



GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD

SKONSOLIDOWANY RAPORT

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

ZAWIERAJĄCY

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

WARSZAWA, 29 LISTOPADA 2018 R.

SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA III KW. 2018 R. ZAWIERA:

- A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2018 ROKU 6
- B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2018 ROKU ZAWIERAJĄCE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA . 35
- C. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2018 ROKU. 83

SPIS TREŚCI

A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	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	13
7. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	15
DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	17
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	17
2. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	17
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 OD STYCZNIA DO WRZEŚNIA 2018 R.	27
2. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	28
3. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	29
4. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	30
5. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	31
6. INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALEŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	31
7. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	31
8. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	31
9. INFORMACJE O ODDZIAŁACH	32
10. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	32
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	32
12. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	32
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	33

B. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	36
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	36
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	37
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	38
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	39
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	40
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	41
1. INFORMACJE OGÓLNE	41
2. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	45
3. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	45
3.1 INFORMACJA O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH	45
3.2 OPISY CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	46
4. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	46
4.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI	46
4.2 ZMIANY WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN MSSF	46
4.3 AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	50
4.4 WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	52
5. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	52
6. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	53
7. PRZYCHODY I KOSZTY	54
7.1 PRZYCHODY OPERACYJNE	54
7.2 KOSZTY OPERACYJNE	54
7.3 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	54
7.4 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	55
7.5 PRZYCHODY FINANSOWE	55
7.6 KOSZTY FINANSOWE	55
8. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	55
9. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	56
10. ZAPASY	57
11. KAPITAŁ PODSTAWOWY	57
12. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI	58
13. REZERWY	58
14. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	59
15. UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA	59
16. SPRAWY SĄDOWE	59
17. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	63
17.1 WARUNKI TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	63
17.2 POZOSTAŁE PODMIOTY POWIĄZANE	64
17.3 POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU	64
17.4 INNE TRANSAKCJE Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU	64
17.5 WYNAGRODZENIE WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ GRUPY	64

18. INSTRUMENTY FINANSOWE	64
18.1 WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	64
18.2 HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ	65
19. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	65
20. WYNAGRODZENIE AUDYTORA	66
21. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	66
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA	68
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	68
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	69
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	70
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH	71
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	72
1. SKRÓCONA INFORMACJA DODATKOWA	72
2. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	73
2.1 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA	73
2.2 UJĘCIE AKTYWÓW PRZEKAZANYCH DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ	74
3. PRZYCHODY I KOSZTY	76
3.1 PRZYCHODY OPERACYJNE	76
3.2 KOSZTY OPERACYJNE	76
4. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	77
5. ZAPASY	77
6. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	77
7. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	78
8. INSTRUMENTY FINANSOWE	79
8.1 WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	79
8.2 HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ	80
9. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	81

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

A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

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 30.09.2018 r., zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA w okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord sporządzone na dzień 30.09.2018 r. i obejmujące okres od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 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 oraz okolice Poznania).

Na koniec trzeciego kwartału 2018 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 12 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli *Sprzedaż i oferta na dzień 30.09.2018r.*, w ramach których zostanie wybudowanych 1.710 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 93.000 m² (dane ważone udziałem Polnord).

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały netto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 866 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 753 lokale (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 września 2018 r. wyniosła 658 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W czwartym kwartale 2018 roku Grupa planuje wprowadzić do sprzedaży 1 inwestycję. Nowy projekt będzie realizowany w Warszawie w dzielnicy Wilanów. W związku z wprowadzeniem tego projektu oferta zostanie rozszerzona o 87 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej 6.146 m².

2. Otoczenie rynkowe¹

W III kwartale 2018 roku w sześciu największych aglomeracjach monitorowanych przez REAS (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź) do sprzedaży wprowadzono 15,5 tys. mieszkań, czyli o 4% mniej niż w porównaniu do wprowadzeń w II kwartale 2018 r. (16,1 tys. mieszkań). W związku z tym, że sprzedaż w ostatnim okresie spadała szybciej niż podaż, oferta dla wspomnianych sześciu rynków wzrosła o 3,8% kwartał do kwartału i wyniosła 46,8 tys. mieszkań.

W III kwartale 2018 r. liczba transakcji dla monitorowanych rynków wyniosła 14,2 tys. mieszkań i stanowiło to o 8,9% mniej niż w poprzednim kwartale. Największe spadki sprzedaży w stosunku do III kwartału 2017 roku odnotowano we Wrocławiu (spadek o 32%), Warszawie (spadek o 26,7%) oraz w Trójmieście (spadek o 20,9%).

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.

Według opinii ekspertów najbardziej prawdopodobny wydaje się być scenariusz, w którym następuje powolne ograniczenie liczby mieszkań w ofercie, jednak przy coraz wyższych cenach.

Innym istotnym czynnikiem mającym wpływ na przyszłą kondycję finansową firm deweloperskich może mieć ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów, która weszła w życie z dniem 5 października 2018 roku. Zgodnie z jej zapisami z dniem 1 stycznia 2019 roku nastąpi przekształcenie we własność prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

W przypadku firm konsekwencje finansowe mogą być istotne, ponieważ w ustawie zapisano, że w przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis wymagana będzie dopłata (art. 14). W tym przypadku firma będzie zobowiązana do zwrotu nadwyżki do Skarbu Państwa. W myśl przepisu stanowi ona różnicę między wartością nieruchomości określoną w operacie szacunkowym a sumą rocznych opłat przekształceniowych, jakie inwestor ponosi przez 20 lat.

Obecnie toczą się prace nad zmianą tych przepisów, które w najbardziej dotkliwy sposób uderzyłyby w płynność finansową przedsiębiorstw.

¹ Na podstawie „Rynek Mieszkaniowy w Polsce – III 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.

Strategia wskazuje cel, który będzie determinował czynności podejmowane przez Zarząd w kolejnych 3 latach. Nowo powołany Zarząd Polnord przeprowadzi rewizję strategii, w tym możliwość osiągnięcia wcześniej wyznaczonych celów na 2019 rok.

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, uwzględnić 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

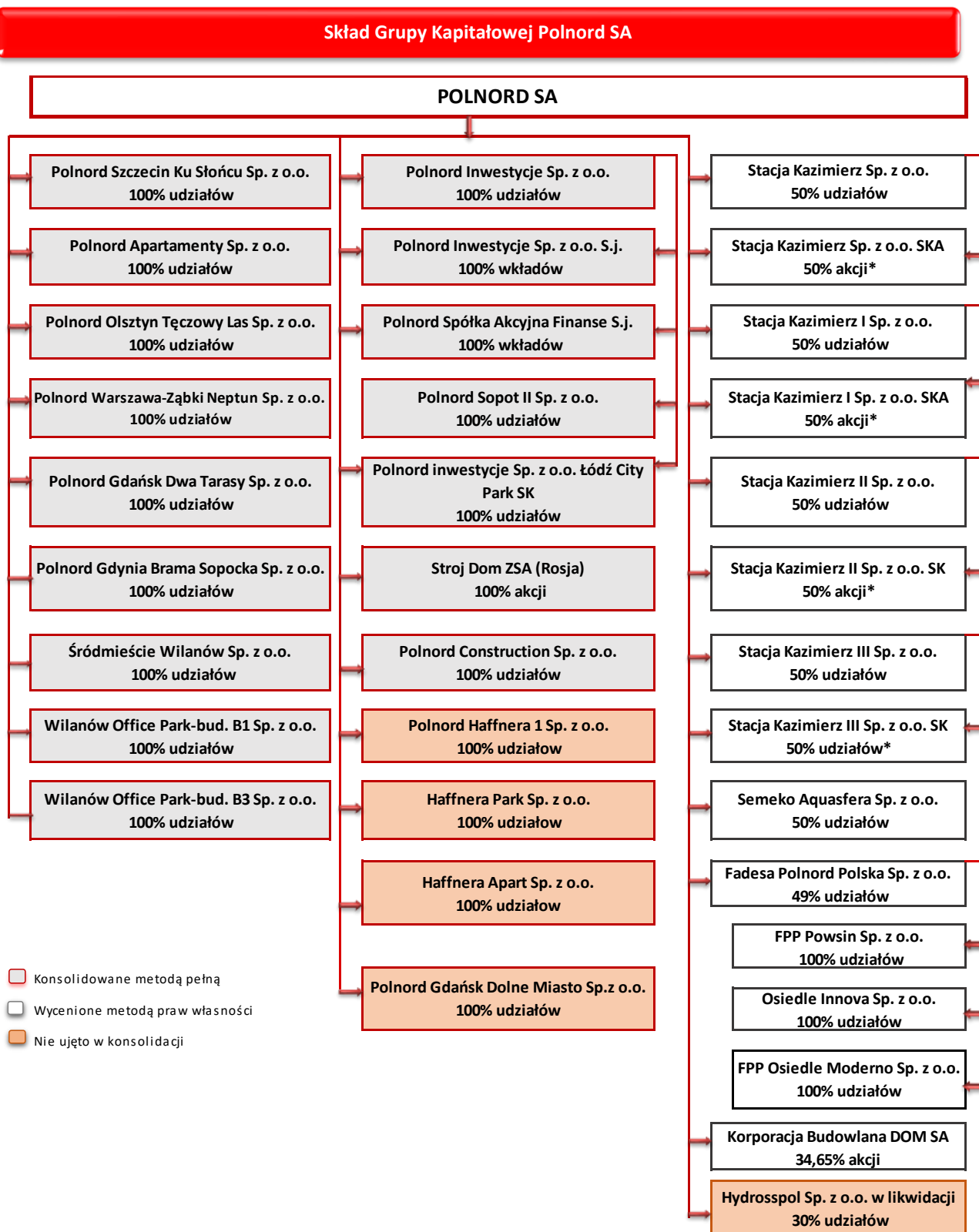
W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji. Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.09.2018 r. jest nieoznaczony.



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 30.09.2018 r.



* udział bezpośredni 49,95% jako komandytariusz, udział pośredni 0,05%

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 30.09.2018 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

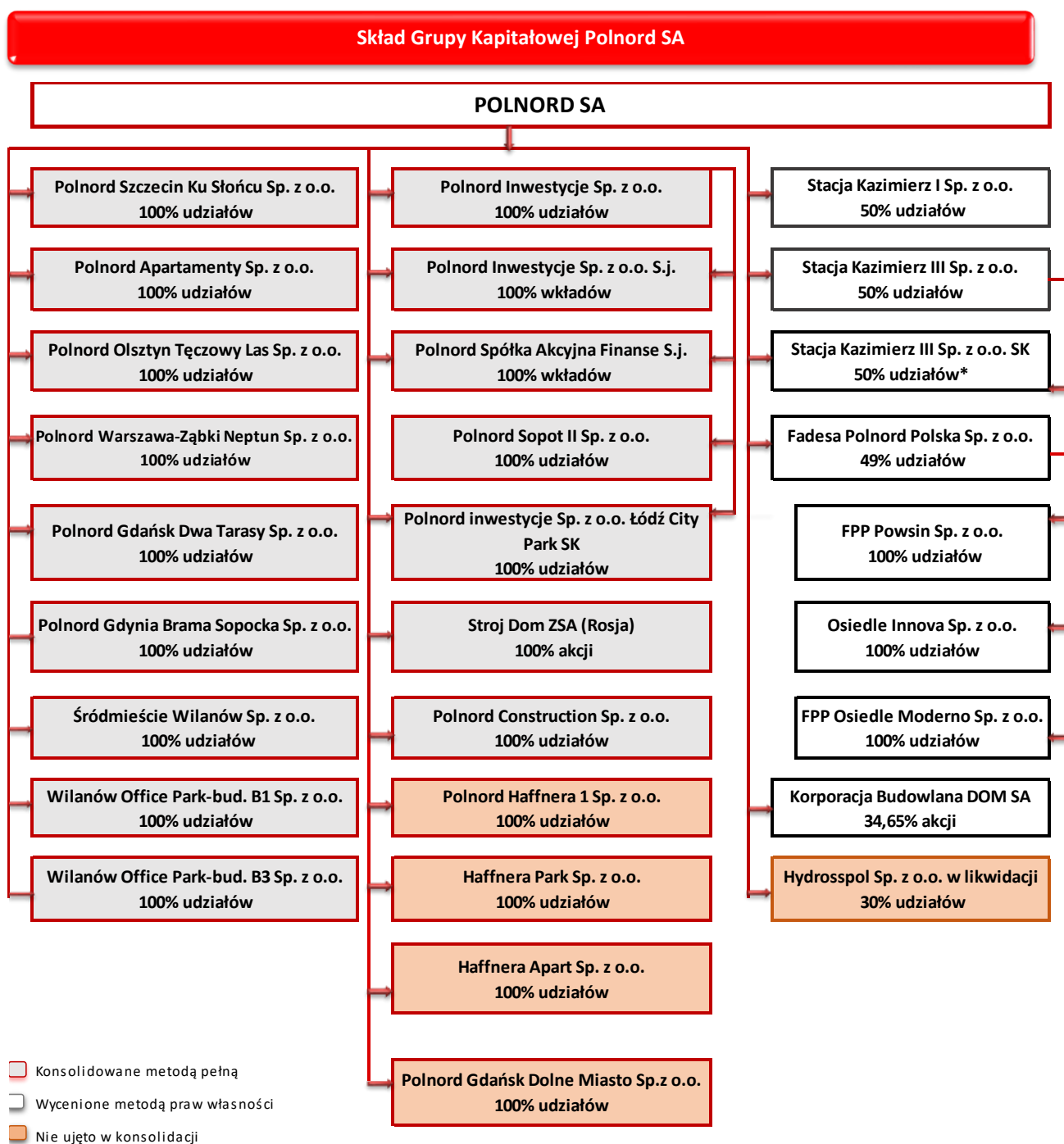
Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	W dniu 19.02.2018 r. został sporządzony i podpisany Plan Połączenia przez spółki: Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółka przejmująca oraz Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną 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. W dniu 23.07.2018 roku wspólnicy wszystkich łączących się spółek podjęli uchwały o połączeniu zgodnie z art. 522 ksh. W dniu 28.08.2018 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.

Na dzień 30.09.2018 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Polnord w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Polnord w kapitałach tych jednostek.

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

- Zgodnie z wnioskiem Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółki przejmującej z dnia 28.08.2018r. Sąd rejestrowy wpisał w KRS połączenie Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. ze spółkami 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. - ze skutkiem na dzień 1.10.2018r. Jednocześnie wpis ten wywołuje skutek wykreślenia spółek przejmowanych z KRS.
- W dniu 2.10.2018r. zostały przeprowadzone zgromadzenia, na których dokonano zmiany umów spółek w zakresie zmiany siedziby tych spółek z Gdyni na Warszawę, tj. Polnord – Apartamenty Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o., Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o., Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o., Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o., Śródmieście Wilanów Sp. z o.o., Polnord Warszawa – Neptun Ząbki Sp. z o.o., Polnord Sopot II Sp. z o.o., Polnord Inwestycje Sp. z o.o., Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Sp. j., Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park Sp.k., Polnord Spółka Akcyjna Finanse Sp. j., Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o., Haffnera Park Sp. z o.o., Haffnera Apart Sp. z o.o. i Polnord Construction Sp. z o.o.
- W dniu 13.11.2018 r. Polnord S.A. zbył posiadany pakiet 10.000 sztuk udziałów w kapitale zakładowym spółki działającej pod firmą Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na rzecz Semeko Grupa Inwestycyjna S.A. z siedzibą w Gdyni.

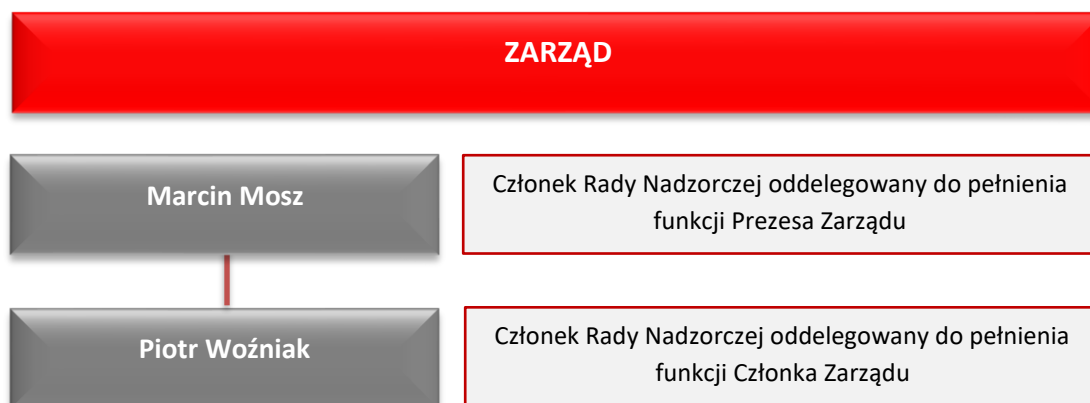
Poniżej zaprezentowany został schemat powiązań organizacyjno-kapitałowych Polnord SA na dzień 29.11.2018 r.



* udział bezpośredni 49,95% jako komandytariusz, udział pośredni 0,05%

6. Władze Spółki

Zarząd Polnord SA Skład Zarządu Spółki na dzień 30.09.2018 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 30.09.2018 r. miały miejsce 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.

Po dniu bilansowym nastąpiły poniższe zmiany w zarządzie Polnord SA:

- w dniu 17.10.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, na posiedzeniu w dniu 17.10.2018 r. podjęła następujące uchwały o:

- powołaniu z dniem 01.12.2018 r. Pana Marcina Gomoły do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020,
- powołaniu z dniem 17.10.2018 r. Pana Marcina Mosza do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020.

Ponadto Rada Nadzorcza powierzyła Panu Marcinowi Moszowi kierowanie pracami Zarządu do czasu objęcia obowiązków przez Prezesa Zarządu tj. do dnia 01.12.2018r.

Życiorys Pana Marcina Gomoły znajduje się w załączniku do raportu bieżącego 49/2018, natomiast życiorys Pana Marcina Mosza oraz Pana Piotra Woźniaka znajduje się na stronie internetowej Spółki.

- w dniu 31.10.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki – w związku z powierzeniem Panu Marcinowi Moszowi (Członkowi Zarządu) tymczasowego kierowania pracami Zarządu Spółki, podjęła uchwałę o delegowaniu ze swojego składu Pana Piotra Woźniaka do czasowego wykonywania obowiązków Członka Zarządu Spółki, odpowiedzialnego za sprawy finansowe Spółki. Delegacja obejmuje okres od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały do dnia 30.11.2018 r.

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, Magdalenę Szymczak, Piotra Woźniaka.

Na dzień 30.09.2018 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



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 30.09.2018 r. nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 01.10.2018 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Pani Magdaleny Szymczak oraz Pana Tomasza Damzyna.
- w dniu 01.10.2018 XXXIV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Pana Grzegorza Janasa oraz Pana Konrada Milczarskiego, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej.
- w dniu 17.10.2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Marcina Mosza z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w przypadku powołania go do składu Zarządu Spółki - z chwilą powołania. W dniu 17.10.2018 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Marcina Mosza do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020.
- w dniu 31.10.2018 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o delegowaniu ze swojego składu Pana Piotra Woźniaka do czasowego wykonywania obowiązków Członka Zarządu Spółki, odpowiedzialnego za sprawy finansowe Spółki. Delegacja obejmuje okres od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały do dnia 30.11.2018 r.

Na dzień 29.11.2018 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki oraz w Skonsolidowanym Raporcie 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 UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE POLNORD SA

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

Na dzień sporządzenia raportu członek zarządu oraz członek RN oddelegowany do pełnienia obowiązków członka 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 30.09.2018 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 30.09.2018 r.*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	3.687.508	7.375.016	11.28%
Hanapeta Holdings Co Limited	3.411.816	6.823.632	10.44%
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%
Briarwood Capital Partners LP	1.634.941	3.269.882	5.00%
Pozostali akcjonariusze łącznie	17.097.821	34.195.642	52.30%
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.:

- dniu 16.10.2018 r. wpłynęło do Spółki od Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU SA, występującego w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” („Akcjonariusz”) zawiadomienie o przekroczeniu przez Akcjonariusza progu 5 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce w związku z zakończeniem w dniu 12 października 2018 roku likwidacji Pekao Otwartego Funduszu Emerytalnego (Pekao OFE), skutkującym przeniesieniem w tym dniu wszystkich aktywów Pekao OFE do OFE PZU. W związku z tym OFE PZU „Złota Jesień” przekroczył w górę próg 5% ogólnej liczby głosów.
- w dniu 30.10.2018 r., do spółki wpłynęło zawiadomienie od Hanapeta Holdings Co. Limited z siedzibą na Cyprze („Akcjonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust 2 pkt 1a) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o zwiększeniu przez Akcjonariusza udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce o ponad 2%.
- w dniu 21.11.2018 r. do Spółki wpłynęło od Hanapeta Holdings Co. Limited z siedzibą na Cyprze („Akcjonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 1) oraz art. 69 ust. 2 pkt 1a) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o przekroczeniu przez Akcjonariusza 15% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz zwiększeniu udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce o ponad 2%. W wyniku nabycia akcji, Hanapeta Holdings Co. Limited posiada bezpośrednio 5.725.467 akcji Spółki stanowiących 17,51% kapitału zakładowego, uprawniających do 5.725.467 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 17,51% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 29.11.2018 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 29.11.2018 r.*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>Hanapeta Holdings Co Limited</i>	5.725.467	11.450.934	17,51%
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	3.687.508	7.375.016	11,28%
<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>Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"</i>	1.730.977	3.461.954	5,29%
<i>Briarwood Capital Partners LP</i>	1.634.941	3.269.882	5,00%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	13.053.193	26.106.386	39,93%
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

Na koniec trzeciego kwartału 2018 r. Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 185.143 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 94,6%, 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	I-III kwartał 2018 r.		I-III kwartał 2017 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	175 153	94,6	137 481	92,9
Wynajem	6 572	3,6	5 603	3,8
Sprzedaż działek – grunty				
Inne	3 418	1,8	4 829	3,3
Razem	185 143	100.0	147 913	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 30.09.2018 r. była Polska. Działalność deweloperska 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-III kwartał 2018 r.

753

III kwartał 2018 r.

256

I-III kwartał 2017 r.

1.034

I-III Q 2018/ I-III Q 2017

- 27,18%

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży*:

I-III kwartał 2018 r.

239

III kwartał 2018 r.

239

I-III kwartał 2017 r.

1.288

I-III Q 2018/ I-III Q 2017

- 81,44%

Wielkość oferty na koniec kwartału*:

I-III kwartał 2018 r.

888

III kwartał 2018 r.

888

I-III kwartał 2017 r.

1.395

I-III Q 2018/ I-III Q 2017

- 36,34%

*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 30.09.2018 r.

Sprzedaż i oferta na dzień 30.09.2018 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 01.10.2018
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2017	01.01.2018 - 30.09.2018	
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	6	3
Neptun II (etap Ib)	3 467	65	IVQ 2017	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	63	2	-
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 773	151	IQ 2017	Śródmieście Wilanów	150	-	1
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
Brzozowy Zakątek (bud. A4)	6 803	107	IIIQ 2018	Śródmieście Wilanów	72	34	1
Projekty w realizacji							
Neptun II (etap II)	11 094	209	IQ 2019*	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	22	92	95
Wilania	8 207	120	IIQ 2020*	Polnord Gdynia Brama Sopocka	-	38	82
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	20	4
Chabrowe Wzgórze I	6 507	152	IIIQ 2017	Polnord Apartamenty	151	1	-
Chabrowe Wzgórze II	6 014	139	IQ 2018	Polnord Apartamenty	70	66	3
Projekty w realizacji							
Fotoplastykon I	7 833	157	IQ 2019*	Polnord Apartamenty	110	43	4
Fotoplastykon II	8 128	161	IIIQ 2020*	Polnord Apartamenty	20	40	101
Fotoplastykon III	3 325	66	IIIQ 2020*	Polnord Apartamenty	-	24	42
Studio Morena	19 965	382	IQ 2020*	Polnord Apartamenty	137	110	135
OLSZTYN							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ 2018	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	70	11	6
Projekty w realizacji							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIQ 2019*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	21	47	28
Osiedle Tęczowy Las III (bud. 9-12)	7 260	119	IIIQ 2019*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	-	6	113
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	11	6
Ku Słońcu III (bud. 5)	7 341	154	IIIQ 2018	Polnord Szczecin Ku Słońcu	113	34	7
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	28	1
Projekty w realizacji							
Senatorska bud A	12 129	246	IIQ 2020*	Polnord Sopot II	-	29	217
łącznie - projekty oddane do użytkowania	141 562	2 656			2 401	213	42
łącznie - projekty w realizacji	83 980	1 556			310	429	817
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	<i>15 467</i>	<i>239</i>			<i>-</i>	<i>44</i>	<i>195</i>
łącznie Część I	225 542	4 212			2 711	642	859

Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane 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	1
Stacja Kazimierz II	3 443	58	IIQ,2017	Stacja Kazimierz II	57	-	1
Stacja Kazimierz III (bud. 4AB)	5 275	88	IIIQ,2018	Stacja Kazimierz III	66	17	5
Stacja Kazimierz IV (bud 3)	2 241	40	IIIQ,2018	Stacja Kazimierz IV	29	11	1
Projekty w realizacji							
Stacja Kazimierz V (bud.5)	3 066	50	II Q,2020*	Stacja Kazimierz V	7	40	3
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	4	5
WROCŁAW							
Projekty oddane do użytkowania							
Apartamenty Innova A	3 583	74	IVQ,2016	Osiedle Innova	73	1	
Apartamenty Innova B	4 086	59	IVQ,2017	Osiedle Innova	48	8	3
Projekty w realizacji							
Apartamenty Innova C	3 738	63	IVQ,2018*	Osiedle Innova	40	18	5
Apartamenty Innova D	2 417	41	IQ,2019*	Osiedle Innova	29	11	1
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	69 075	1 072			1 011	43	19
Łącznie - projekty w realizacji	9 221	154			76	68	10
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Łącznie Część II	78 296	1 226			1 086	111	29
Podsumowanie Części I i Części II							
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	210 637	3 728			3 412	256	61
Łącznie - projekty w realizacji	93 201	1 710			386	497	827
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	<i>15 467</i>	<i>239</i>			<i>-</i>	<i>44</i>	<i>195</i>
Łącznie Część I i II	303 838	5 438			3 797	753	888

*planowany termin oddania do użytkowania

Projekty planowane do uruchomienia

W czwartym kwartale 2018 roku Grupa planuje wprowadzić do sprzedaży 1 inwestycję. Nowy projekt pod nazwą „Wiktoria” będzie realizowany w Warszawie w dzielnicy Wilanów. Rozpoczęcie budowy planowane jest na drugi kwartał 2019 r. W związku z wprowadzeniem tego projektu oferta zostanie rozszerzona o 87 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej 6.146 m².

3. Projekty deweloperskie uwzględnione w Skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

W poniższej tabeli 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 30.09.2018 r. wyniosła 658 sztuk. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach).

Projekty uwzględnione w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat za okres od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 r.

Projekt	I-III kwartał 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)	2	118	810	0%	380	47%
Śródmieście Wilanów (bud. F)	2	96	885	1%	112	13%
Brzozowy Zakątek A1	3	213	1 512	1%	-1	0%
Brzozowy Zakątek A2	71	4 379	29 267	17%	3 288	11%
Brzozowy Zakątek A3	82	4 675	31 731	18%	3 483	11%
Apart Hotel	10	258	2 019	1%	1	0%
Neptun I (etap I)	0	0	0	0%	0	-
Neptun I (etap II)	0	0	51	0%	-17	-33%
Neptun II (etap Ia)	66	3 159	16 081	9%	705	4%
Neptun II (etap Ib)	64	3 365	16 374	9%	337	2%
Trójmiasto						
Ostoja Myśliwska I-II	0	0	6	0%	6	100%
2 Potoki I	0	0	0	0%	0	-
2 Potoki II	1	42	191	0%	68	35%
2 Potoki III	1	60	218	0%	6	3%
2 Potoki IV	1	48	181	0%	9	5%
Chabrowe Wzgórze I A1	34	1 712	6 298	4%	864	14%
Chabrowe Wzgórze I A2	37	1 877	7 157	4%	1 227	17%
Chabrowe Wzgórze I C1	53	2 305	9 039	5%	808	9%
Chabrowe Wzgórze II B	64	2 940	12 490	7%	3 158	25%
Chabrowe Wzgórze II C2	54	2 601	10 924	6%	2 130	20%
Dwa Tarasy I-II	1	40	244	0%	23	9%
Brama Sopocka I	0	0	6	0%	-1	-17%
Brama Sopocka II-III	21	1 590	10 454	6%	-1 406	-13%
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)	29	1 510	7 851	4%	-576	-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)	33	2 596	11 243	6%	0	0%
Łącznie Część I	629	33 584	175 153	100%	14 488	8%

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

Warszawa						
Ostoja Wilanów VI-VIII	2,0	271	2 029	15%	356	18%
- Ostoja Wilanów VI (bud C3)	0,5	82	604	4%	65	11%
- Ostoja Wilanów VIA (B4)	0,0	0	12	0%	0	0%
- Ostoja Wilanów VIA (C2)	0,5	57	391	3%	66	17%
- Ostoja Wilanów VIII (B2)	1,0	131	1 022	7%	225	22%
Stacja Kazimierz I	0,0	0	0	0%	0	-
Stacja Kazimierz II	0,0	0	0	0%	0	-
Wrocław						
Osiedle Moderno	0,0	0	0	0%	0	-
Apartamenty Innova	0,5	66	430	3%	120	28%
Apartamenty Innova B	25,0	1 818	10 911	78%	2 671	24%
Trójmiasto						
Aquasfera (bud. T2)	2,0	134	576	4%	0	0%
- T3 AB	1,5	91	398	3%	0	0%
- T2 CDE	0,5	43	178	1%	0	0%
Łącznie Część II	29	2 288	13 946	100%	3 146	23%
Podsumowanie Część I i Część II						
Łącznie Część I i II	658	35 872	189 099	100%	17 634	9%

Dane ważone udziałem Polnord

INFORMACJE FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	7.1	185 143	147 913
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		175 245	137 481
Przychody ze sprzedaży usług		3 326	4 829
Przychody z wynajmu		6 572	5 603
Koszt własny sprzedaży	7.2	(161 089)	(115 627)
Zysk brutto ze sprzedaży		24 054	32 286
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		(1 951)	-
Koszty sprzedaży		(6 006)	(6 494)
Koszty ogólnego zarządu		(22 989)	(17 261)
Pozostałe przychody operacyjne	7.3	19 814	1 238
Pozostałe koszty operacyjne	7.4	(24 436)	(8 412)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		(11 514)	1 357
Przychody finansowe	7.5	4 731	10 772
Koszty finansowe	7.6	(10 181)	(10 044)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności		(8 457)	(741)
Zysk (strata) brutto		(25 420)	1 343
Podatek dochodowy		(12 299)	(3 136)
Strata netto z działalności kontynuowanej		(37 719)	(1 793)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Strata netto za rok obrotowy		(37 719)	(1 793)

2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.09.2018	Stan na 31.12.2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe		548 518	727 144
Rzeczowe aktywa trwałe		2 211	9 202
Nieruchomości inwestycyjne	8	251 701	382 682
Wartości niematerialne		461	368
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	9	90 291	98 743
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe		161 109	187 927
Pozostałe aktywa finansowe		3 207	94
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		39 521	48 112
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży)		636 186	732 663
Zapasy	10	521 574	570 688
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		12 115	26 931
Pożyczki udzielone		2 018	1 948
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		19 452	9 791
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 766	2 363
Rozliczenia międzyokresowe		533	1 205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		78 728	119 736
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		159 745	8 681
Aktywa obrotowe (w tym przeznaczone do sprzedaży)		795 931	741 344
AKTYWA RAZEM		1 344 450	1 468 488
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		640 989	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		(557 227)	(490 133)
Kapitał własny razem		640 989	708 083
Zobowiązania długoterminowe		256 620	258 110
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	12	253 073	255 780
Rezerwy	13	1 804	496
Pozostałe zobowiązania		598	1 834
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 145	-
Zobowiązania krótkoterminowe		369 431	502 295
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		40 156	51 542
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	12	6 206	135 195
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	12	15 672	27 071
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, ceł, ubezpieczeń i innych		12 629	8 279
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		561	-
Pozostałe zobowiązania finansowe		246	286
Rozliczenia międzyokresowe		4 360	4 722
Otrzymane zaliczki		188 866	166 077
Rezerwy	13	100 733	109 122
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		77 409	-
Zobowiązania razem		703 460	760 405
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 344 450	1 468 488

3. Komentarz do Skonsolidowanego Sprawozdania

Po trzech kwartałach 2018 roku Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 185.143 tys. zł, co stanowi wzrost o 37.320 tys. zł (25%) w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku, z czego przychody uzyskane z działalności deweloperskiej wyniosły 175.245 tys. zł (wzrost o 37.764 tys. zł w odniesieniu do okresu porównawczego).

Na poziom osiągniętych przychodów z działalności deweloperskiej wpływ miało przekazanie klientom 629 lokali w inwestycjach realizowanych przez spółki w 100% zależne od Polnord S.A. z czego najwięcej w Warszawie (299 lokali) oraz w Trójmieście (266 lokali). W analogicznym okresie 2017 roku przekazano klientom 394 lokale.

Najwięcej lokali, bo aż 241 zostało przekazanych w inwestycji Chabrowe Wzgórze (26% udziału w przychodach z działalności deweloperskiej), 156 lokali zostało przekazanych w inwestycji Brzozowy Zakątek (36% przychodów), a 130 (19% przychodów) to lokale w inwestycji Neptun II.

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 na koniec trzeciego kwartału negatywny wpływ miały między innymi 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 (3.183 tys. zł). Zmiana w stosunku do pierwszego półrocza (5.023 tys. zł) wynikała z poprawy rentowności projektu Studio Morena dzięki rewizji przez Zarząd cen sprzedaży pozostałej oferty i dużemu zainteresowaniu wspomnianą inwestycją.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 28.995 tys. zł i były wyższe o 22% w porównaniu do trzech kwartałów 2017 roku. Istotny wzrost odnotowano w pozycji wynagrodzenia i świadczenia spowodowany brakiem ujęcia w 2017 roku rezerw na premie zarządu wypłacone w 2018 roku (za rok 2017) oraz na wdrożony od 2018 roku system motywacyjny dla wszystkich pracowników.

Pozostałe przychody operacyjne w opisywanym okresie wyniosły 19.814 tys. zł. Wysokość tej pozycji wynika z wpływu MSSF 9 w kwocie 2.548 tys. zł oraz z reklasyfikacji w 2 kwartale 2018 roku rozwiązania rezerwy w kwocie 12.647 tys. zł (na zobowiązania odsetkowe wobec KOWR, z tytułu opłat za prawo wieczystego użytkowania gruntów w Wilanowie), która w pierwszym kwartale 2018 roku wykazywana była w pozycji przychody finansowe.

Zmiana wartości rezerw na zobowiązania odsetkowe dotyczyła części przyszłych zobowiązań odsetkowych wynikających ze zmiany wartości nieruchomości, a nie zmiany ustawowej stawki.

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 wynikach 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 24.436 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 rezerw na naprawy gwarancyjne i pogwarancyjne na inwestycjach, w których rolę generalnego wykonawcy pełniła spółka KB Dom Sp. z o.o.

Przychody finansowe wyniosły 4.731 tys. zł i główny wpływ miały dywidendy wypłacone na rzecz Polnord SA w kwocie 3.170 tys. zł (Fadesa Polnord Sp. z o.o.).

W opisywanym okresie koszty finansowe wyniosły 10.181 tys. zł. Odsetki oraz rozliczone w czasie prowizje od zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji wyniosły 9.951 tys. zł w porównaniu do 9.688 tys. zł w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Największy wpływ na wykazaną wartość w wysokości (8.457) 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 6.723 tys. zł (w tym korekta opisana w pkt 4. poniżej na kwotę 6.504 tys. zł) oraz Grupa Fadesa, gdzie rozpoznano w sprawozdaniu finansowym GK Polnord stratę w wysokości 2.824 tys. zł. Ujemny wynik na tej spółce wynikał z ujęcia wypłaconej dywidendy w kwocie 3.170 tys. zł (prezentowana w przychodach finansowych).

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 na koniec trzeciego kwartału to:

Pozytywny wpływ na wynik netto w kwocie 14.1 mln zł:

- (+) 5,9 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.,
- (+) 2,1 mln zł – odwrócenie wyceny należności zgodnie z MSSF 9,
- (+) 1,9 mln zł – rozliczenie kar umownych od KB Dom Sp. z o.o.,
- (+) 1,0 mln zł - korekta błędu odpisu na zapasach ujętego w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok w spółce Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.

Negatywny wpływ na wynik netto w kwocie 32.9 mln zł:

- (-) 7,5 mln zł – odpisy aktualizujące należności od KB Dom Sp. z o.o.,
- (-) 10,0 mln zł - spisanie nieodzyskiwalnego aktywa podatku odroczonego,
- (-) 6,5 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),
- (-) 3,2 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 Slidelco,
- (-) 1,9 mln zł - utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne i pogwarancyjne na inwestycjach realizowanych w przeszłości przez KB Dom Sp. z o.o.,
- (-) 1,1 mln zł - odpisanie pozostałej części aktywów StrojDom.

Łączny wpływ na wynik netto Grupy Kapitałowej z tytułu ujęcia efektu KB Dom wyniósł w okresie od 01.01.2018 do 30.09.2018 (-) 10,7 mln zł.

5. Sezonowość działalności Grupy Kapitałowej Polnord

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Inne istotne wydarzenia w okresie od stycznia do września 2018 r.

1.1 PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 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 22.06.2018 r. 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,
- ✓ zatwierdzenia 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 sprawozdaniu w części B dział „Dodatkowe informacje i objaśnienia” pkt.16 str. 58-61.

W okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. nie nastąpiły istotne zmiany w toczących się postępowaniach, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki za wyjątkiem poniżej opisanych spraw. Do dnia 30.09.2018 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 i 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. 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 30.09.2018 r. utworzone były rezerwy w wysokości 70 339 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 29 526 tys. zł.

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 niezasadne

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

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.

Pozew w sprawie o zapłatę kary umownej

w dniu 24.08.2018 r. 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.

Roszczenie przeciwko Polaqua sp. z o.o. o zapłatę czynszów najmu budynku biurowego

Sprawa z powództwa Spółki z Grupy przeciwko Polaqua sp. z o.o. o zapłatę czynszu z tytułu umowy najmu.

W wyroku częściowym z dnia 6 lipca 2018 r. Sąd Okręgowy zasądził od Polaqua sp. z o.o. wymagalne czynsze najmu oraz oddalił wszystkie roszczenia Polaqua. Sąd nie orzekł o wysokości poszczególnych czynszów ze względu na potrzebę ich szczegółowego wyliczenia.

3. Emisje papierów wartościowych

Emisje akcji

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 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 30.09.2018 r.

Emisje obligacji w okresie od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 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 30.09.2018 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 107.412 tys. zł.

Obligacje wykupione przez Spółkę w okresie od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 r.

Wykup obligacji w okresie od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 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
30.07.2018	30.07.2018	20.024	mBank
Łącznie		107.412	

4. Zadłużenie Grupy Kapitałowej Polnord SA

Na dzień 30.09.2018 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 1-3Q 2018	Zadłużenie na 30.09.2018 *	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						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	-30,7	256,8	0,0	136,8	43,2	76,8	

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

- 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 30.09.2018 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]			Ostateczny termin spłaty
					4Q2018	2019	od 2020	
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	w rach. bieżącym	20,0	19,4	19,4	0,0	0,0	20.12.2018
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowany (B1)	36,0	35,2	18,8	3,1	13,3	31.12.2030
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	25,7	24,8	3,3	3,8	17,7	30.04.2025
Zadłużenie				79,5	41,6	6,9	31,0	

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. Naruszenie 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 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 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 bieżącego roku.

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 bieżącego roku.

Powyższa tabela uwzględnia zmiany terminów spłat zawarte w podpisanych aneksach.

Zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 30.09.2018 r. wyniosło 335.260 tys. zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 253.528 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 30.09.2018 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 60.022 tys. zł.

Na dzień 30.09.2018 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 30.09.2018 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

Wartość czynnych poręczeń na dzień 30.09.2018 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 30.09.2018 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 sytuację Spółki;
- pozyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych w ustawowych terminach;
- politykę rządu w zakresie zmiany wsparcia sektora mieszkań własnościowych na rzecz sektora mieszkań czynszowych;
- ryzyko związane z gwarancjami wobec nabywców na zrealizowane inwestycje.

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, nieujęte w niniejszym sprawozdaniu, a mogące wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- w dniu 01.10.2018 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Pani Magdaleny Szymczak oraz Pana Tomasza Damzyna; jednocześnie XXXIV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało w dniu 01.10.2018 r. do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Pana Grzegorza Janasa oraz Pana Konrada Milczarskiego, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej,
- 16.10.2018 r. wpłynęło do Spółki od Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU SA, występującego w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” („Akcjonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust 1 pkt 1 oraz art. 69a ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych o przekroczeniu przez Akcjonariusza progu 5 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce (procentowy udział głosów wzrósł do 5,30%),
- w dniu 17.10.2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Marcina Mosza z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w przypadku powołania go do składu Zarządu Spółki - z chwilą powołania; jednocześnie Rada Nadzorcza Spółki, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, na posiedzeniu w dniu 17.10.2018 r. podjęła uchwały o:
 - powołaniu z dniem 01.12.2018 r. Pana Marcina Gomoły do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020,
 - powołaniu z dniem 17.10.2018 r. Pana Marcina Mosza do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020,
- w dniu 17.10.2018 r. Rada Nadzorcza powierzyła Panu Marcinowi Moszowi kierowanie pracami Zarządu do czasu objęcia obowiązków przez Prezesa Zarządu tj. do dnia 01.12.2018r.
- 30.10.2018 r., wpłynęło do Spółki od Hanapeta Holdings Co. Limited z siedzibą na Cyprze („Akcjonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust 2 pkt 1a) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o zwiększeniu przez Akcjonariusza udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce o ponad 2%. (procentowy udział głosów wzrósł do 12,52
- Rada Nadzorcza Spółki – w związku z powierzeniem Panu Marcinowi Moszowi – Członkowi Zarządu tymczasowego kierowania pracami Zarządu Spółki, na posiedzeniu w dniu 31.10.2018 r. podjęła uchwałę o delegowaniu ze swojego składu Pana Piotra Woźniaka do czasowego wykonywania obowiązków Członka Zarządu Spółki, odpowiedzialnego za sprawy finansowe Spółki. Delegacja obejmuje okres od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały do dnia 30.11.2018 r.,
- trzy spółki zależne od Spółki (Inwestorzy) zawarły w dniu 14.11.2018 r. z API Sp. z o.o. umowy na generalne wykonawstwo, dotyczące realizacji trzech nowych inwestycji w Warszawie tj. Wilania, Wiktoria, Wioletta; wartość umowy dot. inwestycji Wilania wynosi ok. 32,3 mln zł netto, dot. inwestycji Wiktoria wynosi ok. 25,2 mln zł oraz dot. inwestycji Wioletta wynosi ok. 25,4 mln zł netto. Warunki umów nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów,
- w dniu 20.11.2018 r. został podpisany między Spółką i jego dwoma spółkami zależnymi oraz Polskim Holdingiem Nieruchomości z siedzibą w Warszawie („Potencjalny Kupujący”) list intencyjny, określający zasady postępowania stron w odniesieniu do zamierzonej transakcji, polegającej na sprzedaży przez spółki zależne Spółki dwóch nieruchomości, zabudowanych dwoma budynkami biurowymi „Bethone” oraz „Befree” w ramach projektu Wilanów Office Park („Transakcja”), położonych w Warszawie przy ul. Branickiego 15,17, o łącznej pow. najmu (GLA) 17.580 m²; strony postanowiły zawrzeć list intencyjny w celu potwierdzenia ich intencji dotyczących określenia wstępnych warunków Transakcji.
- w dniu 21.11.2018 r. do Spółki wpłynęło od Hanapeta Holdings Co. Limited z siedzibą na Cyprze („Akcjonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 1) oraz art. 69 ust. 2 pkt 1a) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego

systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o przekroczeniu przez Akcjonariusza 15% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz zwiększeniu udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce o ponad 2%. W wyniku nabycia akcji, Hanapeta Holdings Co. Limited posiada bezpośrednio 5.725.467 akcji Spółki stanowiących 17,51% kapitału zakładowego, uprawniających do 5.725.467 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 17,51% ogólnej liczby głosów w Spółce.

- W dniu 13.11.2018 r. Polnord S.A. zbył posiadany pakiet 10.000 sztuk udziałów w kapitale zakładowym spółki działającej pod firmą Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na rzecz Semeko Grupa Inwestycyjna S.A. z siedzibą w Gdyni.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ			
Data	Imię i nazwisko	Stanowisko / Funkcja	Podpis
29.09.2018 r.	Marcin Mosz	Członek Zarządu	
29.09.2018 r.	Piotr Woźniak	Członek Rady Nadzorczej 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 WRZEŚNIA 2018 ROKU
ZAWIERAJĄCE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA

B. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	7.1	185 143	147 913
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		175 245	137 481
Przychody ze sprzedaży usług		3 326	4 829
Przychody z wynajmu		6 572	5 603
Koszt własny sprzedaży	7.2	(161 089)	(115 627)
Zysk brutto ze sprzedaży		24 054	32 286
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		(1 951)	-
Koszty sprzedaży		(6 006)	(6 494)
Koszty ogólnego zarządu		(22 989)	(17 261)
Pozostałe przychody operacyjne	7.3	19 814	1 238
Pozostałe koszty operacyjne	7.4	(24 436)	(8 412)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		(11 514)	1 357
Przychody finansowe	7.5	4 731	10 772
Koszty finansowe	7.6	(10 181)	(10 044)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności		(8 457)	(741)
Zysk (strata) brutto		(25 420)	1 343
Podatek dochodowy		(12 299)	(3 136)
Strata netto z działalności kontynuowanej		(37 719)	(1 793)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Strata netto za rok obrotowy		(37 719)	(1 793)
Przypisany:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(37 719)	(1 793)
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)		(1.15)	(0.05)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		(1.15)	(0.05)
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)		(1.15)	(0.05)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		(1.15)	(0.05)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Strata netto	(37 719)	(1 793)
Inne całkowite dochody:	-	264
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	-	264
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	264
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat	-	-
Całkowity dochód za okres	(37 719)	(1 529)
Przypisany:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(37 719)	(1 529)
Akcjonariuszom mniejszościowym	-	-

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.09.2018	Stan na 31.12.2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe		548 518	727 144
Rzeczowe aktywa trwałe		2 211	9 202
Nieruchomości inwestycyjne	8	251 701	382 682
Wartości niematerialne		461	368
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	9	90 291	98 743
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe		161 109	187 927
Pozostałe aktywa finansowe		3 207	94
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		39 521	48 112
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży)		636 186	732 663
Zapasy	10	521 574	570 688
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		12 115	26 931
Pożyczki udzielone		2 018	1 948
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		19 452	9 791
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 766	2 363
Rozliczenia międzyokresowe		533	1 205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		78 728	119 736
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		159 745	8 681
Aktywa obrotowe (w tym przeznaczonych do sprzedaży)		795 931	741 344
AKTYWA RAZEM		1 344 450	1 468 488
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		640 989	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		(557 227)	(490 133)
Kapitał własny razem		640 989	708 083
Zobowiązania długoterminowe		256 620	258 110
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	12	253 073	255 780
Rezerwy	13	1 804	496
Pozostałe zobowiązania		598	1 834
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 145	-
Zobowiązania krótkoterminowe		369 431	502 295
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		40 156	51 542
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	12	6 206	135 195
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	12	15 672	27 071
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, ceł, ubezpieczeń i innych		12 629	8 279
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		561	-
Pozostałe zobowiązania finansowe		246	286
Rozliczenia międzyokresowe		4 360	4 722
Otrzymane zaliczki		188 866	166 077
Rezerwy	13	100 733	109 122
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczonych do sprzedaży		77 409	-
Zobowiązania razem		703 460	760 405
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 344 450	1 468 488

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	(25 420)	1 343
Korekty o pozycje:	82 345	38 149
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	8 457	741
Amortyzacja	1 045	953
Odsetki i dywidendy netto	12 907	7 464
Zysk/strata na działalności inwestycyjnej	1 629	(12 907)
Zwiększenie/zmniejszenie stanu należności	31 973	(23 920)
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu zapasów	49 114	(31 910)
Zwiększenie/ zmniejszenie stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	14 477	75 324
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	310	13 355
Zmiana stanu rezerw	(7 081)	5 642
Podatek dochodowy	(1 926)	1 647
Pozostałe	815	1 761
Wpływ pierwszego zastosowania MSSF 9 na należności długoterminowe	(29 375)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	56 925	39 492
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	3 310	18 278
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	19
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	140	1 402
Odsetki otrzymane	-	9 007
Spłata udzielonych pożyczek	-	7 850
Dywidendy otrzymane	3 170	-
Wydatki	(4 135)	(20 598)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(575)	(748)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(539)	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	-	(18 720)
Udzielenie pożyczek	(3 021)	(1 130)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(825)	(2 320)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	74 400	61 003
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	-	29 785
Wpływy z tytułu emisji obligacji	74 400	31 218
Wydatki	(168 504)	(117 964)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	(65)
Spłata pożyczek/kredytów	(52 600)	(32 912)
Odsetki zapłacone	(8 481)	(15 037)
Wykup obligacji	(107 413)	(69 950)
Pozostałe	(10)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(94 104)	(56 961)
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(38 004)	(19 788)
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	119 736	143 520
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	81 732	123 731
prezentowane w "Aktywach przeznaczonych do sprzedaży"	3 004	-
prezentowane w "Środki pieniężne i ich ekwiwalenty"	78 728	123 731
O ograniczonej możliwości dysponowania	38 454	13 569

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej						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)	Razem	
Na dzień 01.01.2017	65 386	974 670	(9 121)	202 136	(527 494)	705 576	705 576
Wynik roku					(1 793)	(1 793)	(1 793)
Inne całkowite dochody			264			264	264
Całkowite dochody ogółem			264		(1 793)	(1 529)	(1 529)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				9 201	(9 187)	14	14
Na dzień 30.09.2017	65 386	974 670	(8 857)	211 337	(538 474)	704 062	704 062
Na dzień 01.01.2018	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(490 133)	708 083	708 083
Wpływ pierwszego zastosowania 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					(37 719)	(37 719)	(37 719)
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody ogółem							
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego							
Na dzień 30.09.2018	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(557 227)	640 989	640 989

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje ogólne

W skład Grupy Kapitałowej Polnord („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 30.09.2018 r. oraz dane porównawcze na dzień 31.12.2017 r. oraz za okres 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zamieszczone w niniejszym Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane za okres 9 miesięcy zakończony dniem 30.09.2018 r. oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dniem 30.09.2017 r. nie 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 30.09.2018 r. jest nieoznaczony.

Skład Grupy Kapitałowej Polnord

Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Polnord.

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 30.09.2018 r. zostały przedstawione poniżej.

Skład Grupy Kapitałowej Polnord

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 – Ząbki 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.

*** udział bezpośredni 49,95% jako komandytariusz, udział pośredni 0,05%

Na dzień 30.09.2018 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 ciągu 3 kwartałów 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.	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. Połączenie następuje z dniem wpisania połączenia do KRS zgodnie z art. 493 § 2 ksh. Wpisanie połączenia do KRS nastąpiło w dniu 1.10.2018 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 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.
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	W dniu 13.11.2018 r. w wyniku podpisania „Porozumienia o Sprzedaży Udziałów” Polnord S.A. zbył wszystkie udziały (10.000 udziałów stanowiące 50% kapitału zakładowego o wartości nominalnej 10 mln zł) w Semeko Aquasfera Sp. z o.o. Nabywcą udziałów jest Semeko Grupa Inwestycyjna S.A.

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 30.09.2018 r. Skład Zarządu Polnord SA przedstawiał się następująco:

- **Marcin Mosz** – oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu,
- **Piotr Woźniak** – oddelegowany do pełnienia funkcji Członka 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 30.09.2018 r. miały miejsce następujące 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.

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

- w dniu 17.10.2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Marcina Mosza z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w przypadku powołania go do składu Zarządu Spółki - z chwilą powołania; jednocześnie Rada Nadzorcza Spółki, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, na posiedzeniu w dniu 17.10.2018 r. podjęła uchwały o:
 - powołaniu z dniem 01.12.2018 r. Pana Marcina Gomoły do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020,
 - powołaniu z dniem 17.10.2018 r. Pana Marcina Mosza do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020,
- w dniu 17.10.2018 r. Rada Nadzorcza powierzyła Panu Marcinowi Moszowi kierowanie pracami Zarządu do czasu objęcia obowiązków przez Prezesa Zarządu tj. do dnia 01.12.2018 r.,
- Rada Nadzorcza Spółki – w związku z powierzeniem Panu Marcinowi Moszowi – Członkowi Zarządu tymczasowego kierowania pracami Zarządu Spółki, na posiedzeniu w dniu 31.10.2018 r. podjęła uchwałę o delegowaniu ze swojego składu Pana Piotra Woźniaka do czasowego wykonywania obowiązków Członka Zarządu Spółki, odpowiedzialnego za sprawy finansowe Spółki. Delegacja obejmuje okres od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały do dnia 30.11.2018 r.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu jest następujący:

- **Marcin Mosz** – Członek 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 30.09.2018 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 Mosh – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Woźniak – Członek 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 30.09.2018 r. oraz po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 01.10.2018 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Pani Magdaleny Szymczak oraz Pana Tomasza Damzyna,
- XXXIV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało w dniu 01.10.2018 r. do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Pana Grzegorza Janasa oraz Pana Konrada Milczarskiego, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej,
- w dniu 17.10.2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Marcina Mosza z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w przypadku powołania go do składu Zarządu Spółki - z chwilą powołania; jednocześnie Rada Nadzorcza Spółki, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, na posiedzeniu w dniu 17.10.2018 r. podjęła uchwałę o powołaniu z dniem 17.10.2018 r. Pana Marcina Mosza do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020.

2. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 29.11.2018 r.

3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

3.1 Informacja o istotnych zmianach wielkości szacunkowych

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30.09.2018 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 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 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	30.09.2018 wg. MSSF 9
Pożyczki udzielone	utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie / Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	2 042	2 042	0	5 226

		przez wynik finansowy				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	26 931	26 931	0	12 115
Należności długoterminowe	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	187 927	158 552	29 375	161 109
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	119 736	119 736	0	78 728

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 zatwierdzenia 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 września 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 30.09.2018 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Akcyonariusze *	Liczba akcji / głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	% kapitału / głosów
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	3.687.508	7.375.016	11.28%
Hanapeta Holdings Co Limited	3.411.816	6.823.632	10.44%
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%
Briarwood Capital Partners LP	1.634.941	3.269.882	5.00%
Pozostali akcyonariusze łącznie	17.097.821	34.195.642	52.29%
Ogółem	32.693.127	65.386.254	100.00%

*według informacji przekazanych Spółce przez Akcyonariuszy 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 następujące zmiany w składzie Akcyonariuszy, tj.:

- 16.10.2018 r. wpłynęło do Spółki od Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU SA, występującego w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” („Akcyonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust 1 pkt 1 oraz art. 69a ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych

o przekroczeniu przez Akcjonariusza progu 5 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce (procentowy udział głosów wzrósł do 5,30%),

- 30.10.2018 r., wpłynęło do Spółki od Hanapeta Holdings Co. Limited z siedzibą na Cyprze („Akcjonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust 2 pkt 1a) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o zwiększeniu przez Akcjonariusza udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce o ponad 2%. (procentowy udział głosów wzrósł do 12,52%),
- w dniu 21.11.2018 r. do Spółki wpłynęło od Hanapeta Holdings Co. Limited z siedzibą na Cyprze („Akcjonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 1) oraz art. 69 ust. 2 pkt 1a) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o przekroczeniu przez Akcjonariusza 15% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz zwiększeniu udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce o ponad 2%. W wyniku nabycia akcji, Hanapeta Holdings Co. Limited posiada bezpośrednio 5.725.467 akcji Spółki stanowiących 17,51% kapitału zakładowego, uprawniających do 5.725.467 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 17,51% ogólnej liczby głosów w Spółce.

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	
	30.09.2018	31.12.2017	Od 01.01.2018 do 30.09.2018	Od 01.01.2017 do 30.09.2017
USD	3,6754	3,4813	3,5688	3,8043
EUR	4,2714	4,1709	4,2535	4,2566
RUB	0,0561	0,0604	0,0581	0,0655

Wybrane dane finansowe – Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	Od 01.01.2018 do 30.09.2018	Od 01.01.2017 do 30.09.2017	Od 01.01.2018 do 30.09.2018	Od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	185 143	147 913	43 527	34 749
Zysk brutto ze sprzedaży	24 054	32 286	5 655	7 585
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(11 514)	1 357	(2 707)	319
Zysk (strata) brutto	(25 420)	1 343	(5 976)	316
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(37 719)	(1 793)	(8 868)	(421)
Zysk (strata) netto	(37 719)	(1 793)	(8 868)	(421)
BILANS	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017
Kapitał własny	640 989	708 083	150 065	169 767
Zobowiązania długoterminowe	256 620	258 110	60 079	61 884
Zobowiązania krótkoterminowe	446 840	502 295	104 612	120 428
Aktywa trwałe	548 518	727 144	128 416	174 337
Aktywa obrotowe	795 931	741 344	186 340	177 742
Suma aktywów	1 344 450	1 468 488	314 756	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 ciągu 3 kwartałów 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 nieuwjęte powyżej.

Poniższe tabele prezentują segmenty działalności Grupy:

Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018 lub na dzień 30.09.2018	Działalność kontynuowana			Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
Przychody				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	175 154	6 572	3 417	185 143
Przychody segmentu ogółem	175 154	6 572	3 417	185 143
Wynik				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	9 012	4 898	10 145	24 054
Zysk (strata) netto za rok obrotowy z działalności kontynuowanej				(37 719)
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa segmentu	429 414	140 634	774 401	1 344 450
Aktywa ogółem	429 414	140 634	774 401	1 344 450
Zobowiązania i rezerwy segmentu	224 290	77 409	401 762	703 461
Kapitały własne			640 989	640 989
Zobowiązania i kapitały ogółem	224 290	77 409	1 042 751	1 344 450

Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017 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	137 481	5 603	4 829	147 913
Przychody segmentu ogółem	137 481	5 603	4 829	147 913
Wynik				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	27 882	2 865	1 540	32 286
Zysk (strata) netto za rok obrotowy z działalności kontynuowanej				(1 793)
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 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Sprzedaż lokali mieszkalnych	175 245	137 481
Sprzedaż działek - grunty		
Wynajem	6 572	5 603
Inne	3 326	4 829
Przychody operacyjne, ogółem	185 143	147 913

7.2 Koszty operacyjne

Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Amortyzacja	1 045	953
Zużycie materiałów i energii	3 009	1 313
Usługi obce	158 188	140 731
Podatki i opłaty	2 003	2 185
Wynagrodzenia	15 228	9 745
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 610	1 653
Pozostałe koszty rodzajowe	7 848	10 039
Koszty według rodzaju, razem	189 930	166 618
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	154	9 112
+ Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	-
+ Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(6 006)	(6 494)
+ Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(22 989)	(17 261)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	161 089	151 976
Wartość sprzedanych materiałów i towarów	-	(36 349)
Koszt własny sprzedaży	161 089	115 627

7.3 Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Rozwiązanie rezerw	13 770	804
Kary i odszkodowania	2 358	-
Zysk z rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	143	-
Wpływ MSSF 9	2 548	-
Inne	995	433
Pozostałe przychody operacyjne, ogółem	19 814	1 238

7.4 Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Utworzenie rezerw	8 743	6 179
Kary i odszkodowanie	831	-
Odpisy aktualizujące należności	13 673	-
Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości dla nieruchomości inwestycyjnych	681	767
Koszty postępowań sądowych / spornych	509	721
Inne	-	745
Pozostałe koszty operacyjne, ogółem	24 436	8 412

7.5 Przychody finansowe

Przychody finansowe	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Przychody z tytułu odsetek bankowych	363	1 904
Odsetki od pożyczek	986	621
Zysk z rozchodu aktywów finansowych	140	-
Dywidendy	3 170	6 793
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	1 450
Inne	72	4
Przychody finansowe, ogółem	4 731	10 772

7.6 Koszty finansowe

Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	7 890	7 636
Prowizje od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	2 061	2 052
Rezerwy na odsetki od sporu z KOWR	-	-
Inne	230	356
Koszty finansowe, ogółem	10 181	10 044

8. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30.09.2018 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 251 701 tys. zł.

W okresie od 01.01.2018 do 30.09.2018 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 rozpoczęła w III kwartale i będzie kontynuować w IV kwartale.

Nieruchomości inwestycyjne	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	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	-	3 506
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(1 951)	-	(71 346)
Reklasyfikacja *)	(129 562)	5 472	0
Bilans zamknięcia	251 701	455 994	382 682
*) W tym przekwalifikowane do aktywów dostępnych do sprzedaży	127 507		

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 30.09.2018 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.

W okresie od 01.01.2018 do 30.09.2018 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 30.09.2018	Stan na 31.12.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Materiały (według ceny nabycia)	5	4
Produkcja w toku	151 536	193 000
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	157 408	211 429
Produkcja w toku (według wartości netto możliwej do odzyskania)	151 536	193 000
Produkty gotowe:	164 788	167 485
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	172 316	184 703
Według wartości netto możliwej do uzyskania	164 788	167 485
Towary	200 737	201 313
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	250 884	240 810
Według wartości netto możliwej do uzyskania	200 737	201 313
Zaliczki na dostawy	4 508	8 886
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	521 574	570 688
W tym działalność zaniechana	-	-

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 30.09.2018	Stan na 31.12.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Materiały		
Wartość brutto	5	4
Odpis aktualizujący	-	-
Produkcja w toku		
Wartość brutto	172 660	211 429
Odpis aktualizujący	(21 124)	(18 429)
Produkty gotowe:		
Wartość brutto	174 782	184 978
Odpis aktualizujący	(10 334)	(17 493)
Towary		
Wartość brutto	250 884	240 810
Odpis aktualizujący	(50 147)	(39 497)
Zaliczki na dostawy		
Wartość brutto	4 508	8 886
Odpis aktualizujący	-	-
Zapasy ogółem netto	521 574	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 24 149 tys. zł. Spółka dokonała aktualizacji odpisu na zapasy w kwocie 6 189 tys. zł.

11. Kapitał podstawowy

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA.

Na dzień 30.09.2018 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		
	Stan na 30.09.2018	Stan na 31.12.2017
KRÓTKOTERMINOWE		
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Obligacje	2 457	108 547
Kredyty bankowe i pożyczki	19 421	53 719
Razem kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe	21 878	162 266
DŁUGOTERMINOWE		
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Obligacje	253 073	177 863
Kredyty bankowe i pożyczki	-	77 917
Razem kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe	253 073	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. Naruszenie 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”. 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 30.09.2018 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 76.750 tys. zł. W okresie od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 107.413 tys. zł. Do zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży przekwalifikowano w bieżącym okresie zobowiązania z tytułu kredytów w kwocie 60.023 tys. zł, w tym 30.633 tys. zł z zobowiązań długoterminowych i 29.390 tys. zł z zobowiązań krótkoterminowych

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 43.201 tys. zł. W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 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 30.09.2018 r. utworzone były rezerwy w wysokości 67 026 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 28 733 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 30.09.2018	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 30.09.2018 r. w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne.

15. Udzielone i otrzymane poręczenia

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 r. Polnord ani żadna spółka zależna nie udzieliły oraz nie otrzymały poręczeń, których wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 30.09.2018 r. oraz 30.09.2017, 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 użytkowania 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 zasądzonej 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. Sąd Apelacyjny w dniu 21 września 2018 r. uchylił wyrok i przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

- **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 30.09.2018 r. utworzone były rezerwy w wysokości 70 339 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 29 526 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.

- **Roszczenie przeciwko Polaqua sp. z o.o. o zapłatę czynszów najmu budynku biurowego**

Sprawa z powództwa Spółki z Grupy przeciwko Polaqua sp. z o.o. o zapłatę czynszu z tytułu umowy najmu.

W wyroku częściowym z dnia 6 lipca 2018 r. Sąd Okręgowy zasądził od Polaqua sp. z o.o. wymagalne czynsze najmu oraz oddalił wszystkie roszczenia Polaqua. Sąd nie orzekł o wysokości poszczególnych czynszów ze względu na potrzebę ich szczegółowego wyliczenia.

17. Informacje o podmiotach powiązanych

17.1 Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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 01.01.2018-30.09.2018 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	65	2 831			2 896
Pozostałe przychody operacyjne					-
Przychody finansowe		163			163
Pozostałe koszty operacyjne					-
Koszty finansowe					-
RAZEM	65	2 994	-	-	3 059

Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres 01.01.2017-30.09.2017 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		3 902			3 902
Pozostałe przychody operacyjne					
Przychody finansowe		820			820
Pozostałe koszty operacyjne					
Koszty finansowe					
RAZEM		4 722			4 722

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 30.09.2018	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		1 146			1 146
Pożyczki udzielone		5 192			5 192
RAZEM AKTYWA		6 338	-	-	6 338
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY					
Otrzymane pożyczki					-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	895				895
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY	895	-	-	-	895

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2017	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	417	982	-	-	1 400
Pożyczki 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 30.09.2018 r. oraz w okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 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 30.09.2018 r. oraz w okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 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 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 333	2 320
Wynagrodzenie członka Zarządu Polnord SA w RN Polnord Construction	32	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	540
Inne - świadczenia dodatkowe	8	11
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	2 373	2 871
Zarząd Polnord SA	2 373	2 871
Rada Nadzorcza Polnord SA	331	275
Razem	2 704	3 146

18. Instrumenty finansowe

18.1 Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych

Klasy instrumentów finansowych na 30.09.2018	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
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Pozostałe aktywa finansowe	3 174	-	34	-	-	3 207
Należności długoterminowe	-	-	161 109	-	-	161 109
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12 115	-	-	-	-	12 115
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	2 018	-	-	-	-	2 018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	78 728	-	-	-	-	78 728

Aktywa finansowe ogółem	103 712	-	161 143	-	-	264 855
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje				253 073		253 073
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania				40 156	587	40 743
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek				6 206		6 206
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki				15 672		15 672
Zobowiązania finansowe ogółem	-	-	-	315 107	587	315 694

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 30.09.2018 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 30.09.2018	Stan na 31.12.2017
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Finansowo-Administracyjny	82	56
Pion Deweloperski	27	26
Razem	111	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 wyniosło 80 tys. zł netto.

21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- w dniu 01.10.2018 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Pani Magdaleny Szymczak oraz Pana Tomasza Damzyna; jednocześnie XXXIV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało w dniu 01.10.2018 r. do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Pana Grzegorza Janasa oraz Pana Konrada Milczarskiego, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej,
- 16.10.2018 r. wpłynęło do Spółki od Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU SA, występującego w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” („Akcjonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust 1 pkt 1 oraz art. 69a ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych o przekroczeniu przez Akcjonariusza progu 5 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce (procentowy udział głosów wzrósł do 5,30%),
- w dniu 17.10.2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Marcina Mosza z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w przypadku powołania go do składu Zarządu Spółki - z chwilą powołania; jednocześnie Rada Nadzorcza Spółki, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, na posiedzeniu w dniu 17.10.2018 r. podjęła uchwały o:
 - powołaniu z dniem 01.12.2018 r. Pana Marcina Gomoły do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020,
 - powołaniu z dniem 17.10.2018 r. Pana Marcina Mosza do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020,
- w dniu 17.10.2018 r. Rada Nadzorcza powierzyła Panu Marcinowi Moszowi kierowanie pracami Zarządu do czasu objęcia obowiązków przez Prezesa Zarządu tj. do dnia 01.12.2018r.
- 30.10.2018 r., wpłynęło do Spółki od Hanapeta Holdings Co. Limited z siedzibą na Cyprze („Akcjonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust 2 pkt 1a) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o zwiększeniu przez Akcjonariusza udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce o ponad 2%. (procentowy udział głosów wzrósł do 12,52
- Rada Nadzorcza Spółki – w związku z powierzeniem Panu Marcinowi Moszowi – Członkowi Zarządu tymczasowego kierowania pracami Zarządu Spółki, na posiedzeniu w dniu 31.10.2018 r. podjęła uchwałę o delegowaniu ze swojego składu Pana Piotra Woźniaka do czasowego wykonywania obowiązków Członka Zarządu Spółki, odpowiedzialnego za sprawy finansowe Spółki. Delegacja obejmuje okres od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały do dnia 30.11.2018 r.,
- trzy spółki zależne od Spółki (Inwestorzy) zawarły w dniu 14.11.2018 r. z API Sp. z o.o. umowy na generalne wykonawstwo, dotyczące realizacji trzech nowych inwestycji w Warszawie tj. Wilania, Wiktoria, Wioletta; wartość umowy dot. inwestycji Wilania wynosi ok. 32,3 mln zł netto, dot. inwestycji Wiktoria wynosi ok. 25,2 mln zł oraz dot. inwestycji Wioletta wynosi ok. 25,4 mln zł netto. Warunki umów nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów,
- w dniu 20.11.2018 r. został podpisany między Spółką i jego dwoma spółkami zależnymi oraz Polskim Holdingiem Nieruchomości z siedzibą w Warszawie („Potencjalny Kupujący”) list intencyjny, określający zasady postępowania stron w odniesieniu do zamierzonej transakcji, polegającej na sprzedaży przez spółki zależne Spółki dwóch nieruchomości, zabudowanych dwoma budynkami biurowymi „Bethone” oraz „Befree” w ramach projektu Wilanów Office Park („Transakcja”), położonych w Warszawie przy ul. Branickiego 15,17,

o łącznej pow. najmu (GLA) 17.580 m²; strony postanowiły zawrzeć list intencyjny w celu potwierdzenia ich intencji dotyczących określenia wstępnych warunków Transakcji.

- w dniu 21.11.2018 r. do Spółki wpłynęło od Hanapeta Holdings Co. Limited z siedzibą na Cyprze („Akcjonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 1) oraz art. 69 ust. 2 pkt 1a) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o przekroczeniu przez Akcjonariusza 15% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz zwiększeniu udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce o ponad 2%. W wyniku nabycia akcji, Hanapeta Holdings Co. Limited posiada bezpośrednio 5.725.467 akcji Spółki stanowiących 17,51% kapitału zakładowego, uprawniających do 5.725.467 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 17,51% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W dniu 13.11.2018 r. Polnord S.A. zbył posiadany pakiet 10.000 sztuk udziałów w kapitale zakładowym spółki działającej pod firmą Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na rzecz Semeko Grupa Inwestycyjna S.A. z siedzibą w Gdyni.

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 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	3.1	79 143	63 966
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		51 137	32 968
Przychody ze sprzedaży usług		27 532	30 771
Przychody z wynajmu		474	226
Koszt własny sprzedaży	3.2	(48 125)	(33 242)
Zysk brutto ze sprzedaży		31 018	30 723
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Koszty sprzedaży		(6 007)	(6 503)
Koszty ogólnego zarządu		(23 323)	(20 284)
Pozostałe przychody operacyjne		16 602	1 289
Pozostałe koszty operacyjne		(12 330)	(4 771)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		5 960	454
Przychody finansowe		29 558	34 757
Koszty finansowe		(19 783)	(23 335)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej		-	-
Zysk brutto		15 734	11 876
Podatek dochodowy		(14 362)	(1 719)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		1 373	10 157
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk netto za rok obrotowy		1 373	10 157
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 netto na jedną akcję zwykłą (zł)		0.04	0.31
Zysk netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		0.04	0.31
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (zł)		0.04	0.31
Rozwodniony zysk netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		0.04	0.31

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Zysk netto	1 373	10 157
Inne całkowite dochody:		
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	1 373	10 913

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.09.2018	Stan na 31.12.2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe		1 214 036	1 152 813
Rzeczowe aktywa trwałe		2 211	2 640
Nieruchomości inwestycyjne	4	251 701	251 162
Wartości niematerialne		461	368
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone		489 486	485 189
Pożyczki udzielone		282 872	184 960
Należności długoterminowe		161 100	187 927
Pozostałe aktywa finansowe		34	34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		26 172	40 533
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)		317 346	485 894
Zapasy	5	184 363	221 766
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		89 229	87 029
Pożyczki udzielone		22 968	136 178
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		380	606
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 690	1 690
Rozliczenia międzyokresowe		410	203
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		18 307	38 422
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		9 385	8 681
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)		326 731	494 576
SUMA AKTYWÓW		1 540 767	1 647 388
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny		694 542	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		(525 264)	(497 262)
Zobowiązania długoterminowe		637 474	582 429
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje		253 073	197 832
Rezerwy		496	496
Pozostałe zobowiązania		383 905	384 100
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Rozliczenia międzyokresowe		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)		208 751	342 416
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		76 484	77 253
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych, pożyczek, obligacji		2 457	128 547
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki		19 422	27 071
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		12 048	2 999
Pozostałe zobowiązania finansowe		246	246
Rozliczenia międzyokresowe		4 421	4 788
Otrzymane zaliczki		318	590
Rezerwy		93 355	100 923
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Zobowiązania razem		846 225	924 845
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁÓW WŁASNYCH		1 540 767	1 647 388

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	15 734	11 876
Korekty o pozycje:	22 492	(18 463)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-
Amortyzacja	784	696
Odsetki i dywidendy, netto	(8 457)	11 743
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(1 854)	(23 566)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	24 853	(35 301)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	37 403	11 698
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	7 813	(1 697)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(574)	14 297
Zmiana stanu rezerw	(7 568)	(2 741)
Podatek dochodowy zapłacony	-	1 494
Pozostałe	(533)	4 914
Wpływ pierwszego zastosowania MSSF 9 na należności długoterminowe	(29 375)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	38 226	(6 587)
Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	84 877	65 175
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	275	23
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	140	1 402
Dywidendy otrzymane	3 170	6 793
Odsetki otrzymane	12 042	1 667
Spłata udzielonych pożyczek	69 250	16 976
Wykup obligacji obcych	-	38 314
Wydatki	(49 124)	(120 303)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(449)	(748)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Nabycie aktywów finansowych	-	(1 148)
Udzielenie pożyczek	(48 675)	(99 686)
Pozostałe	-	(18 720)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	35 753	(55 127)
Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	74 400	100 082
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	-	68 864
Wpływy z tytułu emisji obligacji	74 400	31 218
Pozostałe	-	-
Wydatki	(168 494)	(87 977)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	-
Spłata pożyczek/kredytów	(52 600)	(6 040)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym	-	-
Odsetki zapłacone	(8 481)	(11 987)
Wykup obligacji	(107 413)	(69 950)
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(94 094)	12 105
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(20 115)	(49 609)
Różnice kursowe netto	-	48
Środki pieniężne na początek okresu	38 422	86 744
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	18 307	37 183
O ograniczonej możliwości dysponowania		

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				10 157	10 157
Inne całkowite dochody			756		756
Całkowite dochody ogółem			756	10 157	10 913
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			9 071	(9 071)	-
Na dzień 30.09.2017	65 386	974 637	218 234	(550 147)	708 110
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				1 373	1 373
Inne całkowite dochody					-
Całkowite dochody ogółem				1 373	1 373
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego					-
Na dzień 30.09.2018	65 386	936 802	217 618	(525 264)	694 542

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 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	79 143	63 966	18 607	15 027
Zysk brutto ze sprzedaży	31 018	30 723	7 292	7 218
Zysk brutto z działalności operacyjnej	5 960	454	1 401	107
Zysk brutto	15 734	11 876	3 699	2 790
Zysk netto z działalności kontynuowanej	1 373	10 157	323	2 386
Zysk netto	1 373	10 157	323	2 386
BILANS	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017
Kapitał własny	694 542	722 544	162 603	173 235
Zobowiązania długoterminowe	637 474	582 428	149 243	139 641
Zobowiązania krótkoterminowe	208 751	342 416	48 872	82 096
Aktywa trwałe	1 214 036	1 152 813	284 224	276 395
Aktywa obrotowe (w tym przeznaczone do sprzedaży)	326 731	494 575	76 493	118 577
Suma aktywów	1 540 767	1 647 388	360 717	394 972

2. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

2.1 Ważne oszacowania i założenia

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30.09.2018 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	30.09.2018 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	282 872
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	87 029	87 029	0	89 229
Należności długoterminowe	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	187 927	158 552	29 375	161 100
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	38 422	38 422	0	18 307

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 przelizowano szczegółowo poniżej:

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

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

- Na podstawie powyższego nie można uznać, że Polnord SA przeniósł zasadniczo całe ryzyko i korzyści, ponieważ w dalszym ciągu spłaty pożyczek – mimo, iż za pośrednictwem SPV – mają docelowo finansować spłatę zobowiązań finansowych Polnord SA. W przypadku braku spłaty pożyczek przez pożyczkobiorcę, Polnord SA będzie miał zmniejszone możliwości spłaty obligacji. Polnord SA zachowuje więc zarówno (w pewnej części) korzyści i ryzyka.
- Warunek z MSR 39.21 „*Jednostka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania składnika aktywów finansowych, jeśli jej narażenie na zmiany wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych netto nie zmienia się istotnie w wyniku przeniesienia (np. ponieważ jednostka sprzedała składnik aktywów pieniężnych podlegający umowie odkupu za ustaloną cenę lub cenę sprzedaży powiększoną o marżę pożyczkodawcy).*” nie jest w ocenie Zarządu Spółki spełniony.

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

- Nie można uznać, że Polnord SA zachował zasadniczo całe ryzyko i korzyści. W przypadku, gdy SPV nie wygeneruje dodatniego wyniku finansowego i nie będzie miała wystarczających środków pieniężnych, Polnord SA nie będzie m.in. miał możliwości wypłaty środków z SPV (w postaci wypłat z zysku lub zaliczek na poczet

wypłat z zysku lub pożyczek udzielonych przez SPV do Polnord SA), zmianie ulegnie też harmonogram płatności (wypłaty środków z SPV nie będą w tych samych kwotach i terminach, co przepływy z pożyczek).

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

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

W świetle powyższego konieczna jest ocena (nie)zależności SPV od Polnord SA. Mając na uwadze, że na dzień 30 września 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 30.09.2018 w sprawozdaniu finansowym Polnord SA następujące pozycje ze sprawozdania finansowego Polnord SA Finanse SJ (dokonując również odpowiednich wyłączeń):

- aktywa w wysokości 323.669 tys. zł (w tym pożyczki długoterminowe w wysokości 282.872 tys. zł; pożyczki krótkoterminowe w wysokości 22.968 tys. zł),
- wpływ na zobowiązania wyniósł 6 tys. zł,
- wpływ na kapitał własny wyniósł 323.663 tys. zł.

W związku z powyższym Spółka w sprawozdaniu jednostkowym Polnord SA za okres od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 r. wykazała powyższe pozycje prezentując jednocześnie dane porównawcze za okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 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 30.09.2018 r. zostały wykazane przychody finansowe w kwocie 21.114 tys. zł i wynik finansowy netto w kwocie 17.302 tys. zł ze sprawozdania finansowego Polnord SA Finanse SJ.

W danych porównawczych Polnord SA – za okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. - zostały wykazane przychody finansowe w kwocie 24.789 tys. zł i wynik finansowy netto w kwocie 25.999 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 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Sprzedaż działek - grunty	51 137	32 968
Wynajem	474	226
Zarządzanie projektami	27 532	30 454
Inne	-	317
Przychody operacyjne, ogółem	79 143	63 966

3.2 Koszty operacyjne

Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Amortyzacja	784	696
Zużycie materiałów i energii	473	561
Usługi obce	13 593	15 861
Podatki i opłaty	563	624
Wynagrodzenia	13 044	9 725
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 239	1 651
Pozostałe koszty rodzajowe	3 054	3 502
Koszty według rodzaju, razem	33 751	32 620
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	43 704	27 409
+ Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	-
+ Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(6 007)	(6 503)
+ Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(23 323)	(20 284)
= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	48 125	33 242
+ Wartość sprzedanych materiałów	-	-
= Koszt własny sprzedaży	48 125	33 242

4. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30.09.2018 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 251 701 tys. zł.

W okresie od 01.01.2018 do 30.09.2018 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 30.09.2018	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	145 214	178 231
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	183 710	208 940
Według wartości netto możliwej do uzyskania	145 214	178 231
Zaliczki na dostawy	4 498	8 886
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	184 363	221 766

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 30.09.2018	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	183 710	208 940
Odpis aktualizujący	(38 496)	(30 709)
Zaliczki na dostawy	4 498	8 886
Zapasy ogółem	184 363	221 766

W ciągu 3 kwartałów 2018 r. dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów na kwotę 7.877 tys. zł.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów oraz obligacji Spółki są m.in. nieruchomości gruntowe. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 30.09.2018 r. wynosi 24.149 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 powiązanych za dany okres sprawozdawczy. Transakcje z podmiotami powiązanych są przeprowadzane na warunkach rynkowych i rozliczane w formie pieniężnej.

Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres 01.01.2018-30.09.2018 r.	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]						
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW						
Przychody ze sprzedaży	75 960	63	2 746			78 769
Pozostałe przychody operacyjne						
Przychody finansowe	20 170		163			20 332
Koszty działalności operacyjnej	1 178					1 178
Pozostałe koszty operacyjne						-
Koszty finansowe						-
RAZEM	97 308	63	2 909	-	-	100 280

Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres 01.01.2017-30.09.2017 r.	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]						
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW						
Przychody ze sprzedaży	59 719	63	3 795			63 577
Pozostałe przychody operacyjne						-
Przychody finansowe	24 609		7 058			31 667
Pozostałe koszty operacyjne						-
Koszty finansowe						-
RAZEM	84 328	63	10 853	-	-	95 244

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 30.09.2018	Podmioty zależne od Spółki	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	41 734	188	865			42 788
Pożyczki udzielone	301 229		4 610			305 840
Inne						-
RAZEM AKTYWA	342 963	188	5 476	-	-	348 627
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY						
Wyemitowane obligacje						-
Otrzymane pożyczki						-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	346					346
Pozostałe zobowiązania finansowe						-
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY	346	-	-	-	-	346

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanimi na dzień 31.12.2017	Podmioty zależne od Spółki	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	76 828	144	982			77 954
Pożyczki udzielone	316 516	4 622				321 138
Inne					430	430
RAZEM AKTYWA	393 344	4 765	982	-	430	399 522
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY						
Wyemitowane obligacje						-
Otrzymane pożyczki						-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	125					125
Pozostałe zobowiązania finansowe						-
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY	125	-	-	-	-	125

8. Instrumenty finansowe

8.1 Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych

Klasy instrumentów finansowych na 30.09.2018	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
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Należności długoterminowe			161 100			161 100
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	89 229					89 229
Udzielone pożyczki	305 840					305 840
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 307					18 307
Pozostałe Aktywa finansowe			34			34
Aktywa finansowe ogółem	413 376	-	161 134	-	-	574 510
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki				253 073		253 073
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania				76 484	457	76 941
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek				2 457		2 457
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki				19 422		19 422
Zobowiązania finansowe ogółem	-	-	-	351 436	457	351 893

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2017	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
Wyszczególnienie [tys. zł]							
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 30.09.2018 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

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- w dniu 01.10.2018 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Pani Magdaleny Szymczak oraz Pana Tomasza Damzyna; jednocześnie XXXIV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało w dniu 01.10.2018 r. do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Pana Grzegorza Janasa oraz Pana Konrada Milczarskiego, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej,
- 16.10.2018 r. wpłynęło do Spółki od Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU SA, występującego w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” („Akcjonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust 1 pkt 1 oraz art. 69a ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych o przekroczeniu przez Akcjonariusza progu 5 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce (procentowy udział głosów wzrósł do 5,30%),
- w dniu 17.10.2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Marcina Mosza z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w przypadku powołania go do składu Zarządu Spółki - z chwilą powołania; jednocześnie Rada Nadzorcza Spółki, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, na posiedzeniu w dniu 17.10.2018 r. podjęła uchwały o:
 - powołaniu z dniem 01.12.2018 r. Pana Marcina Gomoły do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020,
 - powołaniu z dniem 17.10.2018 r. Pana Marcina Mosza do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020,
- w dniu 17.10.2018 r. Rada Nadzorcza powierzyła Panu Marcinowi Moszowi kierowanie pracami Zarządu do czasu objęcia obowiązków przez Prezesa Zarządu tj. do dnia 01.12.2018r.
- 30.10.2018 r., wpłynęło do Spółki od Hanapeta Holdings Co. Limited z siedzibą na Cyprze („Akcjonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust 2 pkt 1a) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o zwiększeniu przez Akcjonariusza udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce o ponad 2%. (procentowy udział głosów wzrósł do 12,52%),
- Rada Nadzorcza Spółki – w związku z powierzeniem Panu Marcinowi Moszowi – Członkowi Zarządu tymczasowego kierowania pracami Zarządu Spółki, na posiedzeniu w dniu 31.10.2018 r. podjęła uchwałę o delegowaniu ze swojego składu Pana Piotra Woźniaka do czasowego wykonywania obowiązków Członka Zarządu Spółki, odpowiedzialnego za sprawy finansowe Spółki. Delegacja obejmuje okres od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały do dnia 30.11.2018 r.,
- trzy spółki zależne od Spółki (Inwestorzy) zawarły w dniu 14.11.2018 r. z API Sp. z o.o. umowy na generalne wykonawstwo, dotyczące realizacji trzech nowych inwestycji w Warszawie tj. Wilania, Wiktoria, Wioletta; wartość umowy dot. inwestycji Wilania wynosi ok. 32,3 mln zł netto, dot. inwestycji Wiktoria wynosi ok. 25,2 mln zł oraz dot. inwestycji Wioletta wynosi ok. 25,4 mln zł netto. Warunki umów nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów,
- w dniu 20.11.2018 r. został podpisany między Spółką i jego dwoma spółkami zależnymi oraz Polskim Holdingiem Nieruchomości z siedzibą w Warszawie („Potencjalny Kupujący”) list intencyjny, określający zasady postępowania stron w odniesieniu do zamierzonej transakcji, polegającej na sprzedaży przez spółki zależne Spółki dwóch nieruchomości, zabudowanych dwoma budynkami biurowymi „Bethone” oraz “Befree” w ramach projektu Wilanów Office Park („Transakcja”), położonych w Warszawie przy ul. Branickiego 15,17, o łącznej pow. najmu (GLA) 17.580 m²; strony postanowiły zawrzeć list intencyjny w celu potwierdzenia ich intencji dotyczących określenia wstępnych warunków Transakcji.
- w dniu 21.11.2018 r. do Spółki wpłynęło od Hanapeta Holdings Co. Limited z siedzibą na Cyprze („Akcjonariusz”) zawiadomienie, na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 1) oraz art. 69 ust. 2 pkt 1a) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o przekroczeniu przez Akcjonariusza 15% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz zwiększeniu udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce o ponad 2%. W wyniku nabycia

akcji, Hanapeta Holdings Co. Limited posiada bezpośrednio 5.725.467 akcji Spółki stanowiących 17,51% kapitału zakładowego, uprawniających do 5.725.467 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 17,51% ogólnej liczby głosów w Spółce.

- W dniu 13.11.2018 r. Polnord S.A. zbył posiadany pakiet 10.000 sztuk udziałów w kapitale zakładowym spółki działającej pod firmą Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na rzecz Semeko Grupa Inwestycyjna S.A. z siedzibą w Gdyni.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ			
Data	Imię i nazwisko	Stanowisko / Funkcja	Podpis
29.11.2018 r.	Marcin Mosz	Członek Zarządu	
29.11.2018 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 WRZEŚNIA 2018 ROKU.

OŚWIADCZENIE

Zarząd POLNORD SA oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy:

- skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 3 kwartał 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 3 kwartał 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. za 3 kwartał 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
29.11.2018 r.	Marcin Mosh	Członek Zarządu	
29.11.2018 r.	Piotr Woźniak	Oddelegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu	