



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**POLNORD**

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU

ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2019 ROKU

WARSZAWA, 30.05.2019 R.

## WYBRANE DANE FINANSOWE

### WYBRANE DANE FINANSOWE - ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2019 -	01.01.2018 -	01.01.2019 -	01.01.2018 -
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	8 042	84 273	1 869	19 598
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 008	12 418	699	2 888
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(6 563)	15 310	(1 525)	3 560
Zysk (strata) brutto	(5 691)	5 879	(1 322)	1 367
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(4 746)	3 731	(1 103)	868
Zysk (strata) netto	(5 299)	3 316	(1 231)	771
<b>BILANS</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kapitał własny	595 940	601 239	138 549	139 823
Zobowiązania długoterminowe	123 301	124 334	28 666	28 915
Zobowiązania krótkoterminowe	572 986	503 854	133 212	117 175
Aktywa trwałe	516 195	502 066	120 009	116 760
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	776 032	727 361	180 418	169 154
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 292 227</b>	<b>1 229 427</b>	<b>300 427</b>	<b>285 913</b>

### WYBRANE DANE FINANSOWE – ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2019 -	01.01.2018 -	01.01.2019 -	01.01.2018 -
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	5 619	11 854	1 306	2 757
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 619	11 854	1 306	2 757
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	10 485	6 937	2 436	1 613
Zysk (strata) brutto	1 997	15 834	464	3 682
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 997	13 658	464	3 176
Zysk (strata) netto	1 997	13 658	464	3 176
<b>BILANS</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kapitał własny	602 820	600 822	140 148	139 726
Zobowiązania długoterminowe	504 592	502 190	117 312	116 788
Zobowiązania krótkoterminowe	380 502	340 119	88 462	79 097
Aktywa trwałe	1 124 489	1 088 659	261 430	253 177
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	363 425	354 472	84 492	82 435
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 487 914</b>	<b>1 443 131</b>	<b>345 922</b>	<b>335 612</b>

## SPIS TREŚCI

<b>A. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ</b>	<b>4</b>
<b>I. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU</b>	<b>4</b>
<b>II. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>5</b>
<b>III. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>6</b>
<b>IV. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>7</b>
<b>V. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>8</b>
<b>VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</b>	<b>9</b>
1. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY POLNORD	9
2. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
3. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	13
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	13
6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	14
7. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	14
8. PRZYCHODY I KOSZTY	16
9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	17
10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	17
11. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	18
12. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	20
13. AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	20
14. ZAPASY	20
15. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE	21
16. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE	22
17. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	24
18. REZERWY	24
19. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	25
20. SPRAWY SĄDOWE	25
21. AKTYWA WARUNKOWE	29
22. GWARANCJE I PORĘCZENIA	29
23. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	29
24. INSTRUMENTY FINANSOWE	31
25. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	32
26. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA	32
27. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	32
<b>B. POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO</b>	<b>33</b>
<b>I. INFORMACJE OGÓLNE</b>	<b>33</b>
1. INFORMACJE O SPÓŁCE	33
2. OTOCZENIE RYNKOWE	33
3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	35
4. WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE	35
5. WŁADZE SPÓŁKI	36
6. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	37
<b>II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ</b>	<b>38</b>
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	38
2. UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	38
3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	39
4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU Z WYNIKU	42
5. KOMENTARZ DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	44

6.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH	45
7.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	45
<b>III.</b>	<b>POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</b>	<b>45</b>
1.	OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ GRUPY W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ	45
2.	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD S.A. LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	45
3.	INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD S.A. I SPÓŁKI ZALEŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST ZNACZĄCA T.J. WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD S.A.	45
4.	INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK	45
5.	OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	46
6.	INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	46
7.	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	46
8.	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	46
9.	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	46
10.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	46
11.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZ	47
12.	INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	47
<b>C.</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD S.A.</b>	<b>50</b>
<b>I.</b>	<b>ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU</b>	<b>50</b>
<b>II.</b>	<b>ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>50</b>
<b>III.</b>	<b>ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>51</b>
<b>IV.</b>	<b>ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>52</b>
<b>V.</b>	<b>ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>53</b>
1.	INFORMACJA DODATKOWA	54
2.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	54
3.	UJĘCIE AKTYWÓW PRZEKAZANYCH DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ	56
4.	PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	57
5.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	58
6.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	58
7.	ZAPASY	59
8.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	59
9.	SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	60
10.	INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	60
11.	INSTRUMENTY FINANSOWE	61
12.	HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ	62

**A. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ**

**I. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

	Nota	Za okres 3 miesięcy od 01.01.2019 do 31.03.2019 <i>niebadane</i>			Za okres 3 miesięcy od 01.01.2018 do 31.03.2018 <i>niebadane</i>		
		Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	8.1	<b>5 796</b>	<b>2 246</b>	<b>8 042</b>	<b>82 135</b>	<b>2 138</b>	<b>84 273</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		5 338	-	5 338	80 917	-	80 917
Przychody ze sprzedaży usług		90	11	101	1 096	12	1 108
Przychody z wynajmu		368	2 235	2 603	123	2 126	2 249
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	8.2	<b>(4 215)</b>	<b>(819)</b>	<b>(5 034)</b>	<b>(70 867)</b>	<b>(989)</b>	<b>(71 856)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>1 581</b>	<b>1 427</b>	<b>3 008</b>	<b>11 269</b>	<b>1 149</b>	<b>12 418</b>
Koszty sprzedaży		(957)	(25)	(982)	(1 972)	(40)	(2 012)
Koszty ogólnego zarządu		(6 844)	(240)	(7 084)	(6 430)	(297)	(6 727)
Pozostałe przychody operacyjne	8.3	1 060	1	1 061	31 434	-	31 434
Pozostałe koszty operacyjne	8.4	(1 869)	(56)	(1 925)	(19 691)	(112)	(19 803)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-	(641)	(641)	-	-	-
<b>Zysk /strata brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>(7 029)</b>	<b>466</b>	<b>(6 563)</b>	<b>14 610</b>	<b>700</b>	<b>15 310</b>
Przychody finansowe	8.5	4 487	-	4 487	580	-	580
Koszty finansowe	8.6	(2 250)	(1 019)	(3 269)	(3 855)	(1 116)	(4 971)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności		(346)	-	(346)	(5 039)	-	(5 039)
<b>Zysk /strata brutto</b>		<b>(5 138)</b>	<b>(553)</b>	<b>(5 691)</b>	<b>6 294</b>	<b>(415)</b>	<b>5 879</b>
Podatek dochodowy		392	-	392	(2 564)	-	(2 564)
<b>Zysk /strata netto</b>		<b>(4 746)</b>	<b>(553)</b>	<b>(5 299)</b>	<b>3 731</b>	<b>(415)</b>	<b>3 316</b>
<b>Przypisany:</b>							
Akcjonariuszom jednostki dominującej		<b>(4 746)</b>	<b>(553)</b>	<b>(5 299)</b>	<b>3 731</b>	<b>(415)</b>	<b>3 316</b>
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-	-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127
<b>Zysk /strata netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>(0.15)</b>	<b>(0.01)</b>	<b>(0.16)</b>	<b>0.11</b>	<b>(0.01)</b>	<b>0.10</b>
<b>Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>(0.15)</b>	<b>(0.01)</b>	<b>(0.16)</b>	<b>0.11</b>	<b>(0.01)</b>	<b>0.10</b>

## II. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Za okres 3 miesięcy od 01.01.2019 do 31.03.2019			Za okres 3 miesięcy od 01.01.2018 do 31.03.2018		
	Działalność kontynuowana	<i>niebadane</i> Działalność zaniechana	Razem	Działalność kontynuowana	<i>niebadane</i> Działalność zaniechana	Razem
Zysk /strata netto za rok obrotowy	(4 746)	(553)	(5 299)	3 731	(415)	3 316
<b>Zysk /strata netto za rok obrotowy</b>	<b>(4 746)</b>	<b>(553)</b>	<b>(5 299)</b>	<b>3 731</b>	<b>(415)</b>	<b>3 316</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>(4 746)</b>	<b>(533)</b>	<b>(5 299)</b>	<b>3 731</b>	<b>(415)</b>	<b>3 316</b>
Przypisany:						
Akcjonariuszom jednostki dominującej:	(4 746)	(533)	(5 299)	3 731	(415)	3 316
Akcjonariuszom mniejszościowym:	-	-	-	-	-	-

### III. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 31.03.2019 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2018 <i>zbadane</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>516 195</b>	<b>502 066</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	9	2 029	2 117
Nieruchomości inwestycyjne	10	251 541	237 421
Aktywa niematerialne		445	456
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	11	64 324	64 671
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe	12	165 894	164 999
Pożyczki udzielone		2 780	3 737
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13	29 132	28 615
Pozostałe aktywa finansowe		34	34
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>776 032</b>	<b>727 361</b>
Zapasy	14	515 685	459 782
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		45 089	43 114
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa		1 077	812
Należności z tytułu podatku dochodowego		169	161
Rozliczenia międzyokresowe		1 361	524
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		62 740	72 987
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		149 911	149 981
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 292 227</b>	<b>1 229 427</b>

	Nota	Stan na 31.03.2019 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2018 <i>zbadane</i>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>		<b>595 940</b>	<b>601 239</b>
Kapitał podstawowy	15.1	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	15.2	936 835	936 835
Pozostałe kapitały rezerwowe	15.3	204 772	204 772
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		(611 053)	(605 754)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>595 940</b>	<b>601 239</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>123 301</b>	<b>124 334</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	14 243	-
Obligacje	16	101 986	117 684
Rezerwy	18	6 308	5 898
Pozostałe zobowiązania		764	752
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>572 986</b>	<b>503 854</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		48 363	55 167
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	15 570	-
Kredyty	16	84 515	76 042
Obligacje	16	154 221	136 706
Rezerwy	18	116 747	115 557
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		20	3 457
Zobowiązania z tytułu umów		153 325	116 674
Pozostałe zobowiązania finansowe		225	251
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>696 287</b>	<b>628 188</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>1 292 227</b>	<b>1 229 427</b>

#### IV. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019 <i>niebadane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018 <i>niebadane</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	(5 691)	5 879
Korekty o pozycje:		
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	347	5 039
Amortyzacja	217	298
Odsetki i dywidendy, netto	(690)	825
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	-	38
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(1 975)	(6 768)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(40 285)	35 301
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	29 821	(22 651)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(837)	(1 725)
Zmiana stanu rezerw	1 600	(9 827)
Podatek dochodowy zapłacony	(3 437)	-
Pozostałe	263	(3)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(20 667)</b>	<b>6 406</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Sprzedaż aktywów finansowych	-	140
Dywidendy otrzymane	3 920	-
Odsetki otrzymane	-	610
Udzielenie pożyczek	-	(2 501)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>3 920</b>	<b>(1 751)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	9 730	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji	-	35 000
Spłata pożyczek/kredytów	(1 115)	(17 715)
Wykup obligacji	-	(37 389)
Odsetki zapłacone	(2 115)	(1 403)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>6 500</b>	<b>(21 506)</b>
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(10 247)</b>	<b>(16 852)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>72 987</b>	<b>119 736</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>62 740</b>	<b>102 884</b>
O ograniczonej możliwości dysponowania*	26 271	51 643

\* Środki pieniężne na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym oraz Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych



## V. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej								
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / niepokryte (straty)	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 01.01.2019</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	-	<b>204 772</b>	<b>(605 754)</b>	<b>601 239</b>	-	<b>601 239</b>
Wynik roku	-	-	-	-	(5 299)	(5 299)	-	(5 299)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	-	-	-	-	<b>(5 299)</b>	<b>(5 299)</b>	-	<b>(5 299)</b>
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Na dzień 31.03.2019</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	-	<b>204 772</b>	<b>(611 053)</b>	<b>595 940</b>	-	<b>595 940</b>
<b>Na dzień 01.01.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	<b>(8 777)</b>	<b>204 772</b>	<b>(490 133)</b>	<b>708 083</b>	-	<b>708 083</b>
Wynik roku	-	-	-	-	3 316	3 316	-	3 316
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	-	-	-	-	<b>3 316</b>	<b>3 316</b>	-	<b>3 316</b>
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	1 082	1 082	-	1 082
<b>Na dzień 31.03.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	<b>(8 777)</b>	<b>204 772</b>	<b>(485 735)</b>	<b>712 482</b>	-	<b>712 482</b>

## VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY POLNORD

#### 1.1. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

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

Podstawowe dane Jednostki dominującej – Polnord SA zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

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

#### 1.2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

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

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.03.2019 r. zostały przedstawione w tabeli poniżej.

#### Skład Grupy Kapitałowej Polnord na dzień 31.03.2019 r.

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów [zł]	% kapitału/głosów	Metoda konsolidacji
1	Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Pełna
2	Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park Sp.k.****	Warszawa	100.000	100%	Pełna
3	Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Warszawa	1.050.000	100%	Pełna
4	Polnord Rezydencje Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100%	Pełna
5	Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Warszawa	5.000.000	100%	Pełna
6	Polnord Warszawa – Żąbki Neptun Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Pełna
7	Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Warszawa	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.	Warszawa	50.000	100%	Pełna
11	Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka jawna***	Warszawa	wkłady	100%	Pełna
12	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Pełna
13	Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Pełna
14	Polnord Gdańsk Dolne Miasto Sp. z o.o.	Gdańsk	5.000	100%	Pełna
15	Polnord SA Finanse Spółka jawna**	Warszawa	wkłady	100%	Pełna
16	Polnord Construction Sp.z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Pełna
17	Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Nie ujęto
18	Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Pełna
19	Haffnera Park Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Pełna
20	Haffnera Apart Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Pełna
21	Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Nie ujęto
22	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Warszawa	2 056 000	50%	Praw własności
23	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności

24	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Warszawa	18.744.888	50%	Praw własności
25	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Warszawa	12.250.000	49%	Praw własności
26	FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Praw własności
27	Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Praw własności
28	FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	247 450	49%	Praw własności
29	Korporacja Budowlana Dom SA	Kartoszyño	69 300 00	34,65%	Praw własności

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

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

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

\*\*\*\*dawniej Polnord Łódź City Park Sp. z o.o

Udział spółki Polnord S.A. w wyżej wymienionych spółkach to udział bezpośredni i pośredni.

Na dzień 31.03.2019 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Jednostki Dominującej w kapitałach tych jednostek.

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

- W dniu 9 stycznia 2019 roku dokonano zmiany w KRS nazwy spółki. Zmiana nazwy dotyczy spółki Polnord Sopot II Sp. z o.o. – nowa nazwa spółki brzmi Polnord Rezydencje Sp. z o.o.
- W dniu 28 lutego 2019 roku dokonano zmiany w KRS nazwy spółki. Zmiana nazwy dotyczy spółki Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o. – nowa nazwa spółki brzmi Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o.

4 kwietnia 2019 roku nastąpiło połączenie spółki Polnord Inwestycje Sp. z o.o. (spółka przejmująca) ze spółką Polnord Gdańsk Dolne Miasto (spółka przejmowana). W związku z tym od tego dnia Spółka Polnord Gdańsk Dolne Miasto zakończyła swój byt prawny.

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie ujęto spółek Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności oraz Stroj-Dom ZSA. Dane finansowe spółek są nieistotne w stosunku do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 1.3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA DO PUBLIKACJI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 30 maja 2019 roku.

## 2. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 2.1. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”) oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa niebędącego Państwem Członkowskim (Dz.U.2018 r. poz. 757) i przedstawia sytuację finansową grupy Kapitałowej Polnord na dzień 31 marca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku i 31 marca 2018 roku.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.03.2019 r. jest nieoznaczony.

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe z wyjątkiem skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych zostało sporządzone zgodnie z zasadą memoriału.

## **2.2. ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

W niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym, zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na osądach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2018 za wyjątkiem przyjętego nowego standardu MSSF 16.

## **2.3. ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ (MSSF)**

### **MSSF 16 „Leasing”**

MSSF 16 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie i został przyjęty przez Unię Europejską. Zastąpił on dotychczas obowiązujący standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI 15, 27. Grupa stosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi w MSSF 16 nowe zasady zostaną przyjęte retrospektywnie z odniesieniem skumulowanego efektu początkowego zastosowania nowego standardu do kapitałów własnych na dzień 1 stycznia 2019 r. W związku z tym dane porównawcze za rok obrotowy 2018 nie zostaną przekształcone (zmodyfikowane podejście retrospektywne).

Nowy standard wprowadza jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy, zbieżny z ujęciem leasingu finansowego w ramach MSR 17.

Na moment sporządzenia niniejszego Sprawozdania finansowego Grupa zidentyfikowała umowy leasingowe oraz oszacowała wartość zobowiązania leasingowego.

Po przyjęciu MSSF 16 Grupa będzie ujmowała zobowiązania z tytułu leasingu w związku z leasingiem, który wcześniej został sklasyfikowany jako "leasing operacyjny" zgodnie z zasadami MSR 17 Leasing. Zobowiązania te zostaną wycenione w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16, zdyskontowanych z zastosowaniem stopy procentowej leasingu na dzień 1 stycznia 2019 r., jeżeli stopę tę można było z łatwością ustalić. W przeciwnym wypadku zastosowana będzie krańcowa stopa procentowa Grupy.

Na datę początkowego ujęcia opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują następujące rodzaje opłat za prawo do użytkowania bazowego składnika aktywów przez okres trwania leasingu:

- stałe opłaty leasingowe pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe,
- zmienne opłaty leasingowe,
- kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej przedmiotu leasingu,
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że zostanie ona zrealizowana,
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia umowy.

Grupa skorzysta z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy) oraz leasingów, w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 20 000 PLN) i dla tych umów nie będzie ujmowała zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe z tego tytułu będą ujmowane jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu i prezentuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej łącznie z aktywami stanowiącymi własność Spółki wraz z rozbiem dodatkowych informacji w notach objaśniających.

Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu,
- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę w związku z zawarciem umowy leasingu,
- szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę w związku z obowiązkiem demontażu i usunięcia bazowego składnika aktywów lub przeprowadzenia renowacji.

Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby nie były własnością leasingobiorcy (Spółki):

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych, pojazdów i innych - wykazane będą w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe (a odpowiadające im zobowiązanie zostanie podzielone odpowiednio i wykazane jako część krótko i długoterminowa w Pozostałych zobowiązaniach finansowych),
- prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości inwestycyjnych - wykazane będą w bilansie w pozycji Nieruchomości inwestycyjne (a odpowiadające im zobowiązanie zostanie podzielone odpowiednio i wykazane jako część krótko i długoterminowa w Pozostałych zobowiązaniach finansowych),
- prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie – wykazane będą w bilansie w pozycji Zapasy (a odpowiadające im zobowiązanie zostanie wykazane jako Pozostałe krótkoterminowe zobowiązanie finansowe).

Wydatki związane z wykorzystywaniem aktywów będących przedmiotem leasingu, uprzednio ujęte w większości w kosztach usług obcych, będą obecnie klasyfikowane jako koszty amortyzacji oraz koszty odsetek.

Szacunkowy wpływ wdrożenia MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 roku na ujęcie dodatkowych zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania przedstawia poniższa tabela:

<b>Aktywa</b>	<b>01.01.2019</b>	<b>korekty</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	2 356	239	2 117
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	252 128	14 707	237 421
<b>Aktywa obrotowe</b>			
<i>Zapasy</i>	475 445	15 663	459 782

<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>	<b>01.01.2019</b>	<b>korekty</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Kapitał własny</b>			
<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	(605 754)		(605 754)
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
<i>Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe:</i>	15 337		753
<i>W tym zobowiązania z tytułu leasingu</i>	14 584	14 584	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
<i>Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe:</i>	16 227		251
<i>W tym zobowiązania z tytułu leasingu</i>	16 026	16 026	-

<b>Leasing operacyjny</b>	<b>31.12.2018</b>
do 1 roku	2 491
od 1 do 5 lat	8 219
powyżej 5 lat	131 383
<b>Razem</b>	<b>142 093</b>

<b>Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego na 31.12.2018</b>	<b>142 093</b>
Dyskonto oszacowane przy zastosowaniu krańcowej stopy procentowej	111 051
Zmniejszenia: leasing krótkoterminowy ujmowany jako koszt	124
<b>Zobowiązanie z tytułu leasingu na 1.01.2019</b>	<b>30 918</b>

Szacunkowa wartość zobowiązania leasingowego na dzień 1 stycznia 2019 roku wynosi 30 918 tysięcy złotych.

Grupa posiada także umowy leasingu, w których występuje jako leasingodawca oraz subleasingodawca, jednak są to umowy wewnątrzgrupowe i nie mają one wpływu na sprawozdanie skonsolidowane.

### 3. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej i walutą prezentacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN). Dane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zaprezentowano w tysiącach złotych (tys. PLN), chyba że podano inaczej.

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej		
Waluta	31.03.2019	31.12.2018
USD	3,8365	3,7597
EUR	4,3013	4,3000

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej		
Waluta	01.01.2019– 31.03.2019	01.01.2018 – 31.03.2018
USD	3,7890	3,4000
EUR	4,3037	4,1802

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

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, który wpływa na wielkości wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w tym w dodatkowych notach objaśniających. Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu Jednostki Dominującej odnośnie bieżących i przyszłych działań i zdarzeń w poszczególnych obszarach. Szczegółowe informacje na temat przyjętych założeń zostały przedstawione w odpowiednich notach niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31.03.2019r. nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub okresy przyszłe, śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, za wyjątkiem zmian wynikających ze zmian MSSF opisanych dla Grupy Kapitałowej Polnord w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

W stosunku do 31.12.2018 r. Grupa nie zmieniła w sposób istotny osądów i szacunków, za wyjątkiem zmian wynikających ze zmian MSSF opisanych dla Grupy Kapitałowej Polnord w punkcie 2.

### 5. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

Grupa Kapitałowa Polnord prowadzi zaawansowane działania zmierzające do zapewnienia refinansowania zadłużenia zapadającego między innymi w 2019 roku. Wśród głównych źródeł finansowania wyróżnić można:

środki pieniężne z tytułu sprzedaży budynków biurowych Wilanów Office Park,

Spółka jest w zaawansowanych rozmowach z Polskim Holdingiem Nieruchomości S.A. celem których jest finalizacja umowy sprzedaży budynków biurowych, znajdujących się pod adresem Adama Branickiego 15 oraz Adama Branickiego 17 w Warszawie.

Równolegle spółka prowadzi aktywne działania mające na celu refinansowanie budynków biurowych na wypadek nie dojścia transakcji sprzedaży do skutku. Celem refinansowania jest spłata istniejących kredytów zaciągniętych w banku PKO BP jak również pozyskanie środków pieniężnych poprzez pozyskanie finansowania na wyższym niż obecnie wskaźniku LTV.

środki pieniężne z tytułu emisji nowych obligacji,

Spółka podjęła współpracę z zewnętrznym doradcą, mającą na celu wsparcie w procesie pozyskania nowego finansowania poprzez emisję obligacji.

kredyty pozyskane na rzecz realizacji planowanych inwestycji deweloperskich,

Spółka sukcesywnie wdraża strategię migracji finansowania projektów deweloperskich środkami pochodzącymi z emisji obligacji na rzecz tzw. *project finance*. Przejawem tych działań jest pozyskanie oferty na finansowanie projektów: Wilania, Wioletta, Wiktorja. Prowadzone są również rozmowy odnośnie pozyskania finansowania na rzecz pozostałych projektów planowanych do budowy jak np. projekt Haffnera.

Środki pieniężne z inwestycji w ramach JV, Stacja Kazimierz 3 i 4ab.

Finalizacja inwestycji jest opóźniona z tytułu problemów z podziałem działek. 9 kwietnia 2019 została pozyskana zgoda wydana przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawa na przedmiotowy podział którego dokonanie pozwoli sfinalizować projekt i pozyskać środki na spłatę znacznej części zobowiązań kredytowych wobec Getin Noble Bank.

Środki pozyskane ze sprzedaży wyselekcjonowanych aktywów

Zarząd Spółki przeprowadził przegląd nieruchomości oraz innych aktywów będących w posiadaniu GK Polnord celem wyselekcjonowania aktywów o istotnej wartości rynkowej nie mających jednocześnie istotnego znaczenia dla planowanych inwestycji deweloperskich. Spółka prowadzi aktywne działania ukierunkowane na sprzedaż przedmiotowych nieruchomości.

Dodatkowo Zarząd przeprowadził analizę kosztów funkcjonowania grupy ukierunkowaną na identyfikację obszarów potencjalnych oszczędności. Efektem analizy był przeprowadzony program zwolnień grupowych mający na celu optymalizację struktury zatrudnienia pod kątem dopasowania jej do prowadzonej działalności operacyjnej i zbudowania organizacji projektowej co w konsekwencji pozwoli również na wygenerowanie dodatkowych oszczędności.

Mając na uwadze powyższe działania jak też wielkość posiadanych aktywów w postaci banku ziemi, Zarząd spółki nie widzi zagrożenia dla dalszej kontynuacji działalności w dacie publikacji niniejszego sprawozdania.

## 6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 7. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Podstawowy wzór podziału sprawozdawczości Grupy oparty jest na segmentach branżowych, Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów branżowych Grupy. Począwszy od 2015 roku Grupa dokonuje podziału wyniku na poszczególne segmenty do poziomu zysku brutto ze sprzedaży. Kolejne poziomy wyników są przedstawione łącznie dla wszystkich segmentów. Prezentowane dane są danymi łatwo dostępnymi oraz regularnie analizowanymi przez Kierownictwo.

Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez Zarząd jednostki dominującej, który jest odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, który decyduje o alokacji zasobów do segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

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

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski. W I kwartale 2019 roku Grupa nie osiągnęła przychodów z działalności kontynuowanej poza granicami Polski.

Grupa prezentuje następujące segmenty działalności:

- a. Działalność Deweloperska zawierająca sprzedaż gruntów, mieszkań, lokali i miejsc garażowych

- b. Projekty komercyjne zawierająca wynajem powierzchni biurowych poprzez Spółki celowe
- c. Działalność nieprzypisana:
  - aktywa, przychody i koszty związane z pozyskaniem kapitału zewnętrznego (inne niż bezpośrednio pozyskane w segmentach opisanych powyżej),
  - zarządzanie projektami i koszty administracyjne nieprzypisane do segmentów bezpośrednio zaprezentowanych powyżej,
  - inne aktywa, przychody i koszty nieujęte powyżej.

Poniższe tabele prezentują segmenty działalności Grupy.

Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019 lub na dzień 31.03.2019	Działalność kontynuowana i zaniechana			Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
<b>Przychody</b>				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	5 436	2 246	360	8 042
Przychody segmentu ogółem	5 436	2 246	360	8 042
<b>Wynik</b>				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	1 224	1 424	360	3 008
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>16 809</b>	<b>(1 767)</b>	<b>(20 341)</b>	<b>(5 299)</b>
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
Aktywa segmentu	415 645	132 070	744 512	1 292 227
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>415 645</b>	<b>132 070</b>	<b>744 512</b>	<b>1 292 227</b>
Zobowiązania i rezerwy segmentu	188 211	73 847	434 229	696 287
Kapitały własne	(114 045)	(91 244)	801 229	595 940
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>74 166</b>	<b>(17 397)</b>	<b>1 235 458</b>	<b>1 292 227</b>

Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018 lub na dzień 31.03.2018	Działalność kontynuowana i zaniechana			Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
<b>Przychody</b>				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	80 917	2 249	1 108	84 273
Przychody segmentu ogółem	80 917	2 249	1 108	84 273
<b>Wynik</b>				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	9 880	1 436	1 101	12 418
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy z działalności kontynuowanej</b>				<b>3 316</b>
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
Aktywa segmentu	421 397	145 233	854 172	1 420 802
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>421 397</b>	<b>145 233</b>	<b>854 172</b>	<b>1 420 802</b>
Zobowiązania i rezerwy segmentu	193 043	82 063	433 215	708 321
Kapitały własne			712 482	712 482
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>193 043</b>	<b>82 063</b>	<b>1 145 696</b>	<b>1 420 802</b>

Grupa nie posiada zewnętrznych, pojedynczych klientów, od których przychody z tytułu sprzedaży stanowiłyby 10% lub więcej łącznych przychodów Grupy.

Do aktywów przeznaczonych do sprzedaży zaklasyfikowano nieruchomości zlokalizowane w Warszawie przy ul. Sikorskiego oraz Biurowce przy ul. Branickiego 15 i 17 oraz nieruchomość zlokalizowaną w Łodzi przy ul. Senatorskiej.



## 8. PRZYCHODY I KOSZTY

### 8.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych	5 338	80 917
Wynajem	2 603	2 248
Inne	101	1 108
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>8 042</b>	<b>84 273</b>
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>2 246</i>	<i>2 138</i>

### 8.2. KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Amortyzacja	(544)	(298)
Zużycie materiałów i energii	(1 404)	(301)
Usługi obce	(45 602)	(35 160)
Podatki i opłaty	(636)	(841)
Wynagrodzenia	(4 996)	(3 461)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(885)	(679)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 008)	(2 296)
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>(56 075)</b>	<b>(43 035)</b>
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	42 975	(37 560)
+ Koszty sprzedaży	982	2 012
+ Koszty ogólnego zarządu	7 084	6 727
<b>= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>(5 034)</b>	<b>(71 856)</b>
+ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(5 034)</b>	<b>(71 856)</b>
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>(819)</i>	<i>(989)</i>

### 8.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Dyskonto należności długoterminowych	895	-
Kary i odszkodowania	-	17 670
Rezerwy na KOWR	-	13 569
Pozostałe	166	195
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>1 061</b>	<b>31 434</b>
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>1</i>	<i>-</i>

### 8.4. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Odpis aktualizujący należności	-	17 537
Pozostałe rezerwy	-	870
Koszty postępowań sądowych/spornych	142	134
Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	-	312
Rezerwy na KOWR	1 214	-
Pozostałe	569	950
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>1 925</b>	<b>19 803</b>
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>56</i>	<i>112</i>

## 8.5. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody z tytułu odsetek bankowych	71	314
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	369	126
Dywidendy	3 920	-
Inne	127	140
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>4 487</b>	<b>580</b>
<i>w tym działalność zaniechana</i>	-	-

## 8.6. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	2 141	2 686
Odsetki od innych zobowiązań	-	98
Prowizje od obligacji	517	-
Prowizje bankowe	-	669
Rezerwy na odsetki dotyczące spraw spornych	-	930
Inne	611	588
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>3 269</b>	<b>4 971</b>
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>1 019</i>	<i>1 116</i>

## 9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
Maszyny i urządzenia	291	65
Środki transportu	988	1 306
Inne środki trwałe	674	710
Środki trwałe w budowie	41	36
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych*	35	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>2 029</b>	<b>2 117</b>

\*Grupa wdrożyła MSSF 16 leasing od 1 stycznia 2019 roku. Wy wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywo w postaci prawa do użytkowania powierzchni biurowych. Aktywo jest wykazane w skonsolidowanym bilansie w pozycji - Rzeczowe aktywa trwałe. Szczegóły dotyczące zastosowania MSSF 16 Leasing opisano w punkcie 2.3.

### 9.1. ISTOTNE TRANSAKcje NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W bieżącym okresie sprawozdawczym jednostki Grupy nie zawarły istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

### 9.2. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W bieżącym okresie sprawozdawczym jednostki Grupy nie posiadały istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

## 10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
Bilans otwarcia	237 421	382 682
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	-	11 796
Nieruchomości przejęte przez Skarb Państwa	-	(20 471)
Aktywowanie PWUG zgodnie z MSSF 16	14 120	-
<b>Nieruchomości inwestycyjne – działalność zaniechana</b>	<b>-</b>	<b>(134 889)</b>
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat	-	(1 697)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>251 541</b>	<b>237 421</b>
	<b>Poziom 3</b>	<b>Wartość godziwa na dzień 31.03.2019</b>
Nieruchomości komercyjne – Kraj	-	-
Nieruchomości inwestycyjne – Kraj	251 541	251 541

Razem	251 541	251 541
	Poziom 3	Wartość godziwa na dzień 31.12.2018
Nieruchomości komercyjne – Kraj	134 889	134 889
Nieruchomości inwestycyjne – Kraj	102 532	102 532
<b>Razem</b>	<b>237 421</b>	<b>237 421</b>

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. nie zaszły żadne przesłanki w Grupie wymagające dokonania aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

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 wykorzystanie aktywa, które nie różni się od aktualnego wykorzystania.

#### Proces wyceny

Wycena nieruchomości inwestycyjnych odbywa się raz do roku na dzień 31 grudnia przede wszystkim na podstawie operatów przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców, którzy posiadają odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje w zakresie wyceny tego typu nieruchomości.

Operaty te bazują na cenach rynkowych podobnych nieruchomości oraz na założeniach i modelach wyceny przyjętych przez rzeczoznawców. Założenia te są z reguły uzależnione od rynku tak jak ceny średnie porównywalnych nieruchomości. Są one określane na podstawie profesjonalnego osądu i obserwacji rynku.

Informacje przedstawione przez rzeczoznawców – założenia i model przyjęte do wyceny – są przeglądane przez Zarząd. Analiza ta obejmuje przegląd zmian wartości godziwej od poprzedniej wyceny. Zaakceptowany raport podlega ujęciu w księgach.

Część nieruchomości inwestycyjnych Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 359.063 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2018 r. 377.610 tys. zł.

Wysokość przychodów z czynszów wygenerowanych przez nieruchomości inwestycyjne wynosiła odpowiednio na dzień 31.03.2019 r. 2.246 tys. zł.

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

Podmiotami współkontrolowanymi przez POLNORD SA są:

- **FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),
  - **FPP Powsin Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),
  - **Osiedle Innova Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),

- **FPP OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejestr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa)
- **Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejestr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – Al. Gen. Wł. Sikorskiego nr 11, 02-758 Warszawa),
- **Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejestr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa)
- **Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejestr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa)

Poniżej zamieszczono szersze informacje na temat działalności jednostek współzależnych:

- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Spółka powołana wspólnie z największym hiszpańskim deweloperem Martinsa Fadesa. Spółka realizuje dwa duże projekty w Warszawie (Ostoja Wilanów) oraz we Wrocławiu (Osiedle Moderno). W planach jest uruchomienie kolejnego projektu we Wrocławiu (Apartamenty Innova). Polnord posiada 49% udziałów to poprzez zapisy na poziomie umowy spółki o jednomyślnym podejmowaniu decyzji utrzymuje jej współkontrolę.

Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. posiada spółki zależne, w których jest właścicielem 100% udziałów: FPP Powsin Sp. z o.o., Osiedle Innova Sp. z o.o., FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.

- spółki Stacje Kazimierz

Projekt Stacja Kazimierz realizowany jest wspólnie z Grupą Holdingową Waryński SA. Na terenie byłych zakładów Waryński powstanie duży kompleks mieszkaniowo-usługowy. Poszczególne etapy projektu realizowane są przez kolejne i niezależne od siebie spółki celowe: Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. oraz Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. Polnord wraz z partnerem (Waryński SA) posiadają po 50% udziałów w poszczególnych spółkach. Polnord niezależnie od relacji właścicielskich pełni względem spółek projektowych funkcję dewelopera, czyli za wynagrodzeniem prowadzi cały proces deweloperski.

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

- Korporacja Budowlana Dom

Do jednostek stowarzyszonych Grupy zaliczana jest Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom (**Korporacja Budowlana Dom SA** podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejestr. w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Budowlana nr 3, 84-110 Kartoszyño).

Spółka, której głównym aktywem pracującym jest spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., która prowadzi działalność Generalnego Wykonawcy oraz posiada zakład produkcyjny prefabrykatów w Kartoszyńcu (woj. pomorskie). Polnord posiada w spółce Korporacja Budowlana Dom SA 34,65% akcji. Polnord wywiera znaczący wpływ na Korporację Budowlaną Dom SA.

Grupa wycenia wszystkie posiadane udziały w jednostkach współkontrolowanych oraz stowarzyszonych metodą praw własności.

## 12. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
Roszczenia wobec MPWIK	51 983	51 701
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy	96 001	95 480
Roszczenie wobec Urzędu Miasta	14 897	14 809
Należności z tytułu sprzedaży udziałów o terminie płatności w 2020 r.	3 000	3 000
Pozostałe	9	9
<b>Razem należności długoterminowe</b>	<b>165 894</b>	<b>164 999</b>

Szczegółowy opis sprawy tzw. 10H nocie 20 dotyczącej opisu spraw sądowych.

## 13. AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	32 476	31 551
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(3 344)	(2 936)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>29 132</b>	<b>28 615</b>

## 14. ZAPASY

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
<b>Materiały (według ceny nabycia)</b>	<b>214</b>	<b>324</b>
<b>Produkcja w toku:</b>	<b>218 038</b>	<b>207 483</b>
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	236 779	226 110
Produkcja w toku (według wartości netto możliwej do odzyskania)	218 038	207 483
<b>Produkty gotowe:</b>	<b>102 235</b>	<b>72 401</b>
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	104 723	75 821
Według wartości netto możliwej do uzyskania	102 235	72 401
<b>Towary</b>	<b>187 713</b>	<b>172 082</b>
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	238 572	222 886
Według wartości netto możliwej do uzyskania	187 713	172 082
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>7 485</b>	<b>7 493</b>
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	<b>515 685</b>	<b>459 782</b>

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich są m.in. nieruchomości gruntowe, na których realizowane są te przedsięwzięcia. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 33 734 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2018 r. 33 631 tys. zł.

Koszty zapasów ujęte w kosztach bieżącego okresu obrachunkowego wynosiły 4 215 tys. zł.

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
<b>Materiały</b>		
Wartość brutto	214	324
Odpis aktualizujący	-	-
<b>Produkcja w toku</b>		
Wartość brutto	236 779	226 110
Odpis aktualizujący	(18 741)	(18 627)
<b>Produkty gotowe:</b>		
Wartość brutto	104 723	75 821
Odpis aktualizujący	(2 488)	(3 420)
<b>Towary</b>		
Wartość brutto	238 572	222 886
Odpis aktualizujący	(50 859)	(50 804)
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>7 485</b>	<b>7 493</b>
<b>Zapasy razem netto</b>	<b>515 685</b>	<b>459 782</b>

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
<b>Wartość odpisu aktualizującego na BO</b>	<b>72 851</b>	<b>78 366</b>
Utworzenie	482	11 810
Rozwiązanie	(896)	(20 775)
Wykorzystanie	(349)	(2 747)
Reklasyfikacja	-	5 752
<b>Wartość odpisu aktualizującego na BZ</b>	<b>72 088</b>	<b>72 407</b>

Dokonane odpisy obejmują przede wszystkim aktualizację wartości zapasów związanych z realizowanymi i przygotowywanymi do realizacji projektami deweloperskimi.

## 15. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE

### 15.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
<b>Kapitał akcyjny</b>		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	670
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	242
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	361
Akcje zwykłe serii N o wartości nominalnej 2 złote każda	3 000	3 000
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532	2 532
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462	2 462
Akcje zwykłe serii Q o wartości nominalnej 2 złote każda	6 478	6 478
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	564	564
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 2 złote każda	14 000	14 000
Akcje zwykłe serii S o wartości nominalnej 2 złote każda	120	120
<b>Razem</b>	<b>65 386</b>	<b>65 386</b>

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Grupy Kapitałowej Polnord S.A.

Na dzień 31.03.2019 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 32.693.127 akcji zwykłych na okaziciela.

#### WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

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

#### PRAWA AKCJONARIUSZY

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

#### AKCJONARIAT

Skład Akcjonariatu został przedstawiony w pozostałych informacjach do skonsolidowanego raportu kwartalnego.

### 15.2. NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszonej o koszty emisji akcji ujęte, jako zmniejszenie kapitału zapasowego. Ponadto kapitał zapasowy powstał z ustawowych odpisów z zysków generowanych w poprzednich latach obrotowych, a także z nadwyżek z podziału zysku ponad wymagany ustawowo odpis.

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

### 15.3. POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE

Pozostałe kapitały rezerwowe na 31.03.2019	
Na dzień 01.01.2019	204 772
Inne całkowite dochody netto:	-
Pozostałe	-
Pozostałe	-
Na dzień 31.03.2019	204 772

Pozostałe kapitały rezerwowe na 31.12.2018	
Na dzień 01.01.2018	204 772
Inne całkowite dochody netto:	-
Pozostałe	-
Pozostałe	-
Na dzień 31.12.2018	204 772

### 16. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
Obligacje	154 221	136 706
Kredyty bankowe	84 515	76 042
<b>Razem kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe</b>	<b>238 736</b>	<b>212 748</b>

DŁUGOTERMINOWE	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
Obligacje	101 986	117 684
Kredyty bankowe	-	-
<b>Razem kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe</b>	<b>101 986</b>	<b>117 684</b>

#### 16.1. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. Polnord nie wyemitował żadnych nowych serii obligacji i nie dokonał wykupu żadnej z serii obligacji.

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. Jednostka dominująca nie wyemitowała akcji.

#### 16.2. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Na dzień 31.03.2019 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 1-4Q 2018	Zadłużenie na 31.03.2019 *	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)[mln zł]			Termin wykupu
		Wartość nominalna [mln zł]			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
<b>Razem</b>		<b>287,4</b>	<b>-30,7</b>	<b>256,8</b>	<b>136,8</b>	<b>43,2</b>	<b>76,8</b>	

- 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 31.03.2019 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]					Ostateczny termin spłaty
					2Q2019	3Q2019	4Q2019	2020	od 2021	
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	korporacyjna linia kredytowa	30,0	30,0	0,0	0,0	30,0	0,0	0,0	31.12.2019
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowany (B1)	33,8	33,8	4,0	16,4	0,9	3,6	9,0	31.12.2030
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	20,9	20,9	1,3	0,9	0,9	4,3	13,4	30.04.2025
<b>Zadłużenie</b>				<b>84,7</b>	<b>5,3</b>	<b>17,3</b>	<b>31,8</b>	<b>7,8</b>	<b>22,4</b>	

### Kredyty PKO BP

W przypadku kredytu PKO BP dotyczącego budynku B3, Spółka nie dotrzymała warunków wskaźnika DSCR osiągając za rok 2017 wartość 0,72 przy minimalnym wymaganym poziomie 1. Złamanie powyższego kowenantu wynikało z księgowych korekt niepieniężnych i nie miało jakiegokolwiek wpływu na sytuację płynnościową Spółki. Spółka uzyskała „waiver” dotyczący wskaźnika DSCR od banku kredytującego zawarty w aneksie do umowy kredytowej.

Kredyt udzielony przez PKO BP w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym został zaprezentowany w zobowiązaniach krótkoterminowych w pozycji „Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek”. W powyższej tabeli kredyt został zaprezentowany z w oryginalnej dacie wymagalności.

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.

W dniu 20.12.2018 roku został zawarty aneks dot. umowy kredytu dla spółki WOP B1. Zgodnie z jego postanowieniami spłata kwoty 17.8 mln zł nastąpi do dnia 30.04.2019 roku.

W dniu 28.12.2018 roku spółka WOP B3 spłaciła dodatkową ratę kapitałową w wysokości 2,2 mln zł.

W dniu 29.04.2019 roku został zawarty kolejny aneks dot. umowy kredytu dla spółki WOP B1. Zgodnie z jego postanowieniami spłata kwoty 2.3 mln zł nastąpi do dnia 31.05.2019 roku a kwoty 15.5 mln zł do dnia 31.07.2019 roku.



### Kredyt Getin Noble Bank SA

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.

W dniu 19 grudnia 2018 roku została zawarta kolejna umowa kredytowa (KRI/1894301) z limitem 30 mln zł oraz terminem spłaty do 31 grudnia 2019.

W dniu 20.12.2018 roku spłacona została umowa kredytowa 1/DPI/2015 z dnia 23 września 2015 w kwocie 20 mln zł.

Tabela „Zestawienie kredytów Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych” uwzględnia zmiany terminów spłat zawarte w podpisanych aneksach.

Zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 31.03.2019 r. wyniosło 340 947 tys. zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 278 207 tys. zł.

### 17. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Grupa wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku (patrz punkt 2.3.).

W wyniku zastosowania MSSF 16, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu leasingu:

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych
- prawo wieczystego użytkowania gruntów.

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>15 570</b>	-
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	15 539	-
Zobowiązania z ty. Praw do użytkowania powierzchni biurowych	31	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa, w tym:</b>	<b>14 243</b>	-
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	14 222	-
Zobowiązania z ty. Praw do użytkowania powierzchni biurowych	21	-
<b>Razem</b>	<b>29 881</b>	-

### 18. REZERWY

	Rezerwa na odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na KOWR (odsetki i należność główna)	Razem
<b>Na dzień 01.01.2019</b>	<b>6 441</b>	<b>127</b>	<b>13 293</b>	<b>101 594</b>	<b>121 455</b>
Utworzenie	559	-	-	1 866	2 425
Rozwiązanie	-	-	-	(652)	(652)
Wykorzystanie	-	-	(173)	-	(173)
<b>Na dzień 31.03.2019</b>	<b>7 000</b>	<b>127</b>	<b>13 120</b>	<b>102 808</b>	<b>123 055</b>
Krótkoterminowe	692	127	13 120	102 808	116 747
Długoterminowe	6 308	-	-	-	6 308

	Rezerwa na odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na KOWR (odsetki i należność główna)	Razem
<b>Na dzień 01.01.2018</b>	<b>496</b>	<b>128</b>	<b>1 831</b>	<b>107 163</b>	<b>109 619</b>
Utworzenie	5 945	-	17 940	4 751	28 636
Rozwiązanie	-	-	(1 519)	(10 320)	(11 839)
Wykorzystanie	-	(1)	(4 959)	-	(4 960)
<b>Na dzień 31.12.2018</b>	<b>6 441</b>	<b>127</b>	<b>13 293</b>	<b>101 594</b>	<b>121 455</b>
Krótkoterminowe	543	127	13 293	101 594	115 557
Długoterminowe	5 898	-	-	-	5 898

**Rezerwy KOWR** : 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 – w okresie od 01.01.2019 do 31.03.2019 utworzone były rezerwy w wysokości 1 121 tys. zł z tytułu należności głównej i 745 tys. zł z tytułu odsetek oraz rozwiązano rezerwę z tytułu należności głównej w wysokości 652 tys.

## 19. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31.03.2019 r. w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne.

## 20. 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”).

Sąd przeprowadza postępowanie dowodowe. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność wartości urządzeń, oraz ustalenia podmiotu, który je wybudował.

- **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.

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 operacie szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę. Działki zostały wydzielone w drodze prawomocnych podziałowych decyzji administracyjnych pod drogi publiczne i w związku z tym ich własność przeszła na m. st. Warszawa („Miasto”) zgodnie z art. 98 ust. 1 u.g.n., co znajduje potwierdzenie w wyrokach:

(i) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.12.2010 r. oraz (ii) Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 05.06.2012 r. zapadłych w analogicznych sprawach, które znajdują zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym.

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

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokami z dnia: 09.10.2015r. 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.

Przy ponownym rozpoznaniu, wobec występowania konfliktu interesów u organu, sprawa została przekazana do Starosty Legionowskiego w celu merytorycznego rozpoznania.

• **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. Do chwili obecnej brak jest pisemnego uzasadnienia. Pozwany złożył skargę do Sądu Najwyższego, Spółka złożyła odpowiedź na tę skargę w dniu 25 stycznia 2019 r.

• **Postępowanie Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. przeciwko POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI Pol-Aqua SA) o zapłatę czynszu za najem budynku biurowego oznaczonego symbolem B1**

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

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

Wynajmujący uznał oświadczenie o wypowiedzeniu przez Najemcę umowy za bezskuteczne. W marcu 2014 r. Wynajmujący złożył pozew o zapłatę pięciu wymagalnych czynszów (w kwocie ok. 900.000 zł miesięcznie), które następnie w październiku 2016 roku rozszerzył o kolejne siedem czynszów.

Obie sprawy (z powództwa Najemcy oraz Wynajmującego) zostały połączone do wspólnego rozpoznania.

Połączone postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie XVI Wydziałem Cywilnym i obejmuje żądania:

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

Wynajmujący (wobec braku zapłaty czynszów, o których wyżej mowa) rozwiązał umowę najmu w trybie natychmiastowym z dniem 01 kwietnia 2016 r. i z tym dniem przestał obowiązywać stosunek najmu między ww. stronami. Pismem z dnia 25

kwietnia 2016 r. Wynajmujący rozszerzył pozew do łącznej kwoty 30,3 mln zł obejmującej czynsze najmu za okres od listopada 2014 r. do marca 2016 r. oraz karę umowną za rozwiązanie umowy najmu. W świetle powyższego, wobec rozwiązania umowy najmu, wartość roszczenia nie będzie wzrastała.

Sporządzono opinię biegłego. Postępowanie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu i o zapłatę czynszu najmu jest w toku. W dniu 6 lipca 2018 roku Sąd Okręgowy wydał wyrok częściowy, w którym oddalił roszczenia Polaqua, oraz roszczenie Polnord o zapłatę kary umownej. Uznano, że wartość poszczególnych czynszów zostanie wyliczona po uprawomocnieniu się wyroku. Obie strony złożyły apelację.

• **Postępowanie Pol-Aqua Sp. z o.o. przeciwko Wilanów Office Park – Budynek B3 o zapłatę za realizację robót w budynku Wilanów Office Park B3**

23 kwietnia 2014 roku PRI Pol-Aqua S.A. wniosła pozew przeciwko Polnord Warszawa-Wilanów IV Spółka z o.o. o zapłatę w postępowaniu upominawczym, żądając zapłaty z tytułu wykonawstwa budynku B3 w kompleksie Wilanów Office Park, żądanie to zostało oparte na dwóch fakturach z dnia 26.09.2012 oraz 11.10.2012r.

Sąd Okręgowy wydał nakaz zapłaty uwzględniając żądanie Pol-Aqua. Na skutek sprzeciwu od nakazu zapłaty wniesionego przez Spółkę nakaz utracił moc. Wilanów Office Park dokonało potrącenia należności o łącznej wartości 1.005.627,92zł. Natomiast pozwany podwyższył zarzut do kwoty 1.115.095,33 zł. 14 lipca 2015 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na 30 maja 2019.

• **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 Odprowadzania 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.

Sąd przeprowadza postępowanie dowodowe w sprawie, w ty, między innymi dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność wybudowania i sfinansowanie budowy oraz utrzymania SOWD przez Polnord.

• **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 w stosunku do Spółek z Grupy były 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 31.03.2019 r. utworzone były rezerwy w wysokości 71 773 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 31 034 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. Obie strony złożyły apelacje od wyroku.

**21. AKTYWA WARUNKOWE**

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
<b>Aktywa warunkowe</b>		
Roszczenia deliktowe	27 084	27 084
Inne należności warunkowe	35 469	35 469
<b>Razem aktywa warunkowe</b>	<b>62 553</b>	<b>62 553</b>

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

Szczegółowy opis roszczeń deliktowych zamieszczono w nocie 20.

**22. GWARANCJE I PORĘCZENIA**

**Poręczenia udzielone i otrzymane przez Grupę Kapitałową**

W I kwartale 2019 roku Spółka Polnord jak i Spółki z Grupy nie udzieliły żadnych nowych poręczeń.

**23. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH**

**23.1. TRANSAKcje FINANSOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

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

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

Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>					
Przychody ze sprzedaży	210	1	-	5	<b>216</b>
Przychody finansowe	45	46	-	2	<b>93</b>
Koszty działalności operacyjnej	22	-	-	-	<b>22</b>
<b>RAZEM</b>	<b>277</b>	<b>47</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>331</b>

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.03.2019	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>AKTYWA</b>					
Należności z tytułu dostaw i usług	303	1	-	31	335
Pożyczki udzielone	-	3 731	-	126	3 857
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>303</b>	<b>3 732</b>	<b>-</b>	<b>157</b>	<b>4 192</b>
<b>PASYWA</b>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	177	-	-	-	177
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>177</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>177</b>

Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres 01.01.2018 - 31.03.2018	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>					
Przychody ze sprzedaży	23	1 004	-	-	1 027
Pozostałe przychody operacyjne	17 537	-	-	-	17 537
Przychody finansowe	-	52	-	-	52
<b>RAZEM</b>	<b>17 560</b>	<b>1 056</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 676</b>

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2018	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>AKTYWA</b>					
Należności z tytułu dostaw i usług	-	1 422	-	23	1 445
Pożyczki udzielone	-	4 549	-	-	4 549
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>-</b>	<b>5 971</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>5 994</b>
<b>PASYWA</b>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	228	-	-	-	228
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>228</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>228</b>

### 23.2. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

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

### 23.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W I kwartale 2019 roku i w 2018 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Polnord.

### 23.4. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W I kwartale 2019 roku i w 2018 roku w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu spółek Grupy.

### 23.5. WYNAGRODZENIE WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ GRUPY

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	414	428
Inne – umowy opcji, świadczenia dodatkowe	3	3
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej</b>	<b>417</b>	<b>431</b>
Zarząd Polnord SA	417	431
Rada Nadzorcza Polnord SA	117	114
<b>Razem</b>	<b>534</b>	<b>545</b>

## 24. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 24.1 WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Klasy instrumentów finansowych na 31.09.2019	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	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	34	-	-	34
Należności długoterminowe	-	-	165 894	-	-	165 894
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	45 089	-	-	-	-	45 089
Udzielone pożyczki	-	-	3 857	-	-	3 857
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 740	-	-	-	-	62 740
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>107 829</b>	-	<b>169 785</b>	-	-	<b>277 614</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	-	340 772	-	340 772
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	48 363	-	48 363
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	-	29 881	-	29 881
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	-	-	-	<b>419 016</b>	-	<b>419 016</b>

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2018	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	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	34	-	-	34
Należności długoterminowe	-	-	-	164 999	-	-	164 999
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	43 114	-	-	-	-	43 114
Udzielone pożyczki	-	-	-	4 549	-	-	4 549
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	72 987	-	-	-	-	72 987
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	34	-	-	34
<b>Aktywa finansowe razem</b>	-	<b>116 101</b>	-	<b>169 582</b>	-	-	<b>285 683</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	-	-	330 432	-	330 432
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	55 167	-	55 167
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	-	-	-	-	<b>385 599</b>	-	<b>385 599</b>

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Grupa nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 31.03.2019 r. oraz na dzień 31.12.2018 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.

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



## 24.2. HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Poziomy hierarchii wartości godziwej dotyczą tylko nieruchomości inwestycyjnych opisanych w nocie 10.

## 25. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie w Grupie kształtowało się następująco:

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Wsparcia	18	19
Pion Prawny	8	8
Pion Deweloperski, Realizacji	24	26
Pion Księgowo-Kontrolingowy i IT	21	19
Pion Sprzedaży i Marketingu	29	30
<b>Razem</b>	<b>102</b>	<b>104</b>

## 26. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2017 nie została wypłacona. Za rok 2018 Zarząd Jednostki dominującej nie planuje wypłaty dywidendy.

## 27. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu 31.03.2019 r. do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania miały miejsce następujące zmiany:

- W dniu 4 kwietnia 2019 r. nastąpiło połączenie spółki Polnord Inwestycje Sp. z o.o. (spółka przejmująca) ze spółką Polnord Gdańsk Dolne Miasto (spółka przejmowana). W związku z tym od tego dnia spółka Polnord Gdańsk Dolne Miasto zakończyła swój byt prawny.

## B. POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

### I. INFORMACJE OGÓLNE

#### 1. INFORMACJE O SPÓŁCE

Polnord S. A. 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 S. A. 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 o powierzchni przeszło 1,2 mln m<sup>2</sup>, w skład którego wchodzi atrakcyjne nieruchomości zlokalizowane w największych polskich aglomeracjach (m.in. Warszawa, Trójmiasto, Łódź oraz okolice Poznania).

Na koniec pierwszego kwartału 2019 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 8 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli *Sprzedaż i oferta na dzień 31.03.2019r.*, w ramach których zostanie wybudowanych 1.548 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 87.700 m<sup>2</sup> (dane ważone udziałem Polnord).

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały brutto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 102 lokale (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 95 lokali (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W pierwszym kwartale 2019 roku zostało anulowanych:

- a) 130 umów (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 104 umowy (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

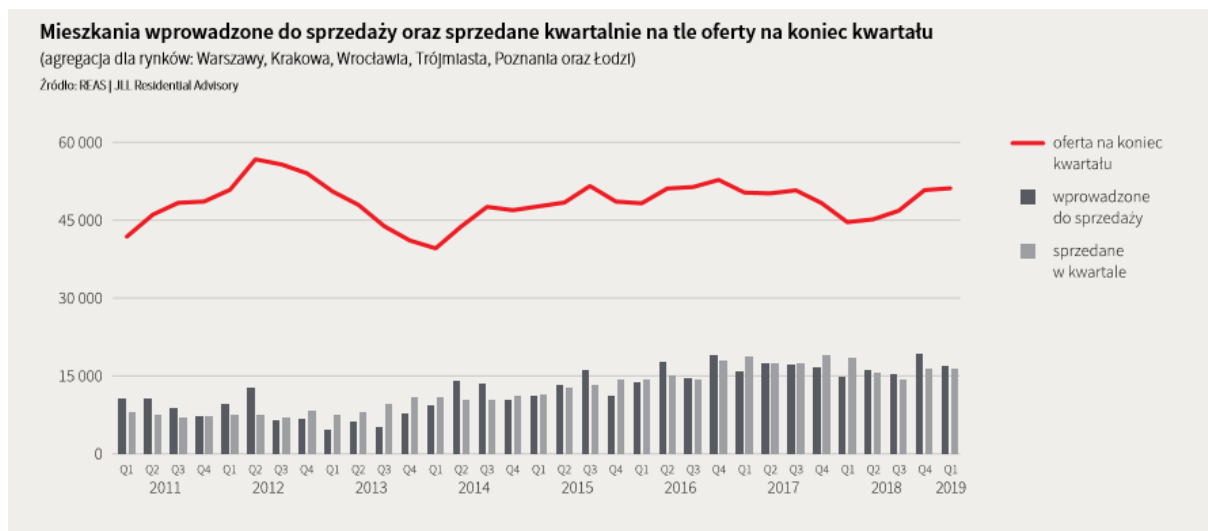
Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. wyniosła 64 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

#### 2. OTOCZENIE RYNKOWE<sup>1</sup>

Pierwszy kwartał 2019 roku nie przyniósł zaskakujących zmian, jeśli chodzi o wyniki w sektorze mieszkaniowym. Jak wynika z danych REAS/JLL, deweloperzy działający w 6 największych miastach Polski (Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź) sprzedali w pierwszym kwartale br. 16,5 tysiąca nowych mieszkań i tym samym powtórzyli wynik z ostatniego kwartału 2018r. Podobna liczba, 16,9 tysiąca lokali, trafiła w tym czasie do oferty, przy czym oznacza to 13% spadek liczby wprowadzeń w stosunku do IV kw. 2018 roku. Opóźniony boom przeżywają Poznań i Łódź, w których odnotowano w ostatnim kwartale rekordy.

Mimo spadku liczby nowych wprowadzeń, deweloperom udało się ustabilizować proces uruchamiania kolejnych inwestycji, a liczba mieszkań wprowadzonych na rynek w okresie ostatnich 12 miesięcy (67,9 tys.) wyraźnie przewyższyła liczbę mieszkań sprzedanych w tym samym czasie (62,9 tys.). W konsekwencji oferta łączona dla 6 największych polskich rynków wzrosła o 0,6% w stosunku do IV kw. 2018 i aż o 14,3% w porównaniu z końcem I kw. 2018 roku. Szacowany wolumen oferty na koniec marca 2019 wyniósł 51,1 tys. dostępnych lokali w różnych fazach zaawansowania realizacji.

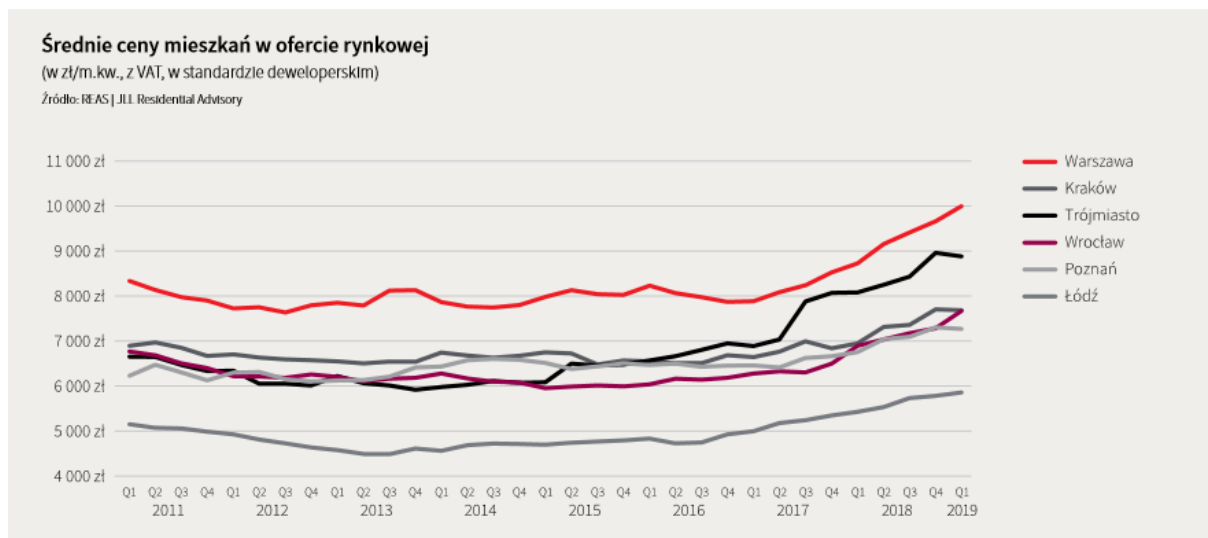
<sup>1</sup> Na podstawie „Rynek Mieszkaniowy w Polsce – I kwartał 2019”, REAS 2019.



Źródło: REAS/JLL

Zrównoważenie popytu oraz ustabilizowanie sytuacji w sektorze budowlanym zahamowało gwałtowny wzrost cen, z którym mieliśmy do czynienia w 2018 roku. Najwyższy wzrost cen k/k miał miejsce we Wrocławiu – 5,3% i w Warszawie – 3,5%. W Krakowie, Trójmieście i Poznaniu średnie ceny mieszkań pozostających w ofercie utrzymały się na poziomie z grudnia 2018, a w Łodzi były wyższe zaledwie o 1,3%.

Analizując rozkłady cenowe w ujęciu rocznym widać jednak na głównych rynkach dwucyfrowe wzrosty. Ceny I kw. 2018 do I kw. 2019 w Warszawie wrosły o 14,6%, we Wrocławiu o 11,3%, w Krakowie – 10,6%, w Trójmieście – 9,9%, w Łodzi – 8%, w Poznaniu – 7,7%. Należy odnotować, że dynamika wzrostu cen mieszkań była wyższa w omawianym okresie niż dynamika wzrostu płac. Pogorszyła się zatem relacja średniej ceny mieszkań do przeciętnego wynagrodzenia, co może być zwiastunem korekty dynamiki sprzedaży.



Źródło: REAS/JLL

### 3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

W dniu 21.03.2016 r. Zarząd Polnord S. A. 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.

Obecny Zarząd Polnord tj. Prezes Zarządu Pan Marcin Gomoła powołany od grudnia 2018r. oraz Członek Zarządu Pan Marcin Mosz powołany od października 2018r., pracuje nad nową strategią Spółki na lata 2019-2023, którą planuje ogłosić w połowie 2019 roku.



### 4. WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

#### WYBRANE DANE FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	8 042	84 273	1 869	20 160
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 008	12 418	699	2 971
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(6 563)	15 310	(1 525)	3 663
Zysk (strata) brutto	(5 691)	5 879	(1 322)	1 406
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(5 299)	3 316	(1 231)	793
<b>BILANS</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kapitał własny	595 940	601 239	138 549	139 823
Zobowiązania długoterminowe	123 301	124 334	28 666	28 915
Zobowiązania krótkoterminowe	572 986	503 854	133 212	117 175
Aktywa trwałe	516 195	502 066	120 009	116 760
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	776 032	727 361	180 418	169 154
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 292 227</b>	<b>1 229 427</b>	<b>285 913</b>	<b>352 079</b>

#### Sprzedaż w 2019 r. i w 2018 r.

Wyszczególnienie [szt.]	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Polnord i spółki 100% zależne	10	247
Spółki współkontrolowane*	(19)	52
<b>Razem</b>	<b>(9)</b>	<b>299</b>

\* dane ważone udziałem Polnord SA

Bez uwzględnienia anulacji sprzedaż brutto wyniosła 95 w pierwszym kwartale 2019 roku oraz 324 w pierwszym kwartale 2018 roku.

## 5. WŁADZE SPÓŁKI

### Zarząd Polnord S. A.

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.03.2019 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 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. nie miały miejsca zmiany w zarządzie Polnord S. A.

### Rada Nadzorcza

Na dzień 31.03.2019 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



Panowie Paweł Laskowski – Fabiszewicz 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 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 02.01.2019 r. XXXV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji Pana Artura Pustelnika, powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej.
- w dniu 21.01.2019 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Grzegorza Magdziarza oraz Pana Pawła Laskowskiego – Fabiszewicza, nie zostały podane przyczyny rezygnacji.
- w dniu 21.01.2019 r. XXXVI Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Pana Henry'ego Gabay oraz Pana Dariusza Krawczyka, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej.
- w dniu 04.03.2019 r. do Spółki wpłynęły dwie rezygnacje tj. Pana Henry'ego Gabay oraz Pana Dariusza Krawczyka z pełnienia przez nich funkcji Członków Rady Nadzorczej.

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

- w dniu 09.05.2019 r. XXXVII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Panią Katarzynę Miłek oraz Pana Kamila Borowik, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej

Na dzień 30.05.2019 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki.

#### 5.1. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI POLNORD S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE POLNORD S.A.

Według informacji posiadanych przez Spółkę, osoby zarządzające i nadzorujące Polnord na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie posiadały akcji Spółki oraz nie miały miejsca zmiany w ilości posiadanych akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego.

#### 5.2. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA

Świadczenia należne Członkom Zarządu Spółki, w związku z rozwiązaniem stosunku pracy, są określone w poszczególnych umowach o pracę zawartych z Członkami Zarządu.

Zgodnie z umowami o pracę z Członkami Zarządu, w każdym przypadku wypowiedzenia Członkowi Zarządu umowy o pracę przez Spółkę, Spółka jest zobowiązana do wypłaty odprawy pieniężnej w wysokości sześciomiesięcznego wynagrodzenia zasadniczego brutto.

Przez okres trwania umowy o pracę i okres sześciu miesięcy od dnia ustania stosunku pracy zawartej z Członkami Zarządu, każdy z nich jest zobowiązany do powstrzymania się od działalności konkurencyjnej wobec Spółki.

W związku z obowiązywaniem zakazu konkurencji po wygaśnięciu umowy o pracę, Członkom Zarządu przysługuje odszkodowanie w wysokości 80% miesięcznego wynagrodzenia brutto, płatne miesięcznie.

### 6. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 31.03.2019 r. akcje Polnord S. A. uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Polnord S. A. na dzień 31.03.2019 r.\*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Hanapeta Holdings Co Limited	6.563.730	13.127.460	20,08%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	3.687.508	7.375.016	11,28%
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%
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	1.730.977	3.461.954	5,29%
Briarwood Capital Partners LP	1.634.941	3.269.882	5,00%
Pozostali akcjonariusze łącznie	12.214.930	24.429.860	37,36%
<b>Ogółem</b>	<b>32.693.127</b>	<b>65.386.254</b>	<b>100,00%</b>

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

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Akcjonariuszy.

Skład Akcjonariatu Polnord S. A. na dzień 30.05.2019 r.\*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Hanapeta Holdings Co Limited	6.563.730	13.127.460	20,08%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	3.687.508	7.375.016	11,28%
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%
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	1.730.977	3.461.954	5,29%
Briarwood Capital Partners LP	1.634.941	3.269.882	5,00%
Pozostali akcjonariusze łącznie	12.214.930	24.429.860	37,36%
<b>Ogółem</b>	<b>32.693.127</b>	<b>65.386.254</b>	<b>100,00%</b>

## II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Na koniec pierwszego kwartału 2019 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 8.042 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 66,4%, 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	31.03.2019		31.03.2018	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	5 338	66.4	80 917,00	96.0
Wynajem	2 603	32.4	2 249,00	2.7
Sprzedaż działek – grunty	-	-	-	-
Inne	101	1.3	1 108,00	1.3
<b>Razem</b>	<b>8 042</b>	<b>100.0</b>	<b>84 273</b>	<b>100.0</b>

\* Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie protokołu wydania lub po podpisaniu aktu notarialnego. Kwota przychodów ze sprzedaży lokali nie jest zatem równoznaczna z wartością zawartych, w danym okresie sprawozdawczym, umów sprzedaży.

Podstawowym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Polnord w okresie od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. była Polska. Działalność deweloperska Grupy na rynku krajowym prowadzona była na terenie Warszawy, Trójmiasta, Szczecina, Olsztyna i Wrocławia.

### 2. UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW

#### Odbiorcy usług

W omawianym okresie Grupa Kapitałowa, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, nie była uzależniona od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na fakt, iż klientami Grupy są głównie osoby fizyczne.

## Dostawcy usług

W 2019 r. największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była spółka Polnord Construction sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego raportu za pierwszy kwartał 2019 rok, Grupa Kapitałowa Polnord nie była uzależniona od żadnego dostawcy usług.

## 3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ

### 3.1. INFORMACJE O LICZBIE SPRZEDANYCH LOKALI

#### Mieszkania sprzedane\*:

I kwartał 2019 r.

95

I kwartał 2018 r.

324

#### Mieszkania wprowadzone do sprzedaży\*:

I kwartał 2019 r.

0

I kwartał 2018 r.

0

#### Wielkość oferty na koniec kwartału\*:

I kwartał 2019 r.

472

I kwartał 2018 r.

1.103

\*dane ważone udziałem Polnord

Prezentowane dane sprzedaży podane są w wartościach brutto. Przy uwzględnieniu anulacji sprzedaż netto wyniosła minus 9 w pierwszym kwartale 2019 roku oraz 299 w pierwszym kwartale 2018 roku.

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca szczegółowe informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę na dzień 31.03.2019 r.



Sprzedaż i oferta na dzień 31.03.2019 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 01.04.2019
	PUM (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2018	01.01.2019 - 31.03.2019	
<b>Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>							
<b>WARSZAWA</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Neptun I (etap II) **	5 623	105	IVQ 2015	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	104	-	-
Neptun II (etap Ia)	7 500	150	IIIQ 2017	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	147	1	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	2
Brzozowy Zakątek (bud. A4)	6 803	107	IIIQ 2018	Śródmieście Wilanów	107	-1	1
<b>Projekty w realizacji</b>							
Neptun II (etap II) **	11 094	209	IIQ 2019*	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	133	25	49
Wilania	8 207	120	IIQ 2020*	Polnord Brama Wilanowska	42	20	58
Wiktoria **	6 164	58	IVQ 2020*	Polnord Rezydencje	-	3	47
<b>TRÓJMIASTO</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
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	333	-	1
Brama Sopocka II-III	3 396	42	IIQ 2017	Polnord Gdynia Brama Sopocka	39	3	-
Chabrowe Wzgórze II	6 014	139	IQ 2018	Polnord Apartamenty	137	-	2
Fotoplastykon I	7 833	157	IQ 2019	Polnord Apartamenty	155	1	1
<b>Projekty w realizacji</b>							
Fotoplastykon II **	8 128	161	IIIQ 2020*	Polnord Apartamenty	73	-8	86
Fotoplastykon III **	3 325	66	IIIQ 2020*	Polnord Apartamenty	27	-6	37
Studio Morena **	19 965	382	IQ 2020*	Polnord Apartamenty	268	6	107
<b>OLSZTYN</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ 2018	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	81	-	6
<b>Projekty w realizacji</b>							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIQ 2019*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	73	2	21
Osiedle Tęczowy Las III (bud. 9-12) - inw. wstrzymana	7 260	119	-	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	6	-6	-
<b>SZCZECIN</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
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	179	2	1
Ku Słońcu III (bud. 5)	7 341	154	IIIQ 2018	Polnord Szczecin Ku Słońcu	148	-1	7
<b>ŁÓDŹ</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
City Park II	5 832	87	IQ 2011	Polnord Łódź City Park	85	-	2
<b>Projekty w realizacji</b>							
Senatorska bud A - inw. wstrzymana	12 129	246	-	Polnord Sopot II	33	-31	-
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>122 498</b>	<b>2 288</b>			<b>2 253</b>	<b>5</b>	<b>29</b>
<b>łącznie - projekty wstrzymane</b>	<b>19 389</b>	<b>365</b>			<b>39</b>	<b>-37</b>	<b>0</b>
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>62 922</b>	<b>1 092</b>			<b>616</b>	<b>42</b>	<b>405</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2019 r.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>łącznie Część I</b>	<b>185 420</b>	<b>3 380</b>			<b>2 908</b>	<b>10</b>	<b>434</b>

Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA							
WARSZAWA							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	385	2009-2013	Fadesa Polnord	384	-	
Ostoja Wilanów VIII (B2)	2 435	23	IIIQ2017	Fadesa Polnord	22	-	
Stacja Kazimierz I	4 707	92	IQ2016	Stacja Kazimierz	92	1	0
Stacja Kazimierz II	3 443	58	IIQ2017	Stacja Kazimierz II	58	1	0
Stacja Kazimierz III (bud. 4AB)	5 275	88	IIIQ2018	Stacja Kazimierz III	77	3	9
Stacja Kazimierz IV (bud 3)	2 241	40	IIIQ2018	Stacja Kazimierz III	38	1	2
<b>Projekty w realizacji</b>							
Stacja Kazimierz V (bud.5) - inw. wstrzymana	3 066	50	IV Q2020*	Stacja Kazimierz III	48	-26	28
WROCŁAW							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Apartamenty Innova B	4 086	59	IVQ2017	Osiedle Innova	58		
Apartamenty Innova C	3 738	63	IVQ2018	Osiedle Innova	61	2	-
<b>Projekty w realizacji</b>							
Apartamenty Innova D	2 417	41	IQ2019*	Osiedle Innova	41	-	-
<b>Łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>53 086</b>	<b>806</b>			<b>789</b>	<b>6</b>	<b>11</b>
<b>Łącznie - projekty wstrzymane</b>	<b>3 066</b>	<b>50</b>			<b>48</b>	<b>-26</b>	<b>28</b>
<b>Łącznie - projekty w realizacji</b> <sup>⊖</sup>	<b>2 417</b>	<b>41</b>			<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2019 r.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Łącznie Część II</b>	<b>55 503</b>	<b>847</b>			<b>878</b>	<b>-19</b>	<b>38</b>
Podsumowanie Części I i Części II							
<b>Łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>175 584</b>	<b>3 094</b>			<b>3 042</b>	<b>11</b>	<b>40</b>
<b>Łącznie - projekty wstrzymane</b>	<b>22 455</b>	<b>415</b>			<b>87</b>	<b>-63</b>	<b>28</b>
<b>Łącznie - projekty w realizacji</b> <sup>⊖</sup>	<b>65 339</b>	<b>1 133</b>			<b>657</b>	<b>42</b>	<b>405</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2019 r.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Łącznie Część I i II</b>	<b>240 923</b>	<b>4 227</b>			<b>3 786</b>	<b>-9</b>	<b>472</b>

\*planowany termin oddania projektu do użytkowania

Dane ważone udziałem Polnord

\*\* Neptun I etap I - 1 lokal zablokowany do sprzedaży

Neptun II etap II - 2 lokale zablokowane do sprzedaży

Wiktoria - 8 lokali zablokowanych do sprzedaży

Studio Morena - 1 lokal zablokowany do sprzedaży

Fotoplastykon etap II - 10 lokali zablokowanych do sprzedaży

Fotoplastykon etap III - 8 lokali zablokowanych do sprzedaży

### 3.1. PROJEKTY WPROWADZONE DO SPRZEDAŻY W 2019 ROKU

W I kw. 2019 roku Grupa skoncentrowana była na sprzedaży oferty wprowadzonej do sprzedaży w 2018 roku oraz sprzedaży gotowych lokali i tzw. outletu (czyli lokali użytkowych, stanowisk parkingowych naziemnych, miejsc garażowych w halach garażowych oraz komórek lokatorskich) dostępnych w projektach zrealizowanych w latach 2015-2017.

W I kw. 2019 roku Grupa nie dokonała nowych wprowadzeń.

Po analizie rynkowej, z uwagi na brak oczekiwanej rentowności spółka podjęła w I kw. 2019 roku decyzję o wycofaniu ze sprzedaży 2 wprowadzonych w 2018 roku projektów:

- Osiedle „Tęczowy Las 9 -12” w Olsztynie
- Senatorska 29 w Łodzi

Nieruchomości te zostały przeznaczone do sprzedaży wraz z kompletną dokumentacją projektową.

### 3.2. PROJEKTY PLANOWANE DO WPROWADZENIA DO SPRZEDAŻY W 2019 ROKU

W 2019 roku Grupa koncentruje się zarówno na sprzedaży istniejącego stocku lokali w realizowanych i ukończonych projektach jak i planuje uzupełnienie oferty poprzez wprowadzenie do sprzedaży kolejnych inwestycji na głównych dla spółki rynkach Warszawy i Trójmiasta. Jednocześnie, w oparciu analizę trendów rynkowych dla sektora mieszkaniowego, Grupa podjęła decyzję o dywersyfikacji portfela i zwiększeniu aktywności w segmentach apartotelu i hoteli. Kluczowymi projektami planowanymi do wprowadzenia w tym segmencie są inwestycje „Smarty II” w Warszawie oraz projekty w Sopocie i Gdańsku.

W 2019 roku Grupa planuje wprowadzić do sprzedaży 8 inwestycji, z których tylko 1 stanowi kolejny etap już realizowanych projektów. Projekty planowane do uruchomienia stworzą potencjał do rozszerzenia oferty o 919 lokale, 230 pokoi hotelowych oraz 11 domów o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 42.878 m<sup>2</sup> (dane ważone udziałem Polnord S.A.).

#### Osiedle „Wioletta”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 4.126 m<sup>2</sup> PUM
- 63 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2019

#### Osiedle „Smarty II”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 6.407 m<sup>2</sup> PUM
- 302 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 2Q2020

#### Sopot – Haffnera – mieszkania/biura

- Lokalizacja: Sopot
- 10.386 m<sup>2</sup> PUM
- 211 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2020

#### Sopot – Haffnera - hotel

- Lokalizacja: Sopot
- 6.139 m<sup>2</sup> PUM
- 230 pokoi
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2020

#### Żabki Kruk - aparthotel

- Lokalizacja: Gdańsk - Śródmieście
- 5.870 m<sup>2</sup> PUM
- 220 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2020

#### Osiedle „Innova Concept” - Fadesa

- Lokalizacja: Wrocław - Krzyki
- 4.323 m<sup>2</sup> PUM
- 73 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 2Q2019

#### Osiedle „Villa Botanica I” - Fadesa

- Lokalizacja: Powsin
- 2.557 m<sup>2</sup> PUM
- 11 domów
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 3Q2019

#### Osiedle „Stacja Kazimierz V” – Stacja Kazimierz

- Lokalizacja: Warszawa
- 3.070 m<sup>2</sup> PUM
- 50 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2019

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

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

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

#### 4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU Z WYNIKU

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym za okres od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. wyniosła 64 sztuk (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach). W poniższej tabeli przedstawione zostały projekty deweloperskie uwzględnione w wyniku finansowym Grupy.

Projekty uwzględnione w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat za okres od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r.

Projekt	I kwartał 2019					
	Lokale przekazane klientom		Przychody		Zysk brutto ze sprzedaży	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %	[tys. zł]	Rentowność brutto ze sprzedaży
<b>Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>						
<b>Warszawa</b>						
Śródmieście Wilanów (bud. D)	0	0	0	0%	0	-
Śródmieście Wilanów (bud. E)	0	0	0	0%	0	-
Brzozowy Zakątek A1	0	0	0	0%	0	-
Brzozowy Zakątek A2	0	0	0	0%	0	-
Brzozowy Zakątek A3	0	0	0	0%	0	-
Brzozowy Zakątek A4	0	0	0	0%	0	-
Apart Hotel	0	0	0	0%	0	-
Neptun I (etap I)	0	0	0	0%	0	-
Neptun I (etap II)	0	0	0	0%	0	-
Neptun II (etap Ia)	0	0	0	0%	0	-
Neptun II (etap Ib)	0	0	0	0%	0	-
<b>Trójmiasto</b>						
Ostoja Myśliwska I-II	0	0	0	0%	0	-
2 Potoki II	0	0	0	0%	0	-
2 Potoki III	0	0	8	0%	8	100%
2 Potoki IV	0	0	4	0%	4	100%
Chabrowe Wzgórze I A1	1	39	145	3%	22	15%
Chabrowe Wzgórze I A2	0	0	0	0%	0	-
Chabrowe Wzgórze I C1	0	0	4	0%	-9	-237%
Chabrowe Wzgórze II B	1	44	180	3%	39	22%
Chabrowe Wzgórze II C2	4	230	1 051	20%	264	25%
Dwa Tarasy I-II	0	0	80	1%	-65	-81%
Brama Sopotcka I	0	0	0	0%	0	-
Brama Sopotcka II-III	2	188	1 232	23%	-135	-11%
<b>Olsztyn</b>						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 8)	8	492	2 095	39%	359	17%
<b>Szczecin</b>						
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. 5)	0	0	0	0%	0	-
Ku Słońcu III (bud. 3)	0	0	0	0%	0	-
<b>Łódź</b>						
City Park I (bud. A1)	0	0	30	1%	30	100%
City Park III (bud. A7)	0	19	81	2%	-34	-42%
City Park II (bud. A2, A6)	0	3	31	1%	-5	-15%
City Park IV (bud. A5)	0	24	15	0%	-127	-856%
City Park IV (bud. A3)	1	81	371	7%	0	0%
<b>Łącznie Część I</b>	<b>17</b>	<b>1 119</b>	<b>5 326,55</b>	<b>100%</b>	<b>351</b>	<b>7%</b>
<b>Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA</b>						
<b>Warszawa</b>						
Ostoja Wilanów VI-VIII	0,5	178	1 313	7%	250	19%
Stacja Kazimierz I	0,0	0	0	0%	0	-
Stacja Kazimierz II	0,0	0	0	0%	0	-
<b>Wrocław</b>						
Osiedle Moderno	0,0	0	0	0%	0	-
Apartamenty Innova	0,0	0	0	0%	0	-
Apartamenty Innova B	1,5	154	878	5%	211	24%
Apartamenty Innova C	44,6	2 621	15 359	88%	3 101	20%
<b>Łącznie Część II</b>	<b>47</b>	<b>2 953</b>	<b>17 550</b>	<b>100%</b>	<b>3 562</b>	<b>20%</b>
<b>Podsumowanie Część I i Część II</b>						
<b>Łącznie Część I i II</b>	<b>64</b>	<b>4 072</b>	<b>22 876</b>	<b>100%</b>	<b>3 913</b>	<b>17%</b>

Dane ważone udziałem Polnord

## 5. KOMENTARZ DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Na koniec pierwszego kwartału 2019 roku Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 8.042 tys. zł. Jest to pochodna ilości rozpoznanych w wyniku aktów przeniesienia własności (17 sztuk). W kolejnym kwartale planowane jest rozpoczęcie aktowania inwestycji Fotoplastykon I, co znacząco wpłynie na wielkość rozpoznanych przychodów.

Przychody rozpoznawane są zgodnie z nowym standardem MSSF 15. 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.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 8.066 tys. zł i były wyższe o 673 tys. zł w porównaniu do roku I kw. 2018 roku.

Wzrost spowodowany jest ujęciem rezerw związanych z wypłatą dodatkowych wynagrodzeń wynikających z planu redukcji zatrudnienia oraz brakiem kosztów funkcjonowania Polnord Construction w pierwszym kwartale 2018 roku (PC rozpoczęło działalność operacyjną dopiero w drugim kwartale 2018 roku).

Istotny spadek zanotowano w kosztach sprzedaży, które wyniosły na koniec marca 2019 roku 982 tys. zł w porównaniu do 2.012 tys. zł w analogicznym okresie 2018 roku. Spadek wynika z ograniczenia i optymalizacji działań promocyjno-reklamowych oraz ujęcia w kosztach 2018 roku prowizji od sprzedaży płaconej podmiotom zewnętrznym. Grupa Kapitałowa w 2018 roku zmieniła sposób zatrudniania handlowców oraz prowadzi sprzedaż głównie w oparciu o własne biura obsługi klientów.

Pozostałe przychody operacyjne w opisywanym okresie wyniosły 1.061 tys. zł. Wysokość tej pozycji wynika głównie z rozwiązania odpisu na należności (wpływu MSSF 9) w kwocie 895 tys. zł.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w omawianym okresie 1.925 tys. zł. Głównym czynnikiem jest aktualizacja wartości rezerw dotyczących spraw z KOWR.

Przychody finansowe wyniosły 4.487 tys. zł i główny wpływ miały dywidendy wypłacone na rzecz Polnord SA w kwocie 3.920 tys. zł (Fadesa Polnord Sp. z o.o.). Szczegółowy podział znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocie 8.5 Przychody Finansowe.

W opisywanym okresie koszty finansowe wyniosły 3.269 tys. zł z czego główną pozycją są odsetki od kredytów i obligacji 1.600 tys. zł. Szczegółowy podział znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocie 8.6 Koszty Finansowe.

Środki pieniężne na koniec okresu wyniosły 62 740 tys. zł łącznie z ze środkami zgromadzonymi na mieszkaniowych rachunkach powierniczych. W pierwszym kwartale 2019 roku zmniejszyły się środki pieniężne o kwotę 10 247 tys. zł. Największy wpływ miała działalność operacyjna związana z procesem budowy inwestycji Wilania, Studio Morena oraz Fotoplastykon II /III (płatności do generalnego wykonawcy). Z drugiej strony grupa kapitałowa zanotowała dodatnie przepływy na działalności finansowej wynikające z zaciągnięcia dodatkowej transzy kredytu w Getin S.A. (do limitu umowy kredytowej zawartej w 2018 roku). W okresie porównawczym na działalność finansową największy wpływ miały spłaty kredytów (m.in. Getin S.A.), wykup obligacji serii NS3 i NS4 oraz emisja obligacji serii P.

## **6. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH**

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2019 rok nie była publikowana.

## **7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE**

W pierwszym kwartale 2019 roku Grupa Kapitałowa nie ujęła w Sprawozdaniu żadnych istotnych nietypowych zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe.

### **III. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

#### **1. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ GRUPY W OKRESIE , KTÓREGO DOTYCZY RAPORT WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ**

##### **1.1. PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI**

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. Spółka nie przeprowadziła publicznego programu emisji obligacji.

##### **1.2. ISTOTNE UMOWY**

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. Spółka nie zawarła żadnych istotnych umów.

##### **1.3. ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI**

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. nie odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

#### **2. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD S.A. LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE**

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

#### **3. INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD S.A. I SPÓŁKI ZALEŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST ZNACZĄCA TJ. WYNOŚY CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD S.A.**

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 31.03.2019 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 54.656 tys. zł.

Na dzień 31.03.2019 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 31.03.2019 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

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.

#### **4. INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK**

Spółka Polnord SA Finanse Spółka Jawna pełni funkcję centrum finansowania Grupy Kapitałowej, tj. udziela pożyczek spółkom z Grupy Kapitałowej Polnord i optymalizuje przepływy finansowe pomiędzy nimi.

W pierwszym kwartale 2019 roku nie zostały zawarte żadne nowe umowy pożyczek, które nie podlegają włączeniem konsolidacyjnym.

Zarówno w pierwszym kwartale 2019 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Raportu, nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczki.

#### **5. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

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

#### **6. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH**

W okresie od początku roku do 31.03.2019 r. Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych i nie posiada żadnych akcji własnych.

#### **7. INFORMACJE O ODDZIAŁACH**

Spółki z Grupy nie posiadają oddziałów.

#### **8. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH**

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.

#### **9. 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.

#### **10. 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.

## **11. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZ**

Spółka nie publikuje prognoz.

## **12. INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA**

Do istotnych czynników ryzyka związanych z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym mogących mieć negatywny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Polnord należy zaliczyć m. in.:

- **ryzyko związane z nasileniem się konkurencji**

W związku z aktualnie realizowaną przez Grupę Polnord strategią, nakierowaną na rozwój działalności deweloperskiej, Grupa może napotkać znaczącą konkurencję ze strony innych deweloperów na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego, poczynając od identyfikacji i pozyskiwania odpowiednich gruntów, a kończąc na nadpodaży mieszkań i domów wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych projektów deweloperskich. Taka konkurencja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

- **ryzyko zmiany przepisów prawnych oraz ich interpretacji i stosowania**

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa pociągają za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim Spółka i Grupa prowadzą działalność. Szczególnie częstym zmianom ulegają przepisy oraz interpretacje przepisów podatkowych. Praktyka organów skarbowych, wydawane interpretacje podatkowe jak i orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie, nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe odmiennej niż interpretacja Spółki przepisów podatkowych, można liczyć się z negatywnymi konsekwencjami wpływającymi na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

- **ryzyko związane z działalnością deweloperską**

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Polnord wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatnie przepływy finansowe możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty są ze swej istoty obciążone wieloma ryzykami. Ryzyka te to w szczególności: niezyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej, niewłaściwe poinstruowanie architekta o założeniach projektu, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń lub zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Kluczowym czynnikiem dla Spółek realizujących projekty deweloperskie, zapewniającym im rozwój oraz wysoki poziom marż, jest pozyskiwanie atrakcyjnych inwestycyjnie terenów pod budowę po konkurencyjnych cenach. Z uwagi na rosnącą konkurencję w branży Spółka może mieć utrudniony dostęp do takich gruntów, a tym samym może mieć to wpływ na dalszy rozwój Spółki i Grupy, a także na ich sytuację finansową oraz wyniki.

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje, pomimo przeprowadzenia wcześniejszych analiz, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji oraz znacznie obniżające atrakcyjność kosztową gruntów. Może to mieć znaczący wpływ na koszty realizowanych projektów. Nie można również wykluczyć sytuacji, w której realizacja projektów ze względu na zidentyfikowane niesprzyjające czynniki będzie uniemożliwiona, co może mieć znaczący wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki i Grupy.

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



na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich, a tym samym może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną marżę. Nie można wykluczyć, iż w przypadku załamania koniunktury na rynku nieruchomości Grupa Polnord nie będzie miała możliwości sprzedaży wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po atrakcyjnych cenach, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki i Grupy.

Typowe dla działalności deweloperskiej jest znaczne wykorzystanie finansowania dłużnego (kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne) w trakcie realizacji projektów, zwłaszcza jeśli chodzi o etapy przygotowania i budowy. Jeśli doszłoby do nieoczekiwanego załamania się koniunktury na rynku nieruchomości, ze względu na niezadowalający poziom cen bądź niewystarczający popyt na realizowane przez Spółkę i Grupę projekty, spłata odsetek oraz kapitału od zadłużenia, jak również wywiązywanie się z innych zobowiązań mogłyby być niemożliwe. W takiej sytuacji wierzyciele Spółki lub Grupy mogliby zażądać natychmiastowej spłaty zobowiązań, co wymusiłoby sprzedaż nieruchomości na znacznie gorszych warunkach niż oczekiwane, uwzględnione w projekcjach finansowych. Zjawisko to może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i operacyjną, a także na wyniki finansowe Spółki oraz Grupy.

Istotny wpływ na ocenę ryzyka działalności deweloperskiej może mieć sytuacja na rynku finansowym rozumiana jako dostępność finansowania zarówno dla klientów indywidualnych jak i korporacyjnych. Sytuacja ta jest w szczególności istotna w kontekście zapadalności i refinansowania obecnego długu GK. Zarząd podejmuje aktywne działania ukierunkowane na spłatę / refinansowanie długu. Szczegóły zostały opisane w notcie numer 5 „Kontynuacja działalności”

- **ryzyko związane z kosztami budowy**

Koszty projektów deweloperskich mogą ulegać zmianie z uwagi na:

- zmianę zakresu projektu deweloperskiego i zmiany w projekcie architektonicznym;
- wzrost cen materiałów budowlanych;
- wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników;
- brak wykwalifikowanych pracowników;
- niewykonanie prac budowlanych przez wykonawców w uzgodnionych terminach oraz niezachowanie standardu odpowiadającego wymogom Grupy.

Każdy wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektu deweloperskiego może niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

- **ryzyko związane z roszczeniami wobec wykonawców**

Grupa zawiera i będzie zawierać umowy o budowę i realizację projektów deweloperskich. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania, w związku z realizacją projektów deweloperskich, mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Wejście w spór z wykonawcami może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektów deweloperskich lub zwiększenia kosztów ich realizacji. Wykonawcy mogą również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Grupy. Może to w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

- **ryzyko ekonomiczne i polityczne**

Grupa prowadzi swoją działalność przede wszystkim w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, inflacji, bezrobocia, kursów walutowych czy wysokości stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania i domy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

- **ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów Grupy do finansowania**

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek przeznaczonych na finansowanie nabycia mieszkań i domów. Ewentualne podwyższenie stóp procentowych, pogorszenie się sytuacji ekonomicznej w Polsce lub ograniczenia administracyjne dotyczące możliwości udzielania przez banki kredytów i pożyczek mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w związku z tym spadek zainteresowania projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

## C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD S.A.

### I. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	Nota	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019 <i>niebadane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018 <i>niebadane</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	4.1	<b>5 619</b>	<b>11 854</b>
Przychody ze sprzedaży usług		5 348	11 750
Przychody z wynajmu		271	103
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>5 619</b>	<b>11 854</b>
Koszty sprzedaży		(991)	(1 703)
Koszty ogólnego zarządu		(7 616)	(7 680)
Pozostałe przychody operacyjne	4.3	949	12 326
Pozostałe koszty operacyjne	4.4	(1 690)	(2 008)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>(3 729)</b>	<b>12 789</b>
Przychody finansowe	4.5	10 485	6 937
Koszty finansowe	4.6	(4 759)	(3 892)
<b>Zysk brutto</b>		<b>1 997</b>	<b>15 834</b>
Podatek dochodowy		-	(2 176)
<b>Zysk netto</b>		<b>1 997</b>	<b>13 658</b>

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	32 633 027
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	32 633 027
<b>Zysk netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>0,06</b>	<b>0,42</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>0,06</b>	<b>0,42</b>

### II. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019 <i>niebadane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018 <i>niebadane</i>
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>1 997</b>	<b>13 658</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowity dochody netto</b>	<b>1 997</b>	<b>13 658</b>

### III. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 31.03.2019 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2018 <i>zbadane</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>1 124 489</b>	<b>1 088 659</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	5	8 097	2 108
Nieruchomości inwestycyjne	6	251 541	237 421
Aktywa niematerialne		444	456
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone		469 506	469 506
Pożyczki udzielone		213 819	198 981
Należności długoterminowe		165 885	164 990
Pozostałe aktywa finansowe		34	34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		15 163	15 163
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>363 425</b>	<b>354 472</b>
Zapasy	7	191 618	178 291
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		96 981	102 197
Pożyczki udzielone		44 198	46 034
Rozliczenia międzyokresowe		1 130	460
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		13 884	11 878
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		15 614	15 612
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 487 914</b>	<b>1 443 131</b>

	Nota	Stan na 31.03.2019 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2018 <i>zbadane</i>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny</b>		<b>602 820</b>	<b>600 822</b>
Kapitał podstawowy		65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		936 802	936 802
Pozostałe kapitały rezerwowe		217 618	217 618
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(616 986)	(618 984)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>602 820</b>	<b>600 822</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>504 592</b>	<b>502 190</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	8	18 147	-
Obligacje		101 986	117 684
Rezerwy		632	632
Pozostałe zobowiązania		383 827	383 874
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>380 502</b>	<b>340 119</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		80 479	82 281
Zobowiązania z tytułu leasingu	8	12 801	-
Kredyty		29 858	20 270
Obligacje		154 221	136 706
Rezerwy		102 664	100 376
Zobowiązania z tytułu umów		294	273
Pozostałe zobowiązania finansowe		185	211
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>885 094</b>	<b>842 309</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>1 487 914</b>	<b>1 443 131</b>

#### IV. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019 <i>niebadane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018 <i>niebadane</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	1 997	15 834
Amortyzacja	470	253
Odsetki i dywidendy, netto	(1 805)	(1 642)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	-	38
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	5 216	20 474
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(1 749)	(11 748)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(1 781)	(2 802)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(670)	(3 883)
Zmiana stanu rezerw	2 288	(8 700)
Pozostałe	(2 400)	(8)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>1 566</b>	<b>7 815</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Sprzedaż aktywów finansowych	-	140
Dywidendy otrzymane	3 920	-
Odsetki otrzymane	-	4 399
Spłata udzielonych pożyczek	8 000	12 500
Udzielenie pożyczek	(19 095)	(13 435)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(7 175)</b>	<b>3 605</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	9 730	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji	-	35 000
Spłata pożyczek/kredytów	-	(16 228)
Odsetki zapłacone	(2 115)	(4 773)
Wykup obligacji	-	(37 389)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>7 615</b>	<b>(23 389)</b>
<b>Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>2 006</b>	<b>(11 969)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>11 878</b>	<b>38 442</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>13 884</b>	<b>26 453</b>
O ograniczonej możliwości dysponowania	17	3

## V. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
<b>Na dzień 01.01.2019</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(618 984)</b>	<b>600 822</b>
Wynik okresu	-	-	-	1 998	1 998
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody razem</b>	-	-	-	<b>1 998</b>	<b>1 998</b>
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	-	-	-	-
<b>Na dzień 31.03.2019</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(616 986)</b>	<b>602 820</b>

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
<b>Na dzień 01.01.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(497 262)</b>	<b>722 544</b>
Wynik okresu	-	-	-	13 658	13 658
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody razem</b>	-	-	-	<b>13 658</b>	<b>13 658</b>
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	-	-	-	-
<b>Na dzień 31.03.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(483 604)</b>	<b>736 2</b>

## 1. INFORMACJA DODATKOWA

W informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki 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.

### 1.1. 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 31.12.2018 r.

Śródroczne 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.

## 2. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

### 2.1. WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31.03.2019 roku nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub okresy przyszłe, śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, za wyjątkiem zmian wynikających ze zmian MSSF opisanych dla Spółki w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

### 2.2. ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ (MSSF)

#### MSSF 16 „Leasing”

MSSF 16 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie i został przyjęty przez Unię Europejską. Zastąpił on dotychczas obowiązujący standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI 15, 27. Spółka stosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi w MSSF 16 nowe zasady zostaną przyjęte retrospektywnie z odniesieniem skumulowanego efektu początkowego zastosowania nowego standardu do kapitałów własnych na dzień 1 stycznia 2019 r. W związku z tym dane porównawcze za rok obrotowy 2018 nie zostaną przekształcone (zmodyfikowane podejście retrospektywne).

Nowy standard wprowadza jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy, zbieżny z ujęciem leasingu finansowego w ramach MSR 17.

Na moment sporządzenia niniejszego Sprawozdania finansowego Spółka zidentyfikowała umowy leasingowe, oraz oszacowała wartość zobowiązania leasingowego.

Po przyjęciu MSSF 16 Spółka będzie ujmowała zobowiązania z tytułu leasingu w związku z leasingiem, który wcześniej został sklasyfikowany jako "leasing operacyjny" zgodnie z zasadami MSR 17 Leasing. Zobowiązania te zostaną wycenione w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16, zdyskontowanych z zastosowaniem stopy procentowej leasingu na dzień 1 stycznia 2019 r., jeżeli stopę tę można było z łatwością ustalić. W przeciwnym wypadku zastosowana będzie krańcowa stopa procentowa Spółki.

Na datę początkowego ujęcia opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują następujące rodzaje opłat za prawo do użytkowania bazowego składnika aktywów przez okres trwania leasingu:

- stałe opłaty leasingowe pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe,
- zmienne opłaty leasingowe,
- kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej przedmiotu leasingu,
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że zostanie ona zrealizowana,
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia umowy.

Spółka skorzysta z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy) oraz leasingów, w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 20 000 PLN) i dla tych umów nie będzie ujmowała zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe z tego tytułu będą ujmowane jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu i prezentuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej łącznie z aktywami stanowiącymi własność Spółki wraz z rozbiem dodatkowych informacji w notach objaśniających.

Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu,
- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę w związku z zawarciem umowy leasingu,
- szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę w związku z obowiązkiem demontażu i usunięcia bazowego składnika aktywów lub przeprowadzenia renowacji.

Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby nie były własnością leasingobiorcy (Spółki):

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych, pojazdów i innych - wykazane będą w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe (a odpowiadające im zobowiązanie zostanie podzielone odpowiednio i wykazane jako część krótko i długoterminowa w Pozostałych zobowiązaniach finansowych),
- prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości inwestycyjnych - wykazane będą w bilansie w pozycji Nieruchomości inwestycyjne (a odpowiadające im zobowiązanie zostanie podzielone odpowiednio i wykazane jako część krótko i długoterminowa w Pozostałych zobowiązaniach finansowych),
- prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie – wykazane będą w bilansie w pozycji Zapasy (a odpowiadające im zobowiązanie zostanie wykazane jako Pozostałe krótkoterminowe zobowiązanie finansowe).

Wydatki związane z wykorzystywaniem aktywów będących przedmiotem leasingu, uprzednio ujęte w większości w kosztach usług obcych, będą obecnie klasyfikowane jako koszty amortyzacji oraz koszty odsetek.

Szacunkowy wpływ wdrożenia MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 roku na ujęcie dodatkowych zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania przedstawia poniższa tabela:

<b>Aktywa</b>	<b>01.01.2019</b>	<b>korekty</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	8 396	6 288	2 108
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	260 848	13 427	247 421
<b>Aktywa obrotowe</b>			
<i>Zapasy</i>	269 244	10 869	249 529
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>	<b>01.01.2019</b>	<b>korekty</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Kapitał własny</b>			
<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	(618 984)		(618 984)
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
<i>Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe:</i>	18 807		405
<i>W tym zobowiązania z tytułu leasingu</i>	18 402	18 402	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
<i>Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe:</i>	12 428		246
<i>W tym zobowiązania z tytułu leasingu</i>	12 182	12 182	-

Szacunkowa wartość zobowiązania leasingowego na dzień 1 stycznia 2019 roku wynosi 30 585 tysięcy złotych.

Spółka jako leasingodawca nie była zobowiązana, na mocy MSSF 16, do wprowadzania jakichkolwiek korekt przy przejściu w przypadku leasingów, w których jest leasingodawcą. Natomiast Spółka jako subleasingodawca dokonała oceny umowy subleasingu



klasyfikowanej jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17. W wyniku analizy Spółka dokonała klasyfikacji umowy subleasingu jako leasing finansowy i ujęła subleasing jako nowy leasing finansowy zawarty w dniu pierwszego zastosowania.

### 3. UJĘCIE AKTYWÓW PRZEKAZANYCH DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ

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

Aby określić, czy jednostka powinna zatrzymać aktywa w bilansie, przeprowadzono analizę stopnia przeniesienia i zatrzymania korzyści i ryzyk związanych z danymi aktywami finansowymi (pożyczkami udzielonymi) wniesionymi aportem przez Polnord SA do Polnord SA Finanse SJ (dawniej Surplus Sp. z o.o. Domitus S.J, dalej zwane SPV) zgodnie z warunkami określonymi w MSR 39. Standard ten wskazuje, że „jednostka wyłącza składnik aktywów finansowych z bilansu wtedy i tylko wtedy, gdy:

(a) wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub (b) przenosi składnik aktywów finansowych zgodnie z paragrafami 18 i 19, a przeniesienie spełnia warunki wyłączenia z bilansu zgodnie z paragrafem 20.” (MSR 39.17)

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

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

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

(a) jeśli jednostka przenosi zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to wyłącza składnik aktywów finansowych z bilansu i ujmuje oddzielnie jako aktywa lub zobowiązania wszelkie prawa i obowiązki powstałe lub zachowane w wyniku przeniesienia, Na podstawie powyższego nie można uznać, że Polnord SA przeniósł zasadniczo całe ryzyko i korzyści, ponieważ w dalszym ciągu spłaty pożyczek – mimo, iż za pośrednictwem SPV – mają docelowo finansować spłatę zobowiązań finansowych Polnord SA. W przypadku braku spłaty pożyczek przez pożyczkobiorcę, Polnord SA będzie miał zmniejszone możliwości spłaty obligacji. Polnord SA zachowuje więc zarówno (w pewnej części) korzyści i ryzyka.

- Warunek z MSR 39.21 „Jednostka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania składnika aktywów finansowych, jeśli jej narażenie na zmiany wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych netto nie zmienia się istotnie w wyniku przeniesienia (np. ponieważ jednostka sprzedała składnik aktywów pieniężnych podlegający umowie odkupu za ustaloną cenę lub cenę sprzedaży powiększoną o marżę pożyczkodawcy).” nie jest w ocenie Zarządu Spółki spełniony.

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

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

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

- W ocenie Zarządu Polnord SA ani nie zachowała ani nie przekazała zasadniczo całego ryzyka i korzyści, dlatego też należy dokonać analizy kontroli. MSR 39.23. wskazuje, że „zachowanie przez jednostkę kontroli (zob. paragraf 20 c)) nad przeniesionym składnikiem aktywów zależy od tego, czy strona przyjmująca ma zdolność sprzedania go. Jeśli przyjmujący praktycznie ma możliwość sprzedaży

składnika aktywów w całości na rzecz niepowiązanej strony trzeciej i może skorzystać z tej możliwości jednostronnie, bez konieczności nakładania dodatkowych ograniczeń na przeniesienie, to jednostka nie zachowuje kontroli. W pozostałych przypadkach jednostka zachowuje kontrolę.

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

– 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.

#### 4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

##### 4.1. PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Wynajem	271	103
Zarządzanie projektami i inne	5 348	11 750
<b>Przychody operacyjne razem</b>	<b>5 619</b>	<b>11 854</b>

##### 4.2. KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Amortyzacja	(470)	(253)
Zużycie materiałów i energii	(129)	(139)
Usługi obce	(3 614)	(4 642)
Podatki i opłaty	(238)	(241)
Wynagrodzenia	(3 861)	(3 461)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(694)	(679)
Pozostałe koszty rodzajowe	(838)	(877)
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>(9 844)</b>	<b>(10 292)</b>
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	1 237	909
+ Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
+ Koszty sprzedaży	991	1 703
+ Koszty ogólnego zarządu	7 616	7 680
= <b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	-	-
+ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	-	-

##### 4.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Dyskonto należności długoterminowych	895	-
Rozwiązanie rezerwy KOWR	-	12 323
Zwrot opłaty sądowej	50	-
Pozostałe	4	3
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>949</b>	<b>12 326</b>

#### 4.4. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Utworzenie rezerw	1 528	855
Kary i odszkodowania	-	750
Koszty postępowań sądowych/spornych	142	131
Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	-	226
Pozostałe	20	46
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>1 690</b>	<b>2 008</b>

#### 4.5. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody z tytułu odsetek bankowych	-	48
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	6 477	6 748
Dywidendy	3 920	-
Inne	88	141
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>10 485</b>	<b>6 937</b>

#### 4.6. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	3 994	1 532
Odsetki od innych zobowiązań	-	96
Odsetki od leasingu	4	-
Prowizje od obligacji	517	538
Prowizje od kredytów	64	657
Rezerwy na odsetki dotyczące spraw spornych	-	920
Inne	180	149
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>4 759</b>	<b>3 892</b>

### 5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
Maszyny i urządzenia	88	65
Środki Transportu	1 193	1 306
Inne środki trwałe	672	710
Środki trwałe w budowie	41	36
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych*	6 103	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>8 097</b>	<b>2 117</b>

\*Grupa wdrożyła MSSF 16 leasing od 1 stycznia 2019 roku. Wy wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywo w postaci prawa do użytkowania powierzchni biurowych. Aktywo jest wykazane w skonsolidowanym bilansie w pozycji - Rzeczowe aktywa trwałe. Szczegóły dotyczące zastosowania MSSF 16 Leasing opisano w punkcie 2.3.

#### 5.1. ISTOTNE TRANSAKcje NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

#### 5.2. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

### 6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na dzień 31.03.2019 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 251 541 tys. zł.

W okresie od 01.01.2019 do 31.03.2019 nie zaszły żadne przesłanki wymagające dokonania aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Część nieruchomości inwestycyjnych stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 31.03.2019 r. wynosi 220 775 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2018 r. wyniosła 242 721 tys. zł.

## 7. ZAPASY

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
<b>Materiały (według ceny nabycia)</b>	<b>6</b>	<b>16</b>
<b>Produkty gotowe:</b>	<b>34 646</b>	<b>34 646</b>
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	34 646	34 646
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	34 646	34 646
<b>Towary</b>	<b>149 480</b>	<b>136 137</b>
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	187 976	174 633
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	149 480	136 137
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>7 486</b>	<b>7 493</b>
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>191 618</b>	<b>178 291</b>

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
<b>Materiały</b>		
Wartość brutto	6	16
Odpis aktualizujący	-	-
<b>Produkty gotowe</b>		
Wartość brutto	34 646	34 646
Odpis aktualizujący	-	-
<b>Towary</b>		
Wartość brutto	187 976	174 633
Odpis aktualizujący	(38 496)	(38 496)
<b>Zaliczki na dostawy – wartość brutto</b>	<b>7 486</b>	<b>7 493</b>
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>191 618</b>	<b>178 291</b>

Odpisy aktualizujące zapasy	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
<b>Wartość odpisu aktualizującego na BO</b>	<b>(38 496)</b>	<b>(30 709)</b>
<i>Utworzenie</i>	-	(7 787)
<i>Rozwiązanie</i>	-	-
<i>Wykorzystanie</i>	-	-
<i>Reklasyfikacja</i>	-	-
<b>Wartość odpisu aktualizującego na BZ</b>	<b>(38 496)</b>	<b>(38 496)</b>

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółkę są m.in. nieruchomości gruntowe. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 31.03.2019 r. wynosi 33 734 tys. zł.

## 8. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Spółka wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku (patrz punkt 2.2.).

W wyniku zastosowania MSSF 16, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu leasingu:

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych
- prawo wieczystego użytkowania gruntów.

	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>12 801</b>	-
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	11 734	-
Zobowiązania z tyt. Praw do użytkowania powierzchni biurowych	1 067	-

<b>Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa, w tym:</b>	<b>18 147</b>	-
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	13 028	-
Zobowiązania z ty. Praw do użytkowania powierzchni biurowych	5 119	-
<b>Razem</b>	<b>30 948</b>	-

## 9. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

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

## 10. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	<b>RAZEM</b>
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży	-	21	1	-	5 364	5 386
Przychody finansowe	-	-	46	-	6 459	6 505
Koszty działalności operacyjnej	-	-	-	-	511	511
<b>RAZEM</b>		<b>21</b>	<b>47</b>	<b>-</b>	<b>12 334</b>	<b>12 403</b>

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.03.2019	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	<b>RAZEM</b>
<b>AKTYWA</b>						
Należności z tytułu dostaw i usług	84 171	296	1	-	-	84 468
Pożyczki udzielone	258 086	-	3 731	-	-	261 817
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>342 257</b>	<b>296</b>	<b>3 732</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>346 285</b>
<b>PASYWA</b>						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	70 200	-	-	-	-	70 200
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>70 200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70 200</b>

Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	<b>RAZEM</b>
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży	10 803	63	910	-	-	11 776
Przychody finansowe	-	91	-	-	9 151	9 242
Koszty działalności operacyjnej	379	-	-	-	9	388
Koszty finansowe	2 494	-	-	-	1 106	3 600
<b>RAZEM</b>	<b>13 676</b>	<b>154</b>	<b>910</b>	<b>-</b>	<b>10 266</b>	<b>25 006</b>

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.03.2018	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>AKTYWA</b>						
Należności z tytułu dostaw i usług	88 403	1 422	-	-	-	89 825
Pożyczki udzielone	240 590	4 425	-	-	-	245 015
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>328 993</b>	<b>5 848</b>	-	-	-	<b>334 840</b>
<b>PASYWA</b>						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	212	-	-	-	-	212
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>212</b>	-	-	-	-	<b>212</b>

## 11. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Klasy instrumentów finansowych na 31.03.2019	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39 / MSSF 9	Ogółem
Należności długoterminowe	-	-	165 885	-	-	165 885
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	96 981	-	-	-	-	96 981
Udzielone pożyczki	-	258 015	-	-	-	258 015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 884	-	-	-	-	13 884
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>110 865</b>	<b>258 015</b>	<b>165 885</b>	-	-	<b>534 765</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	-	286 065	-	286 065
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	80 479	-	80 479
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	-	30 947	-	30 947
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	-	-	-	<b>397 491</b>	-	<b>397 491</b>

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2018	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
Należności długoterminowe	-	-	164 990	-	-	164 990
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	102 197	-	-	-	-	102 197
Udzielone pożyczki	-	245 015	-	-	-	245 015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 878	-	-	-	-	11 878
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>114 075</b>	<b>240 015</b>	<b>164 990</b>	-	-	<b>524 080</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	-	274 660	-	274 660
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	82 281	-	82 281
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	-	-	-	<b>356 941</b>	-	<b>356 941</b>

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Spółka nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 31.03.2019 r. oraz na dzień 31.12.2018 r. nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w sprawozdaniach finansowych za poszczególne okresy z następujących powodów:

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

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

## 12. HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Poziomy hierarchii wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej na dzień 31.03.2019 r. oraz 31.12.2018 r. prezentuje poniższa tabela.

Klasy instrumentów finansowych	Stan na 31.03.2019			Stan na 31.12.2018		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Wyszczególnienie [tys. zł]	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa</b>	-	-	-	-	-	-
Udziały i akcje	-	-	-	-	-	-

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Prezes Zarządu

Marcin Gomoła

Podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Mosz

Podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym

Warszawa, 30 maja 2019 r.