



GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY

ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2019 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2019 ROKU

WARSZAWA, 30.09.2019 R.

WYBRANE DANE FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

		tys. zł		tys. EUR	
		od 01.01.2019	od 01.01.2018	od 01.01.2019	od 01.01.2018
		do 30.06.2019	do 30.06.2018	do 30.06.2019	do 30.06.2018
I	Przychody ze sprzedaży	63 508	143 061	14 811	33 270
II	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	16 537	15 655	3 857	3 641
III	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(65 621)	(10 337)	(15 303)	(2 404)
IV	Zysk (strata) brutto	(62 951)	(21 371)	(14 681)	(4 970)
V	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(26 879)	(17 835)	(6 268)	(4 148)
VI	Zysk (strata) netto	(47 962)	(23 884)	(11 185)	(5 554)
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(17 089)	42 422	(3 985)	9 866
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 234	(128)	754	(30)
IX	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 789)	(64 451)	(884)	(14 989)
X	Przepływy pieniężne netto razem	(17 644)	(22 157)	(4 115)	(5 153)
		Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
XI	Aktywa trwałe	445 277	457 775	104 722	106 459
XII	Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	730 941	706 181	171 905	164 228
XIII	Aktywa razem	1 176 218	1 163 956	276 627	270 687
XIV	Zobowiązania długoterminowe	117 740	126 224	27 690	29 354
XV	Zobowiązania krótkoterminowe	587 227	518 484	138 106	120 578
XVI	Kapitał własny	471 251	519 248	110 830	120 755

WYBRANE DANE FINANSOWE - JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

		tys. zł		tys. EUR	
		od 01.01.2019	od 01.01.2018	od 01.01.2019	od 01.01.2018
		do 30.06.2019	do 30.06.2018	do 30.06.2019	do 30.06.2018
I	Przychody ze sprzedaży	11 554	19 121	2 694	4 447
II	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 554	19 121	2 694	4 447
III	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(45 109)	4 843	(10 520)	1 126
IV	Zysk (strata) brutto	(48 306)	12 479	(11 265)	2 902
V	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(43 926)	6 881	(10 244)	1 600
VI	Zysk (strata) netto	(43 926)	6 881	(10 244)	1 600
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(537)	30 999	(125)	7 209
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 801)	9 107	(1 586)	2 118
IX	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 954	(59 956)	456	(13 943)
X	Przepływy pieniężne netto razem	(5 384)	(19 850)	(1 256)	(4 616)
		Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
XI	Aktywa trwałe	665 225	629 168	156 450	146 318
XII	Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	295 398	331 926	69 473	77 192
XIII	Aktywa razem	960 623	961 094	225 923	223 510
XIV	Zobowiązania długoterminowe	111 143	118 498	26 139	27 558
XV	Zobowiązania krótkoterminowe	405 557	354 747	95 380	82 499
XVI	Kapitał własny	443 923	487 849	104 403	113 453

Powyższe dane finansowe za okres 6 miesięcy 2019 i 2018 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje sprawozdania zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów określonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego: od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku – 4,2880EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku – 4,2395 EUR/PLN;
- pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu określone go przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2019 roku – 4,2520 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2018 – 4,3000 EUR/PLN.

Spis treści

A. PÓLROczne SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ	5
I. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT	6
II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	8
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	10
VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	11
1. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY POLNORD	11
2. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU PÓLROczNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
3. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	14
4. KOREKTA BŁĘDU	15
5. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	18
6. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI	18
7. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	19
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	19
9. PRZYCHODY I KOSZTY	21
10. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	23
11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	23
12. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	24
13. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	25
14. ZAPASY	26
15. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE	26
16. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE	27
17. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	29
18. REZERWY	29
19. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	30
20. SPRAWY SĄDOWE	30
21. AKTYWA WARUNKOWE	34
22. GWARANCJE I PORĘCZENIA	34
23. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	34
24. INSTRUMENTY FINANSOWE	35
25. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	36
26. WYPŁAĆONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA	37
27. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	37
B. PÓLROczne SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA	38
I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT	39
II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	39
III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	40
IV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	41
V. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	42
1. INFORMACJA DODATKOWA	43
2. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	43
3. KOREKTA BŁĘDU	45
4. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI	48
5. UJĘCIE AKTYWÓW PRZEKAZANYCH DO SPÓŁKI ZALĘŻNEJ	49
6. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	50
7. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	51
8. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	52
9. ZAPASY	52
10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	52
11. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	53
11.1. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	53
12. INSTRUMENTY FINANSOWE	53
13. HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ	54
C. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	55
I. INFORMACJE OGÓLNE	56
1. WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE	56
2. OTOCZENIE RYNKOWE	56
3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	57
4. WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE	57
5. POLITYKA DYWIDENDY	58
6. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	58
7. WŁADZE SPÓŁKI	60
8. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	63
II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	63
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	63
2. UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	64
3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	64
4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW LUB STRAT	68
III. INFORMACJE FINANSOWE	70
1. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	70
2. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNAČĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	71
3. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	71
IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	71
1. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOMODZEŃ GRUPY W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ	71
1.1. PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI	71

1.2.	ISTOTNE UMOWY	71
1.3.	ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI	71
2.	TOCZĄCE SIĘ ISTOTNE POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	71
3.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	72
4.	ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	72
5.	INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCIACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD S.A. I SPÓŁKI ZALEŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST ZNACZĄCA T.J. WYNOŚY CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD S.A.	73
6.	INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK	73
7.	OŚIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	73
8.	INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	73
9.	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	74
10.	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	74
11.	INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	74
12.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OŚIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	74
13.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH	74
14.	INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	75
15.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	76
D.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	79

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

I. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2019 do 30.06.2019 <i>niebadane</i>			Za okres 6 miesięcy od 01.01.2018 do 30.06.2018 <i>niebadane</i> <i>(dane przekształcone)</i>		
		Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem
Przychody ze sprzedaży	9.1	58 950	4 558	63 508	139 982	3 079	143 061
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		57 782	-	57 782	136 757	-	136 757
Przychody ze sprzedaży usług		605	15	620	2 157	32	2 189
Przychody z wynajmu		563	4 543	5 106	1 069	3 046	4 115
Koszt własny sprzedaży	9.2	(44 784)	(2 187)	(46 971)	(124 571)	(2 835)	(127 406)
Zysk brutto ze sprzedaży		14 166	2 371	16 537	15 411	243	15 655
Koszty sprzedaży		(2 121)	(61)	(2 182)	(4 067)	(91)	(4 158)
Koszty ogólnego zarządu		(14 813)	(407)	(15 220)	(15 917)	(989)	(16 906)
Pozostałe przychody operacyjne	9.3	2 452	26	2 478	13 506	767	14 273
Pozostałe koszty operacyjne	9.4	(45 472)	-	(45 472)	(16 556)	(940)	(17 496)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-	(21 762)	(21 762)	-	(1 704)	(1 704)
Zysk /strata brutto z działalności operacyjnej		(45 788)	(19 833)	(65 621)	(7 623)	(2 714)	(10 337)
Przychody finansowe	9.5	4 391	-	4 391	4 600	1	4 601
Koszty finansowe	9.6	(4 369)	(1 250)	(5 619)	(4 391)	(3 336)	(7 727)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności		3 898	-	3 898	(7 908)	-	(7 908)
Zysk /strata brutto		(41 868)	(21 083)	(62 951)	(15 322)	(6 049)	(21 371)
Podatek dochodowy		14 989	-	14 989	(2 513)	-	(2 513)
Zysk /strata netto		(26 879)	(21 083)	(47 962)	(17 835)	(6 049)	(23 884)
Przypisany:							
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(26 879)	(21 083)	(47 962)	(17 835)	(6 049)	(23 884)
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
Zysk /strata netto na jedną akcję zwykłą (zł)		(0,83)	(0,64)	(1,47)	(0,55)	(0,18)	(0,73)
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję zwykłą (zł)		(0,83)	(0,64)	(1,47)	(0,55)	(0,18)	(0,73)

Noty przedstawione na stronach 11-33 stanowią integralną część niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2019 do 30.06.2019 <i>niebadane</i>			Za okres 6 miesięcy od 01.01.2018 do 30.06.2018 <i>niebadane</i> <i>(dane przekształcone)</i>		
	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem
Zysk /strata netto za rok obrotowy	(26 879)	(21 083)	(47 962)	(17 835)	(6 049)	(23 884)
Zysk /strata netto za rok obrotowy	(26 879)	(21 083)	(47 962)	(17 835)	(6 049)	(23 884)
Inne całkowite dochody:	(35)	-	(35)	-	-	-
Całkowity dochód za okres	(26 914)	(21 083)	(47 997)	(17 835)	(6 049)	(23 884)
Przypisany:						
Akcjonariuszom jednostki dominującej:	(26 914)	(21 083)	(47 997)	(17 835)	(6 049)	(23 884)
Akcjonariuszom mniejszościowym:						

Noty przedstawione na stronach 11-33 stanowią integralną część niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 30.06.2019 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>	Stan na 01.01.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>
AKTYWA				
Aktywa trwałe		445 277	457 775	634 929
Rzeczowe aktywa trwałe	10	1 879	2 117	9 202
Nieruchomości inwestycyjne	11	251 541	237 421	382 682
Aktywa niematerialne		387	456	368
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	12	68 564	64 671	98 743
Wartość firmy		16	16	16
Należności długoterminowe	13	75 459	119 280	90 883
Pożyczki udzielone		88	3 737	60
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		47 309	30 043	52 941
Pozostałe aktywa finansowe		34	34	34
Aktywa obrotowe		730 941	706 181	720 164
Zapasy	14	506 195	438 602	549 508
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		35 450	43 114	36 722
Pożyczki udzielone		3 774	812	1 948
Należności z tytułu podatku dochodowego		169	161	2 363
Rozliczenia międzyokresowe		550	524	1 205
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych		30 235	29 469	38 843
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		25 108	43 518	80 893
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		129 460	149 981	8 681
AKTYWA RAZEM		1 176 218	1 163 956	1 355 093

	Nota	Stan na 30.06.2019 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>	Stan na 01.01.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		471 251	519 248	592 797
Kapitał podstawowy	15.1	65 386	65 386	65 386
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-	-	(8 777)
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	15.2	936 835	936 835	936 835
Pozostałe kapitały rezerwowe	15.3	204 772	204 772	204 772
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		(735 742)	(687 745)	(605 419)
Kapitał własny razem		471 251	519 248	592 797
Zobowiązania długoterminowe		117 740	126 224	248 719
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	13 596	-	-
Kredyty	16	-	-	66 634
Obligacje	16	93 687	117 684	177 864
Rezerwy	18	5 866	5 898	496
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 692	1 890	1 891
Pozostałe zobowiązania		899	752	1 834
Zobowiązania krótkoterminowe		587 227	518 484	513 577
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		50 464	55 167	64 543
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	16 676	-	-
Kredyty	16	80 614	76 042	65 002
Obligacje	16	161 375	136 706	108 547
Rezerwy	18	119 624	115 557	109 122
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		15 074	18 087	-
Zobowiązania z tytułu umów		143 073	116 674	166 077
Pozostałe zobowiązania finansowe		327	251	286
Zobowiązania razem		704 967	644 708	762 296
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 176 218	1 163 956	1 355 093

*Wyjaśnienie w nocie 4 Korekta błędów

Noty przedstawione na stronach 11-33 stanowią integralną część niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019 <i>niebadane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 <i>niebadane</i> <i>(dane przekształcone)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z wynikiem na działalności zaniechanej)	(62 951)	(21 371)
Korekty o pozycje:		
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	(3 898)	7 908
Amortyzacja	1 130	750
Odsetki i dywidendy, netto	4 107	8 003
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	21 762	1 143
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	51 486	7 119
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(67 593)	52 543
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	21 843	(11 517)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(26)	50
Zmiana stanu rezerw	4 035	(5 460)
Podatek dochodowy zapłacony	(3 014)	(324)
Pozostałe	(643)	944
Wpływ MSSF 9 na należności długoterminowe	-	2 634
Wpływ MSSF 16 na zapasy	16 673	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(17 089)	42 422
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Sprzedaż aktywów finansowych	-	141
Dywidendy otrzymane	3 920	3 170
Odsetki otrzymane	-	-
Udzielenie pożyczek	(686)	(3 013)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(426)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 234	(128)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	9 637	14 429
Wpływy z tytułu emisji obligacji	-	74 400
Splata pożyczek/kredytów	(5 079)	(54 338)
Wykup obligacji	-	(87 389)
Odsetki zapłacone (obligacje i kredyty)	(8 347)	(11 544)
Pozostałe	-	(9)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 789)	(64 451)
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(17 644)	(22 157)
Środki pieniężne na początek okresu*	72 987	119 736
Środki pieniężne na koniec okresu*	55 343	97 579

* Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych

Noty przedstawione na stronach 11-33 stanowią integralną część niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej							Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / niepokryte (straty)	Razem	Udziały niekontrolujące	
Na dzień 01.01.2019	65 386	936 835	-	204 772	(687 745)	519 248	-	519 248
Wynik roku	-	-	-	-	(47 962)	(47 962)	-	(47 962)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(35)	(35)	-	(35)
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	(47 997)	(47 997)	-	(47 997)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	-	-	-	-	-	-	-
Na dzień 30.06.2019	65 386	936 835	-	204 772	(735 742)	471 251	-	471 251
Na dzień 01.01.2018	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(605 419)	592 797	-	592 797
Korekta błędów lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Wpływ wdrożenia MSSF 9	-	-	-	-	2 634	2 634	-	2 634
Na dzień 01.01.2018 po korektach	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(602 786)	595 430	-	595 430
Wynik roku	-	-	-	-	(23 884)	(23 884)	-	(23 884)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	(23 884)	(23 884)	-	(23 884)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Na dzień 30.06.2018	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(626 669)	571 548	-	571 548

Noty przedstawione na stronach 11-33 stanowią integralną część niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 S.A. realizuje projekty deweloperskie i komercyjne przede wszystkim poprzez spółki celowe.

Podstawowe dane Jednostki dominującej – Polnord S.A. zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

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

1.2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

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

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 30.06.2019 r. zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Skład Grupy Kapitałowej Polnord na dzień 30.06.2019

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 S.A. Finanse Spółka jawna**	Warszawa	wkłady	100%	Pełna
15	Polnord Construction Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Pełna
16	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Warszawa	2 056 000	50%	Praw własności
17	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
18	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Warszawa	18.744.888	50%	Praw własności
19	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Warszawa	12.250.000	49%	Praw własności
20	FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Praw własności
21	Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Praw własności
22	FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	247 450	49%	Praw własności
23	Korporacja Budowlana Dom SA	Kartoszyño	69 300 00	34,65%	Praw własności
24	Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Nie ujęto

25	Haffnera Park Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Nie ujęto
26	Haffnera Apart Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Nie ujęto
27	Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Nie ujęto
28	Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Nie ujęto

*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.

Na dzień 30.06.2019 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 30.06.2019 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 półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie ujęto spółek Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności, Stroj-Dom ZSA, Haffnera Park sp. z o. o., Haffnera Apart sp. z o.o. oraz Polnord Haffnera 1 sp. z o.o. Dane finansowe spółek nie ujętych są nieistotne w stosunku do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

1.3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA DO PUBLIKACJI

Niniejsze półroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 30 września 2019 roku.

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

2.1. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Niniejsze półroczne 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 państwa niebędącego Państwem Członkowskim (Dz.U.2018 r. poz. 757) i przedstawia sytuację finansową grupy Kapitałowej Polnord na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku i 30 czerwca 2018 roku.

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Dalsze informacje na temat założenia kontynuacji działalności przedstawione są w notce 6.

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.06.2019 r. jest nieoznaczony.

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

2.2. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

W niniejszym półrocznym 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.

Oszacowanie wpływu zmian oraz nowych MSSF na przyszłe skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2018 w nocie 5.3.

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 zostały 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 zostały przekształcone (zmodyfikowane podejście retrospektywne).

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

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16, zdyskontowanych z zastosowaniem krańcowych stóp procentowych Grupy oraz ujęła aktywa w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Na datę początkowego ujęcia opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmowały 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 skorzystała 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 rozbiciem 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 zaprezentowała aktywa 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 zobowiązaniach z tyt. leasingu),
- 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 zobowiązaniach z tyt. leasingu),
- prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie – wykazane będą w bilansie w pozycji zapasy (a odpowiadające im zobowiązanie zostanie wykazane jako krótkoterminowe zobowiązanie z tyt. leasingu).

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.

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:

Aktywa	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Aktywa trwałe			
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	2 194	77	2 117
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	252 904	15 483	237 421
Aktywa obrotowe			
<i>Zapasy</i>	454 221	15 619	438 602
Aktywa razem	709 319	31 179	678 140

Kapitał własny i zobowiązania	01.01.2019	Korekty	31.12.2018
Kapitał własny			
<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	(687 745)	-	(687 745)
Zobowiązania długoterminowe			
<i>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu</i>	14 569	14 569	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
<i>Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu</i>	16 610	16 610	-
Zobowiązania i kapitał własny razem	(656 566)	31 179	(687 745)

Wartość zobowiązania leasingowego na dzień 1 stycznia 2019 roku wynosi 31 179 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 półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN). Dane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zaprezentowano w tysiącach złotych (tys. zł), chyba że podano inaczej.

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej

Waluta	30.06.2019	31.12.2018
USD	3,7336	3,7597
EUR	4,2520	4,3000

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat

Waluta	01.01.2019 – 30.06.2019	01.01.2018 – 30.06.2018
USD	3,7935	3,5192
EUR	4,2880	4,2395

4. KOREKTA BŁĘDU

Zarząd dokonał oceny postępowań sądowych w związku z wymogami MSR 37, zgodnie z którym aby aktywo mogło zostać rozpoznane, prawdopodobieństwo wpływu środków musi być praktycznie pewne. Po dokonanej analizie, Zarząd stwierdził iż należności dochodzone na drodze sądowej w szczególności w sprawie przeciwko Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. zostały nieprawidłowo rozpoznane w księgach w latach poprzednich, w związku z niespełnianiem kryterium prawdopodobieństwa i dokonał odpowiedniej korekty bilansu. Jednocześnie Zarząd pozostaje przy tym niezmiennie na stanowisku, iż obecny sposób procedowania sądu właściwego dla danej sprawy, a także argumentacja przedstawiona w toku każdego z postępowań, przemawiają za istotnym prawdopodobieństwem uwzględnienia roszczeń Emitenta. Sumaryczna wartość korekty uwzględniona w sprawozdaniu na dzień 31.12.2018 wyniosła 66,51 mln zł.

Rozpoznano należności długoterminowe w kwocie 16,84 mln zł (kwota netto -bez podatku VAT oraz po uwzględnieniu podatku odroczonego), która wynika z dokonania aktualizacji przez Zarząd Spółki oceny statusu postępowania z powództwa Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. przeciwko POL – AQUA Sp. z o.o. o zapłatę czynszu za najem budynku biurowego oznaczonego symbolem B1.

Wprowadzono korektę in minus w łącznej kwocie 17,16 mln zł (kwota po uwzględnieniu podatku odroczonego), która wynika z weryfikacji zasadności oraz sposobu ujęcia pozycji zapasów dotyczących poniesionych w latach poprzednich nakładów na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną oraz oczyszczalnię wód opadowych. W ocenie Spółki nakłady poniesione na infrastrukturę oraz oczyszczalnię powinny sukcesywnie dociążyć projekty realizowane w przeszłości i tym samym być uwzględnione w koszcie własnym sprzedaży ujmowanym w wyniku lat poprzednich.

Wprowadzono korektę aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku z ujęciem wyżej opisanych korekt oraz dokonano korekty wartości aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego rozpoznanego na różnicach przejściowych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych, zapasów i należności.

Wpływ zmian na bilans na dzień 31 grudnia 2018 oraz 1 stycznia 2018 roku został przedstawiony poniżej :

	Stan na dzień 31 grudnia 2018r. (dane zatwierdzone)	Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych	Korekta błędu należności POL-AQUA	Korekta odpisu na zapasach	Reklasyfikacja środków pieniężnych	Rezerwa na podatek dochodowy	Korekta podatku odroczonego	Stan na dzień 31 grudnia 2018r. (dane przekształcone)	Stan na dzień 1 stycznia 2018r. (dane zatwierdzone)	Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych	Korekta odpisu na zapasach	Reklasyfikacja środków pieniężnych	Korekta podatku odroczonego	Stan na dzień 1 stycznia 2018r. (dane przekształcone)
Aktywa trwałe	505 002	(60 809)	16 841	4 024	-	-	(7 283)	457 775	750 450	(91 343)	4 024	-	(28 202)	634 929
Rzeczowe aktywa trwałe	2 117							2 117	9 202					9 202
Nieruchomości inwestycyjne	237 421							237 421	382 682					382 682
Aktywa niematerialne	456							456	368					368
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	64 671							64 671	98 743					98 743
Wartość firmy	16							16	16					16
Należności długoterminowe	164 999	(66 510)	20 791					119 280	187 927	(97 044)				90 883
Pożyczki udzielone	3 737							3 737	60					60
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	31 551	5 701	(3 950)	4 024			(7 283)	30 043	71 418	5 701	4 024		(28 202)	52 941
Pozostałe aktywa finansowe	34							34	34					34
Aktywa obrotowe	727 361	-	-	(21 180)	-	-	-	706 181	741 344	-	(21 180)	-	-	720 164
Zapasy	459 782			(21 180)				438 602	570 688		(21 180)			549 508
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43 114							43 114	36 722					36 722
Pożyczki udzielone	812							812	1 948					1 948
Należności z tytułu podatku dochodowego	161							161	2 363					2 363
Rozliczenia międzyokresowe	524							524	1 205					1 205
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	-				29 469			29 469	-			38 843		38 843
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 987				(29 469)			43 518	119 736			(38 843)		80 893
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	149 981							149 981	8 681					8 681
AKTYWA RAZEM	1 232 363	(60 809)	16 841	(17 156)	-	-	(7 283)	1 163 956	1 491 794	(91 343)	(17 156)	-	(28 202)	1 355 093

	Stan na dzień 31 grudnia 2018r. (dane zatwierdzone)	Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych	Korekta błędu należności POL-AQUA	Korekta odpisu na zapasach	Reklasyfikacja środków pieniężnych	Rezerwa na podatek dochodowy	Korekta podatku odroczonego	Stan na dzień 31 grudnia 2018r. (dane przeształcone)	Stan na dzień 1 stycznia 2018r. (dane zatwierdzone)	Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych	Korekta odpisu na zapasach	Reklasyfikacja środków pieniężnych	Korekta podatku odroczonego	Stan na dzień 1 stycznia 2018r. (dane przeształcone)
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY														
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	601 239	(60 809)	16 841	(17 156)		(14 630)	(6 237)	519 248	708 083	(91 343)	(17 156)		(6 787)	592 797
Kapitał podstawowy	65 386							65 386	65 386					65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	936 835							936 835	936 835					936 835
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-							-	(8 777)					(8 777)
Pozostałe kapitały rezerwowe	204 772							204 772	204 772					204 772
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(605 754)	(60 809)	16 841	(17 156)		(14 630)	(6 237)	(687 745)	(490 133)	(91 343)	(17 156)		(6 787)	(605 419)
Kapitał własny razem	601 239	(60 809)	16 841	(17 156)		(14 630)	(6 237)	519 248	708 083	(91 343)	(17 156)		(6 787)	592 797
Zobowiązania długoterminowe	127 270	-	-	-	-	-	(1 046)	126 224	270 134	-	-	-	(21 415)	248 719
Zobowiązania z tytułu leasingu	-							-	-					-
Kredyty	-							-	66 634					66 634
Obligacje	117 684							117 684	177 864					177 864
Rezerwy	5 898							5 898	496					496
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 936						(1 046)	1 890	23 306				(21 415)	1 891
Pozostałe zobowiązania	752							752	1 834					1 834
Zobowiązania krótkoterminowe	503 854	-	-	-	-	14 630	(1 046)	518 484	513 577	-	-	-	(21 415)	513 577
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	55 167							55 167	64 543					64 543
Zobowiązania z tytułu leasingu	-							-	-					-
Kredyty	76 042							76 042	65 002					65 002
Obligacje	136 706							136 706	108 547					108 547
Rezerwy	115 557							115 557	109 122					109 122
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 457					14 630		18 087	-					-
Zobowiązania z tytułu umów	116 674							116 674	166 077					166 077
Pozostałe zobowiązania finansowe	251							251	286					286
Zobowiązania razem	631 124	-	-	-	-	14 630	(1 046)	644 708	783 711	-	-	-	(21 415)	762 296
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 232 363	(60 809)	16 841	(17 156)	-	-	(7 283)	1 163 956	1 491 794	(91 343)	(17 156)	-	(28 202)	1 355 093

5. 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.

Zmiany szacunków oraz metodologii dokonywanych szacunków, które miały istotny wpływ na sprawozdanie finansowe sporządzone za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30.06.2019r. to zmiany szacunków wynikające ze zmian MSSF opisanych w nocie 2.3 oraz pozostałe zmiany opisane w nocie 4.

6. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

W okresie 12 miesięcy od dnia 30 czerwca 2019 r. wymagalne stają się zobowiązania finansowe w kwocie nominalnej (bez odsetek i prowizji) w wysokości 242,7 mln zł, natomiast na dzień publikacji skonsolidowanego raportu półrocznego wartość ta wyniosła 162,4 mln zł.

Dodatkowe informacje o terminach zapadalności powyższych zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji opisano w punkcie 16.2. Zadłużenie Grupy Kapitałowej Polnord

Z uwagi na wysokość zadłużenia krótkoterminowego na dzień 30 czerwca 2019 r. Grupa Kapitałowa Polnord podjęła i prowadzi działania mające na celu zapewnienie możliwości kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej Polnord w dającej się przewidzieć przyszłości obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Działania te mają głównie na celu zapewnienie refinansowania zadłużenia zapadającego w roku 2019 oraz latach kolejnych. Wśród głównych założeń dotyczących źródeł pozyskania środków niezbędnych do refinansowania obecnego zadłużenia wyróżnić można:

- środki pieniężne z tytułu sprzedaży budynków biurowych Wilanów Office Park,
Spółki Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o. oraz Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o. w dniu 1.07.2019, podpisały umowę sprzedaży budynków biurowych, znajdujących się pod adresem Adama Branickiego 15 oraz Adama Branickiego 17 w Warszawie. Środki pozyskane z transakcji posłużyły to spłaty zadłużenia w postaci kredytu zaciągniętego w banku PKO Banku Polskim, a pozostała ich część posłuży na obsługę zadłużenia zapadającego w końcu roku.
- środki pieniężne z tytułu emisji akcji
Zarząd Jednostki Dominującej podjął działania ukierunkowane na pozyskanie finansowania poprzez emisję akcji
- środki pieniężne z tytułu nowego finansowania dłużnego,
Zarząd Jednostki Dominującej prowadzi działania zmierzające do pozyskania nowego finansowania dłużnego, od podmiotów krajowych jak też zagranicznych.
- środki pieniężne z tytułu kredytów pozyskanych na rzecz realizacji planowanych inwestycji deweloperskich
Zarząd Jednostki Dominującej dąży do wdrożenia strategii migracji finansowania projektów deweloperskich środkami pochodzącymi z emisji obligacji na rzecz tzw. *project finance*.
- środki pieniężne z inwestycji w ramach JV, Stacja Kazimierz 3 i 4ab.
Finalizacja inwestycji jest opóźniona z tytułu problemu z podziałem działek. W dniu 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 zobowiązań kredytowych wobec Getin Noble Bank.
- środki pieniężne pozyskane ze sprzedaży wyselekcjonowanych aktywów

Zarząd Jednostki Dominującej 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 developerskich. Spółka prowadzi działania ukierunkowane na sprzedaż przedmiotowych nieruchomości.

W ramach działań alternatywnych, Zarząd Jednostki Dominującej podjął kroki zmierzające do pakietowej sprzedaży lokali w wybranych inwestycjach co przełoży się na szybszy spływ środków pieniężnych. Spółka podejmuje też działania w zakresie pakietowej sprzedaży działek. Dodatkowo Zarząd Spółki przeprowadził analizę kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej Polnord 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 co w konsekwencji pozwoli również na wygenerowanie dodatkowych oszczędności.

Jednakże działania Zarządu dotyczące pozyskania środków na refinansowanie zobowiązań finansowych (w szczególności poprzez emisję akcji lub/i pozyskanie nowego finansowania dłużnego, których to powodzenie zależne jest od decyzji stron trzecich) mogą nie zakończyć się sukcesem, co świadczy o istnieniu istotnej niepewności, która może budzić wątpliwości, co do zdolności Spółki do kontynuowania działalności.

7. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Zarząd jednostki dominującej, dokonał rewizji podejścia do prezentacji głównych segmentów działalności w celu wierniejszego zobrazowania działalności operacyjnej zgodnie ze stanem rzeczywistym. Wyniki operacyjne każdego segmentu działalności są regularnie przeglądane przez Zarząd jednostki dominującej, który jest odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w tym o alokacji zasobów do segmentu i oraz oceny wyników działalności prowadzonej w ramach danego segmentu.

Działalność operacyjna Grupy skupiona jest na terenie Polski. W I półroczu 2019 roku Grupa nie osiągnęła przychodów z działalności kontynuowanej poza granicami Polski.

Intencją zmiany sposobu przedstawienia informacji segmentowych jest prezentowanie informacji w oparciu o strukturę raportowania używaną dla celów wewnętrznych, co pozwala w oparciu o skonsolidowane sprawozdanie finansowe postrzegać działalność jednostki z perspektywy osób zarządzających. Takie podejście pozwala na lepsze zrozumienie działań podejmowanych przez zarządzających jednostką, które w znaczący sposób wpływają na wyniki działalności i przepływy pieniężne.

Grupa prezentuje następujące segmenty działalności :

- Deweloperski – sprzedaż gruntów , mieszkań, lokali oraz miejsc garażowych;
- Biurowce- wynajem powierzchni poprzez Spółki celowe;
- Generalny wykonawca;
- Centrala:
 - zarządzanie projektami i koszty administracyjne nieprzypisane do segmentów bezpośrednio zaprezentowanych powyżej;
 - aktywa, przychody i koszty związane z pozyskaniem kapitału zewnętrznego (inne niż bezpośrednio pozyskane w segmentach opisanych powyżej);
 - inne aktywa, przychody i zobowiązania nie uwzględnione w powyższych segmentach.

Dane prezentowane w tabelach poniżej zostały podzielone w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu:

Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019								Na dzień 30.06.2019	
Segment	Region	Przychody ze sprzedaży	Przychody pomiędzy segmentami	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	Zysk (strata) netto za rok obrotowy	Korekta o zdarzenia jednorazowe	Skorygowany zysk (strata) netto za rok obrotowy***	Aktywa*	Zobowiązania
DEVELOPERSKI	WARSZAWA	7 635	-	4 163	3 645	¹⁾ 3 624	21	404 490	61 499
	ŁÓDŹ	642	-	(758)	(1 180)		(1 180)	46 600	1 237
	TRÓJMIASTO	39 196	-	6 894	6 781	²⁾ 478	6 303	263 023	87 213
	SZCZECIN	8 152	-	2 147	505		505	11 844	4 820
	OLSZTYN	2 360	-	771	830		830	39 726	25 230
	POZNAŃ	-	-	-	-		-	54 883	-
	SUMA		57 985	-	13 217	10 581	4 102	6 479	820 566
BIUROWCE	WARSZAWA	4 570	966	2 408	(25 011)**	³⁾ (21 762)	(3 249)	122 246	69 879
GENERALNY WYKONAWCA	WARSZAWA	28	6 305	(288)	(422)		(422)	3 065	2 854
	TRÓJMIASTO	252	30 210	524	(483)		(483)	-	10 796
	OLSZTYN	-	-	-	-		-	-	(9)
CENTRALA	CENTRALA	674	10 897	675	(32 626)	⁴⁾ (33 174)	548	230 341	441 448
Wyłączenia		-	(48 378)	-	-		-	-	-
Razem		63 509	-	16 536	(47 961)	(50 834)	2 873	1 176 218	704 967

*w tym aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w wysokości 129 460 tys. zł.

** w tym aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych w aktywach dostępnych do sprzedaży

*** wynik netto oczyszczony z wpływu zdarzeń jednorazowych

Zysk netto za I półrocze 2019 po korektach o zdarzenia jednorazowe uległ istotnej poprawie w stosunku do wyniku za I półrocze 2018 w szczególności odnotowano dodatni wynik na podstawowej działalności deweloperskiej.

Korekty o zdarzenia jednorazowe:

- 1); 2) odwrócenie odpisów aktualizujących zapasy w związku ze zmianą Generalnego Wykonawcy na inwestycjach realizowanych w przeszłości przez KB Dom Sp. z o.o.
- 3) aktualizacja wyceny budynków biurowych B1 i B3 wynikająca z warunków zawartej transakcji sprzedaży – uwzględniono koszty transakcji oraz kwoty o małym prawdopodobieństwie odzyskania np. nieuregulowane zachęty dla najemców.
- 4) częściowe spisanie należności z tytułu przyszłego odszkodowania, które GK spodziewa się uzyskać od Miasta Stołecznego Warszawy, z tytułu wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego działek przeznaczonych pod drogi, położonych w dzielnicy Wilanów w Warszawie. Kwota została oszacowana w oparciu o operat przekazany przez Starostę Legionowskiego. Spółka zakwestionowała poprawność przedstawionego operatu.

Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018								Na dzień 31.12.2018	
Segment	Region	Przychody ze sprzedaży	Przychody pomiędzy segmentami	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	Zysk (strata) netto za rok obrotowy	Korekta o zdarzenia jednorazowe	Skorygowany zysk (strata) netto za rok obrotowy ***	Aktywa*	Zobowiązania
DEWELOPERSKI	WARSZAWA	83 050	12	(1 936)	(14 276)	¹⁾ (3 251)	(11 025)	446 637	132 024
	ŁÓDŹ	8 973	10	7 454	6 005		6 005	49 238	2 226
	TRÓJMIASTO	37 452		4 599	(3 595)	²⁾ (4 818)	8 413	211 764	36 985
	SZCZECIN	7 564		(1 979)	(2 793)		(2 793)	51 829	38 058
	OLSZTYN	10		10	(2 246)	³⁾ (310)	(1 936)	40 975	26 041
	POZNAŃ	-	-	-	-	-	-	52 841	-
	SUMA	137 049	22	8 148	(16 905)	(8 380)	(1 335)	853 284	235 334
BIUROWCE	WARSZAWA	3 848	706	3 341	(4 134)		(4 134)	151 329	75 126
GENERALNY WYKONAWCA	WARSZAWA	16	6 573	361	134		134	2 474	
	TRÓJMIASTO	24	10 109	(20)	(260)		(260)	3 339	
	OLSZTYN	7	2 835	(294)	(307)		(307)	703	
CENTRALA	CENTRALA	2 117	17 020	4 119	(2 412)	⁴⁾ (9 685)	6 273	152 827	334 248
	Wyłączenia		(37 265)						
	Razem	143 061		15 655	(23 884)	(18 064)	370	1 163 956	644 708

*w tym aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w wysokości 149 981 tys. zł.

** wynik netto oczyszczony z wpływu zdarzeń jednorazowych

Korekty o zdarzenia jednorazowe:

- 1); 2); 3) zawiązanie odpisów aktualizujących zapasy w związku ze zmianą Generalnego Wykonawcy na inwestycjach realizowanych w przeszłości przez KB Dom Sp. z o.o.,
- 4) w tym:
- (+) 10 244 tys. zł KOWR - zmiana wartości rezerw na zobowiązania odsetkowe wynikająca ze zmiany wartości nieruchomości, a nie zmiany ustawowej stawki;
 - (+) 1 664 tys. zł – odwrócenie wyceny należności zgodnie z MSSF 9;
 - (+) 658 tys. zł - naliczenie kar umownych od KB Dom Sp. z o.o.;
 - (-) 6 954 tys. zł - spisanie nieodzyskiwalnego aktywa podatku odroczonego;
 - (-) 6 004 tys. zł - korekta błędu konsolidacji ujętego w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok dotycząca spółek Stacja Kazimierz (ujawniona i opisana w sprawozdaniu za pierwszy kwartał 2018 roku);
 - (-) 5 493 tys. zł - spisanie naliczonych należności od KB Dom Sp. z o.o.;
 - (-) 2 735 tys. zł - odpis należności od Sidelco;
 - (-) 1 066 tys. zł - odpisanie pozostałej części aktywów StrojDom.

9. PRZYCHODY I KOSZTY

9.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	57 782	136 757
Przychody ze sprzedaży usług	620	2 189
Przychody z wynajmu	5 106	4 115
Przychody ze sprzedaży razem	63 508	143 061
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>4 558</i>	<i>3 079</i>

9.2. KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Amortyzacja	(1 130)	(750)
Zużycie materiałów i energii	(2 830)	(2 472)
Usługi obce	(128 956)	(96 428)
Podatki i opłaty	(1 082)	(1 501)
Wynagrodzenia	(10 208)	(9 259)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 819)	(1 740)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 865)	(4 898)
Koszty według rodzaju, razem	(149 889)	(117 048)
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	85 528	(31 422)
+ Koszty sprzedaży	2 182	4 158
+ Koszty ogólnego zarządu	15 220	16 906
= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	(46 959)	(127 406)
+ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(12)	-
Koszt własny sprzedaży	(46 971)	(127 406)
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>(2 187)</i>	<i>(2 835)</i>

9.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Rozwiązanie rezerw KOWR (wcześniej ANR)	95	12 362
Rozwiązanie odpisu na należności	43	-
Otrzymane odszkodowania	519	-
Zwrot kosztów postępowań sądowych/spornych	1 117	813
Rozwiązanie pozostałych rezerw	575	284
Otrzymane odsetki od należności handlowych	125	-
Zysk z rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	143
Pozostałe	4	671
Pozostałe przychody operacyjne razem	2 478	14 273
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>26</i>	<i>767</i>

9.4. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Utworzenie rezerwy na KOWR (wcześniej ANR)	3 232	3 370
Odpis aktualizujący należności (głównie 10H)	40 956	8 370
Odpis aktualizujący należności KB-DOM	413	1 372
Odszkodowania	32	37
Koszty postępowań sądowych/spornych	286	109
Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	96	235
Utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne	-	2 263
Zapłacone odsetki od zobowiązań handlowych	15	-
Strata z rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	126
Pozostałe	442	1 614
Pozostałe koszty operacyjne razem	45 472	17 496
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>-</i>	<i>940</i>

9.5. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Przychody z tytułu odsetek bankowych	130	328
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	184	956
Dywidendy	3 920	3 170
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	-	140
Wpływ wyceny MSSF 9	15	-
Inne	143	6
Przychody finansowe razem	4 391	4 601
<i>w tym działalność zaniechana</i>	-	1

9.6. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	4 339	5 968
Odsetki od innych zobowiązań	10	114
Prowizje od obligacji	1 091	1 165
Prowizje bankowe	150	289
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	187
Odsetki wynikające z MSSF 16	3	-
Inne	26	4
Koszty finansowe razem	5 619	7 727
<i>w tym działalność zaniechana</i>	1 250	3 336

10. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Maszyny i urządzenia	292	326
Środki transportu	889	1 089
Inne środki trwałe	636	702
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych*	62	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	1 879	2 117

*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.

10.1. ISTOTNE TRANSAKCJE NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

10.2. 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.

11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	Stan na 30.06.2019	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	-
Nieruchomości inwestycyjne – działalność zaniechana	-	(134 889)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat	-	(1 697)
Bilans zamknięcia	251 541	237 421

*Prawo wieczystego użytkowania gruntów

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r. nie zaszły istotne przesłanki rynkowe 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 wykorzystania aktywa, które nie różni się od aktualnego wykorzystania.

Proces wyceny

Wycena nieruchomości inwestycyjnych odbywa się raz do roku na dzień bilansowy 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 wynosiła na dzień 30.06.2019r. 348 595 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2018r. 360 955 tys. zł.

Wysokość przychodów z czynszów wygenerowanych przez nieruchomości inwestycyjne wynosiła odpowiednio na dzień 30.06.2019r. 4 543 tys. zł, a na dzień 30.06.2018r. 3 046 tys. zł.

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

Podmiotami współkontrolowanymi przez POLNORD S.A. 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),
 - **FPF 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),
 - **FPF OSIEDLE MODERNO 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)
- **Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. 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; zarejstr. 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; zarejstr. 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 obecnie projekt we Wrocławiu (Innova Concept). Polnord posiada 49% udziałów. 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 po byłych zakładach 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 SA

Do jednostek stowarzyszonych Grupy zaliczana jest Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom SA (**Korporacja Budowlana Dom SA** podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejstr. 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 aktywnym pracującym jest spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., która prowadzi działalność Generalnego Wykonawcy oraz posiada zakład produkcyjny prefabrykatów w Kartoszyń (woj. pomorskie). Polnord posiada 34,65% akcji w spółce Korporacja Budowlana Dom SA.

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

13. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (sprawa 10H)	54 659	95 480
Postępowanie o zapłatę czynszu za najem budynku biurowego (Pol-Aqua)	20 791	20 791
Należności z tytułu sprzedaży udziałów o terminie płatności w 30.06.2020 r.	-	3 000
Pozostałe	9	9
Należności długoterminowe razem	75 459	119 280

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

14. ZAPASY

	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Materiały	3	324
Wartość brutto	3	324
Odpis aktualizujący	-	-
Produkcja w toku	220 863	207 483
Wartość brutto	230 843	226 110
Odpis aktualizujący	(9 980)	(18 627)
Produkty gotowe	95 923	51 221
Wartość brutto	102 846	54 641
Odpis aktualizujący	(6 923)	(3 420)
Towary	181 916	172 082
Wartość brutto	224 052	222 886
Odpis aktualizujący	(42 136)	(50 804)
Zaliczki na dostawy	7 490	7 493
Zapasy netto razem	506 195	438 602

	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Wartość odpisu aktualizującego na bilans otwarcia	72 851	78 366
Utworzenie	411	11 810
Rozwiązanie	(5 016)	(20 775)
Wykorzystanie	(663)	(2 747)
Reklasyfikacja	(8 544)	6 197
Wartość odpisu aktualizującego na bilans zamknięcia	59 039	72 851

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 30.06.2019 wynosi 57 968 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2018 r. 54 349 tys. zł.

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 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Kapitał akcyjny		
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
Razem	65 386	65 386

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Grupy Kapitałowej Polnord S.A..

Na dzień 30.06.2019 r. kapitał zakładowy Polnord S.A. dzieli się na 32.693.127 akcji zwykłych na okaziciela.

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 2,00 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 półrocznego.

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

Na dzień 30.06.2019	
Na dzień 01.01.2019	204 772
Inne całkowite dochody netto:	-
Pozostałe	-
Na dzień 30.06.2019	204 772

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

16. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

Zmiana stanu oprocentowanych kredytów bankowych	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Bilans otwarcia	76 042	91 963
Zaciągnięcie (wpływ na konto bankowe)	9 637	20 013
Splata kapitału	(5 079)	(36 075)
Naliczone odsetki	761	2 037
Splata odsetek	(747)	(2 118)
Bilans zamknięcia	80 614	76 042
w tym:		
- krótkoterminowe	80 614	76 042
- długoterminowe	-	-

Zmiana stanu obligacji	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Bilans otwarcia	254 390	286 410
Zaciągnięcie (wpływ na konto bankowe)	-	75 820
Dyskonto	784	-
Splata kapitału	-	(107 112)
Naliczone odsetki	7 487	16 243
Splata odsetek	(7 599)	(16 970)
Bilans zamknięcia	255 062	254 390
w tym:		
- krótkoterminowe	161 375	136 706
- długoterminowe	93 687	117 684

16.1. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r. Polnord S.A. nie wyemitował żadnych nowych serii obligacji i nie dokonał wykupu żadnej z serii obligacji.

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r. Jednostka dominująca nie wyemitowała akcji.

16.2. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Na dzień 30.06.2019r. stan zobowiązań Grupy:

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

Zadłużenie z tytułu wyemitowanych przez Polnord S.A. obligacji

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2018*	Wykup/emisja w 1-2Q 2019	Zadłużenie na 30.06.2019*	Harmonogram wykup obligacji (wartość nominalna) [mln zł]			Termin wykupu
					2019	2020	2021	
Wartość nominalna [mln zł]								
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	36,8		36,8			36,8	07.03.2021
22.06.2018	mBank	40,0		40,0			40,0	22.06.2021
RAZEM		256,8	0,0	256,8	136,8	43,2	76,8	

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

W dniu 27.07.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Credit Value (seria O) w kwocie 20,0 mln zł.

W dniu 20.09.2019 r. Spółka dokonała częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii NS 4 w kwocie 9.594 tys. zł w związku ze sprzedażą nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny, położonej w Warszawie, przy ul. A. Sikorskiego 11.

Zadłużenie Spółki po wykupie powyższych serii obligacji wynosi 227,2 mln zł.

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

Zestawienie kredytów Polnord S.A. oraz spółek w 100% zależnych

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 30.06.2019 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kredytu (bieżącego zadłużenia) [mln zł]				Termin spłaty
					3Q2019	4Q2019	2020	do 2021	
Polnord S.A.	Getin Noble Bank SA	korporacyjna linia kredytowa	30,0	30,0	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)	30,8	30,8	30,8	0,0	0,0	0,0	01.07.2019
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	19,9	19,9	19,9	0,0	0,0	0,0	01.07.2019
Zadłużenie				80,7	50,7	30,0	0,0	0,0	

Kredyty PKO BP

W związku z zawarciem transakcji sprzedaży budynków biurowych B1 i B3 w dniu 01.07.2019 roku, kredyty PKO BP zostały całkowicie spłacone.

Kredyt Getin Noble Bank SA

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

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

Zadłużenie

Zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 30.06.2019 r. wyniosło 336.004 tys. zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 280.661 tys. zł.

Grupa Kapitałowa Polnord charakteryzuje się relatywnie niskim poziomem zadłużenia w strukturze bilansu, jednakże terminy zapadalności nie są optymalnie skorelowane z terminami realizacji inwestycji deweloperskich.

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 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:	16 676	-
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	15 609	-
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	1 067	-
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa, w tym:	13 596	-
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	13 576	-
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	21	-
Zobowiązania z tytułu leasingu razem	30 272	-

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
Na dzień 01.01.2019	7 110	23	12 728	101 594	121 455
Utworzenie	1 526	-	3 068	4 705	9 299
Rozwiązanie	(541)	-	(3 610)	(95)	(4 246)
Wykorzystanie	(399)	-	(5)	(614)	(1 018)
Na dzień 30.06.2019	7 697	23	12 181	105 589	125 490
Krótkoterminowe	7 577	23	6 435	105 589	119 624
Długoterminowe	120	-	5 746	-	5 866

	Rezerwa na odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na KOWR (odsetki i należność główna)	Razem
Na dzień 01.01.2018	496	114	2 476	105 264	108 350
Utworzenie	6 693	-	16 308	2 569	25 570
Rozwiązanie	(79)	(91)	(6 057)	(5 920)	(12 147)
Wykorzystanie	-	-	-	(319)	(319)
Na dzień 31.12.2018	7 110	23	12 728	101 594	121 455
Krótkoterminowe	6 094	23	7 846	101 594	115 557
Długoterminowe	1 016	-	4 882	-	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 30.06.2019 utworzone były rezerwy w wysokości 4 705 tys. zł z tytułu należności głównej i odsetek, rozwiązano rezerwę z tytułu należności głównej w wysokości 95 tys. oraz wykorzystano rezerwę w wysokości 614 tys. zł.

19. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 30.06.2019 r. w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne.

20. SPRAWY SĄDOWE

Opis istotnych toczących się postępowań:

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

5 marca 2013 r. Polnord S.A. (wraz z Prokom Investments 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.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 21 Aktywa warunkowe, w pozycji „Postępowanie przeciwko MPWiK”.

- **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 21.12.2010r., 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

lokatach bankowych) na kwotę ok. 10,5 mln. zł. Sąd postanowieniem z dnia 5 grudnia 2017 r. zawiesił postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia decyzji administracyjnych. Postanowienie o zawieszeniu jest prawomocne, bowiem Sąd Apelacyjny postanowieniem oddalił zażalenie na postanowienie w przedmiocie zawieszenia.

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.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 21 Aktywa warunkowe, w pozycji „Roszczenia deliktowe”.

• **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 powołanego przez Spółkę. 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 S.A.), która to spółka przystąpiła do postępowania zainicjowanego przez Surplus Sp. z o.o. SKA.

Polnord złożył zażalenie na przewlekłe prowadzenie postępowania i niezafatwianie sprawy w terminie. W dniu 09.09.2014 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzje odmawiające przyznania odszkodowania za wygasłe prawo użytkowania wieczystego gruntów. Decyzje te zostały utrzymane w mocy, po rozpatrzeniu odwołań Spółki przez Wojewodę Mazowieckiego. W dniu 03.08.2015 r. Polnord S.A. 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 S.A. W dniu 31 stycznia 2018 r. odbyły się przed Naczelnym 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.

W dniu 26 lipca 2019 r. Starosta Powiatowy w Legionowie wydał decyzję administracyjną odmawiającą ustalenia i przyznania odszkodowania za jedną z przedmiotowych nieruchomości. Decyzja ta została przez Polnord zaskarżona do Wojewody Mazowieckiego.

W zakresie pozostałych nieruchomości postępowanie toczy się przed Starostą Legionowskim, który – na podstawie operatów szacunkowych opracowanych przez wskazanego przez niego rzeczoznawcę majątkowego – wycenił wartość rynkową tych nieruchomości na łączną kwotę 56.472.300 zł. Polnord zgłosił Staroście Legionowskiemu zastrzeżenia i uwagi do ww. operatów (głównie w zakresie przyjętej metodologii nie uwzględniającej cen rynkowych działek w Warszawie Wilanowie). Postępowanie jest w toku.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 13 Należności długoterminowe.

- **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 S.A. rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 8,3 mln zł. Obecne roszczenie pozwu wynosi łącznie 20,1 mln zł.

Wyrokiem z dnia 3 listopada 2016 roku, Sąd zasądził od MPWiK S.A. na rzecz Polnord S.A. wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25 kwietnia 2009 roku oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Sąd wskazał, iż powództwo w przeważającej mierze jest przedawnione. W dniu 23 grudnia 2016 roku Spółka złożyła apelację zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo. Pozwany złożył apelację od wyroku w części zasądzającej wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25 kwietnia 2009 roku. 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. Pozwany złożył zażalenie do Sądu Najwyższego, Spółka złożyła odpowiedź na zażalenie w dniu 25 stycznia 2019 r.

6 marca 2019 roku Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, nakazując temu Sądowi merytoryczne rozpoznanie sprawy. Proces jest w toku, wyznaczono kolejny termin rozprawy.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 21 Aktywa warunkowe, w pozycji „Postępowanie przeciwko MPWiK”.

- **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 powierzchni najmu 7.277 m2 w kompleksie Wilanów Office Park w Warszawie, przy ul. A. 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. A. Branickiego). W dniu 14.07.2013 r. Najemca opuścił Budynek i zaprzestał płacenia czynszu, 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 jest w toku. W dniu 6 lipca 2018 roku Sąd Okręgowy wydał wyrok częściowy, w którym zasądził od Pol-Aqua wymagalne czynsze najmu i oddalił roszczenia Pol-Aqua, oraz roszczenie Wilanów Office Park-Budynek B1 o zapłatę kary umownej. Uznano, że wartość poszczególnych czynszów zostanie wyliczona po uprawomocnieniu się wyroku. Obie strony złożyły apelację. Obecnie postępowanie w zakresie rozstrzygniętym w wyroku częściowym jest rozpoznawane przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie, VII Wydział Gospodarczy.

W postępowaniu w zakresie dotyczącym roszczeń Wynajmującego Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami.

W międzyczasie Pol-Aqua złożyła do Sądu Okręgowego oraz do Sądu Apelacyjnego wnioski o zabezpieczenie roszczenia poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości należącej do Wilanów Office Park-Budynek B1. Sąd oddalił ten wniosek z uwagi na brak uprawdopodobnienia roszczenia, który Pol-Aqua zaskarżyła. Obecnie oba postępowania są w toku.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 13 Należności długoterminowe.

• **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 Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (dawniej: 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, do której sporządzono opinie uzupełniające.

Pismem z dnia 29 maja 2018 r. Pol-Aqua zmodyfikowała powództwo w zakresie odsetek w związku z wejściem w życie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. Obecnie postępowanie jest w toku i do chwili obecnej nie został jeszcze wyznaczony kolejny termin rozprawy.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 18 Rezerwy.

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

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

SOWD został zaprojektowany i wybudowany w Miasteczku Wilanów z środków własnych Prokom Investment S.A., która w umowie z dnia 1 czerwca 2008 zleciła Polnord S.A. 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 tym, 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 2007r. wraz z odsetkami. Na 30.06.2019r. utworzone były rezerwy w wysokości 73 754 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 31 835 tys. zł.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 18 Rezerwy.

21. AKTYWA WARUNKOWE

	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Roszczenia deliktowe	27 084	27 084
Postępowanie przeciwko Skarbowi Państwa	7 610	7 517
Postępowanie przeciwko MPWiK	52 266	51 701
Aktywa warunkowe razem	86 960	86 302

Szczegółowy opis roszczeń deliktowych zamieszczono w nocie 20.

22. GWARANCJE I PORĘCZENIA

Poręczenia udzielone i otrzymane przez Grupę Kapitałową

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

	Sprzedaż		Zakupy	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Jednostki zależne	29	0	-	-
Podmioty Stowarzyszone	-	857	-	0
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	90	2 014	-	-
Razem	119	2 871	-	0

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Jednostki zależne	111	-	-	-
Podmioty Stowarzyszone	4	-	-	228
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	3 934	5 995	51	-
Razem	4 049	5 995	51	228

23.2. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

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

23.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

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

23.4. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W I półroczu 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

Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki Dominującej:

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Zarząd Polnord S.A.	833	1725
Rada Nadzorcza Polnord S.A.	229	231
Kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	1 062	1 956

Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółek zależnych:

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Zarząd Polnord Construction	269	129
Rada Nadzorcza	-	63
Kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	269	192

24. INSTRUMENTY FINANSOWE

24.1. WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Klasy instrumentów finansowych na 30.06.2019	Aktywa finansowe wyceniane wg amortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg amortyzowanego kosztu	MSSF 9	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	34	-	-	34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 450	-	-	-	35 450
Udzielone pożyczki	3 862	-	-	-	3 862
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	55 343	-	-	-	55 343
Aktywa finansowe razem	94 655	34	-	-	94 689
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	335 676	-	335 676
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	50 464	-	50 464
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	30 272	-	30 272
Zobowiązania finansowe razem	-	-	416 412	-	416 412

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2018	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	MSSF 9	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	34	-	-	34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43 114	-	-	-	43 114
Udzielone pożyczki	4 549	-	-	-	4 549
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	72 987	-	-	-	72 987
Aktywa finansowe razem	120 650	34	-	-	120 684
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	330 432	-	330 432
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	55 167	-	55 167
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe razem	-	-	385 599	-	385 599

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Grupa nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 30.06.2019 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.

24.2. HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Klasy instrumentów finansowych	Stan na 30.06.2019			Stan na 31.12.2018		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	251 541	-	-	237 421

Dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny.

Dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio.

Dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

25. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie

- w Spółce Dominującej kształtowało się następująco:

	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Wsparcia	12	19
Pion Prawny	8	8
Pion Deweloperski, Realizacji	12	26
Pion Księgowo-Kontrolingowy i IT	20	19
Pion Sprzedaży i Marketingu	20	30
Razem	74	104

- w jednostkach zależnych kształtowało się następująco:

	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Wsparcia, Księgowo-kontrolingowy	3	3
Pion Generalne Wykonawstwo	18	18
Razem	23	23

26. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2018 nie została uchwalona i nie była wypłacona.

27. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu 30.06.2019 r. do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania miały miejsce następujące zmiany:

- W dniu 1 lipca 2019 roku dwie spółki zależne z Grupy Kapitałowej POLNORD zawarły z PHN Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Polski Holding Nieruchomości SA) umowę sprzedaży, na mocy której:

- 1) Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni sprzedała prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Adama Branickiego 15, wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku biurowego „B1”, tj. budynku biurowego „Bethone” w ramach projektu „Wilanów Office Park”,
- 2) Wilanów Office Park-Budynek B3 Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni sprzedała prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. A. Branickiego 17, wraz z prawem własności posadowionego na działce budynku biurowego „B3”, tj. budynku biurowego „Befree” w ramach projektu „Wilanów Office Park”.

Łączna cena sprzedaży Nieruchomości wyniosła 30,8 mln EUR netto (130,9 mln zł). Zgodnie z umową sprzedaży, cała cena została wpłacona na rachunek escrow jest w większej części zwolniona zgodnie z warunkami umowy.

- w dniu 01 lipca 2019 roku kredyty PKO BP zostały całkowicie spłacone;
- w dniu 27 lipca 2019 r, zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Credit Value (seria O) w kwocie 20,0 mln zł;
- w dniu 20 września 2019 r. Spółka dokonała częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii NS 4 w kwocie 9.594 tys. zł w związku ze sprzedażą nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny, położonej w Warszawie, przy ul. A. Sikorskiego 11;
- w dniu 19 września 2019r. Spółka podpisała akt przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w mieście Łódź – dzielnica Łódź-Górna, przy ulicy Senatorskiej;
- Zarząd POLNORD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie działając na podstawie art. 399 § 1 w zw. z art. 4021 i 4022 Kodeksu spółek handlowych oraz w związku z otrzymaniem od akcjonariusza Spółki tj. Banku Gospodarstwa Krajowego żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, złożonego w trybie art. 400 § 1 oraz 401 § 1 KSH, zwołuje na dzień 23 października 2019 r. Porządek obrad został opisany w raporcie bieżącym nr 40/201.

B. PÓŁROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA

I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019 <i>niebadane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 <i>niebadane</i> <i>(dane przekształcone)</i>
Przychody ze sprzedaży	6.1	11 554	19 121
Przychody ze sprzedaży usług		10 937	18 910
Przychody z wynajmu		617	211
Koszt własny sprzedaży		-	-
Zysk brutto ze sprzedaży		11 554	19 121
Koszty sprzedaży		(2 175)	(4 200)
Koszty ogólnego zarządu		(15 919)	(16 705)
Pozostałe przychody operacyjne	6.3	6 195	13 285
Pozostałe koszty operacyjne	6.4	(44 764)	(6 658)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		(45 109)	4 843
Przychody finansowe	6.5	17 271	22 744
Koszty finansowe	6.6	(20 468)	(15 108)
Zysk brutto		(48 306)	12 479
Podatek dochodowy		4 380	(5 598)
Zysk netto		(43 926)	6 881
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127
Zysk netto na jedną akcję zwykłą (zł)		(1,34)	0,21
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)		(1,34)	0,21

II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019 <i>Niebadane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 <i>niebadane</i> <i>(dane przekształcone)</i>
Zysk netto za rok obrotowy	(43 926)	6 881
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochody netto	(43 926)	6 881

Noty przedstawione na stronach 43-54 stanowią integralną część niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 30.06.2019 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>	Stan na 01.01.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>
AKTYWA				
Aktywa trwałe		665 225	629 168	658 019
Rzeczowe aktywa trwałe	7	7 736	2 108	2 640
Nieruchomości inwestycyjne	8	251 541	237 421	251 162
Aktywa niematerialne		387	456	368
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone		79 667	75 266	90 949
Pożyczki udzielone		250 400	198 981	184 960
Należności długoterminowe		54 659	98 480	90 883
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		20 801	16 422	37 023
Pozostałe aktywa finansowe		34	34	34
Aktywa obrotowe		295 398	331 926	473 395
Zapasy	9	170 758	155 745	200 586
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		94 575	102 197	89 325
Pożyczki udzielone		7 594	46 034	136 178
Rozliczenia międzyokresowe		350	460	203
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		6 494	11 878	38 422
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		15 627	15 612	8 681
AKTYWA RAZEM		960 623	961 094	1 131 414

	Nota	Stan na 30.06.2019 <i>Niebadane</i>	Stan na 31.12.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>	Stan na 01.01.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny		443 923	487 849	590 264
Kapitał podstawowy		65 386	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		936 802	936 802	936 802
Pozostałe kapitały rezerwowe		217 618	217 618	217 618
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(775 883)	(731 957)	(629 542)
Kapitał własny razem		443 923	487 849	590 264
Zobowiązania długoterminowe		111 143	118 498	218 734
Zobowiązania z tytułu leasingu	10	17 336	-	-
Kredyty		-	-	39 969
Obligacje		93 687	117 684	177 864
Rezerwy		120	632	496
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-	-
Pozostałe zobowiązania		-	182	405
Zobowiązania krótkoterminowe		405 557	354 747	322 415
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		79 939	82 281	85 040
Zobowiązania z tytułu leasingu	10	12 802	-	-
Kredyty		29 921	20 270	27 071
Obligacje		161 375	136 706	108 547
Rezerwy		104 356	100 376	100 923
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		14 930	14 630	-
Zobowiązania z tytułu umów		1 947	273	590
Pozostałe zobowiązania finansowe		287	211	246
Zobowiązania razem		516 700	473 245	541 149
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		960 623	961 094	1 131 414

*Wyjaśnienie w notce 3 Korekta błędów

Noty przedstawione na stronach 43-54 stanowią integralną część niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

IV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019 <i>niebadane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 <i>niebadane</i> <i>(dane przekształcone)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	(48 306)	12 479
Amortyzacja	888	534
Odsetki i dywidendy, netto	(9 646)	(7 157)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	6 515	(1 893)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	51 442	45 602
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(15 013)	(11 604)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(471)	(2 280)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	110	608
Zmiana stanu rezerw	3 468	(8 868)
Pozostałe	(1 103)	944
Wpływ MSSF 9 na należności długoterminowe	-	2 634
Wpływ MSSF 16 na zapasy	11 579	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(537)	30 999
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Sprzedaż aktywów finansowych	3 920	140
Dywidendy otrzymane	141	3 170
Odsetki otrzymane	-	8 787
Splata udzielonych pożyczek	25 440	32 500
Udzielenie pożyczek	(36 302)	(35 191)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(300)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 801)	9 107
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	9 637	14 410
Wpływy z tytułu emisji obligacji	-	74 400
Splata pożyczek/kredytów	-	(51 310)
Odsetki zapłacone	(7 683)	(10 067)
Wykup obligacji	-	(87 389)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 954	(59 956)
Zwiększenie/(Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 384)	(19 850)
Środki pieniężne na początek okresu	11 878	38 422
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	6 494	18 572
O ograniczonej możliwości dysponowania	-	45

Noty przedstawione na stronach 43-54 stanowią integralną część niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

V. 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
Na dzień 01.01.2019	65 386	936 802	217 618	(731 957)	487 849
Wynik okresu	-	-	-	(43 926)	(43 926)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody razem	-	-	-	(43 926)	(43 926)
Na dzień 30.06.2019	65 386	936 802	217 618	(775 883)	443 923

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2018	65 386	936 802	217 618	(629 542)	590 264
Wpływ wdrożenia MSSF 9	-	-	-	2 634	2 634
Na dzień 01.01.2018 po korekcie	65 386	936 802	217 618	(626 908)	592 898
Wynik okresu	-	-	-	6 879	6 879
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody razem	-	-	-	6 879	6 879
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	-	-	-	-
Na dzień 30.06.2018	65 386	936 802	217 618	(620 029)	599 777

Noty przedstawione na stronach 43-54 stanowią integralną część niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

1. INFORMACJA DODATKOWA

W informacji dodatkowej do półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółka zaprezentowała jedynie te noty, które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Spółki, a nie zostały zamieszczone w półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

1.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe 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 państwa niebędącego Państwem Członkowskim (Dz.U.2018 r. poz. 757) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polnord na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku i 30 czerwca 2018 roku.

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Dalsze informacje na temat założenia kontynuacji działalności przedstawione są w nocie 4.

2. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

2.1. WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30.06.2019 roku nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub okresy przyszłe, półrocznego 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”

Informacje ogólne

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 zostały 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 zostały 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 dzień 1 stycznia 2019 roku Spółka ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16, zdyskontowanych z zastosowaniem krańcowych stóp procentowych Spółki oraz ujęła aktywa w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

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 skorzystała z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy) oraz leasingów, w odniesieniu do których bazy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 20 000 PLN) i dla tych umów nie ujęła 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.

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:

Aktywa	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Aktywa trwałe			
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	8 497	6 389	2 108
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	251 541	14 120	237 421
Aktywa obrotowe			
<i>Zapasy</i>	167 324	11 579	155 745
Aktywa razem	427 362	32 088	395 274
Kapitał własny i zobowiązania	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Kapitał własny			
<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	(731 957)	-	(731 957)
Zobowiązania	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Zobowiązania długoterminowe			
<i>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu</i>	18 566	18 566	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
<i>Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu</i>	13 521	13 521	-
Zobowiązania i kapitał własny razem	(699 870)	32 087	(731 957)

Wartość zobowiązania leasingowego na dzień 1 stycznia 2019 roku wynosi 32 087 tysięcy złotych.

3. KOREKTA BŁĘDU

Zarząd dokonał oceny postępowań sądowych w związku z wymogami MSR 37, zgodnie z którym aby aktywo mogło zostać rozpoznane, prawdopodobieństwo wpływu środków musi być praktycznie pewne. Po dokonanej analizie, Zarząd stwierdził iż należności dochodzone na drodze sądowej w szczególności w sprawie przeciwko Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. zostały nieprawidłowo rozpoznane w księgach w latach poprzednich, w związku z niespełnianiem kryterium prawdopodobieństwa i dokonał odpowiedniej korekty bilansu. Jednocześnie Zarząd pozostaje przy tym niezmiennie na stanowisku, iż obecny sposób procedowania sądu właściwego dla danej sprawy, a także argumentacja przedstawiona w toku każdego z postępowań, przemawiają za istotnym prawdopodobieństwem uwzględnienia roszczeń Emitenta. Sumaryczna wartość korekty uwzględniona w sprawozdaniu na dzień 31.12.2018 wyniosła 66,51 mln zł.

Wprowadzono korektę in minus w łącznej kwocie 18,26 mln zł (kwota po uwzględnieniu odroczonego podatku dochodowego), która wynika z weryfikacji zasadności oraz sposobu ujęcia pozycji zapasów dotyczących poniesionych w latach poprzednich nakładów na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną oraz oczyszczalnię wód opadowych. W ocenie Spółki nakłady poniesione na infrastrukturę oraz oczyszczalnię powinny sukcesywnie dociążyć projekty realizowane w przeszłości i tym samym być uwzględnione w koszcie własnym sprzedaży ujmowanym w wyniku lat poprzednich.

Wprowadzono korektę aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku z ujęciem wyżej opisanych korekt oraz dokonano korekty wartości aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego rozpoznanego na różnicach przejściowych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych, zapasów i należności.

Wpływ zmian na bilans na dzień 31 grudnia 2018 oraz 1 stycznia 2018 roku został przedstawiony poniżej :

	Stan na 31.12.2018 zbadane	Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych	Korekta odpisu na zapasach	Rezerwa na podatek dochodowy	Korekta podatku odroczonego	Wyśięgowanie udziałów w związku z rozpoznanem pożyczek stanowiących podstawę wyceny	Stan na 31.12.2018 przekształcone	Stan na 01.01.2018	Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych	Korekta odpisu na zapasach	Korekta podatku odroczonego	Wyśięgowanie udziałów w związku z rozpoznanem pożyczek stanowiących podstawę wyceny	Stan na 01.01.2018 przekształcone
Aktywa trwałe	1 088 659	(60 809)	4 284	-	(8 726)	(394 240)	629 168	1 170 063	(91 343)	4 024	(30 485)	(394 240)	658 019
Rzeczowe aktywa trwałe	2 108						2 108	2 640					2 640
Nieruchomości inwestycyjne	237 421						237 421	251 162					251 162
Aktywa niematerialne	456						456	368					368
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	469 506					(394 240)	75 266	485 189				(394 240)	90 949
Pożyczki udzielone	198 981						198 981	184 960					184 960
Należności długoterminowe	164 990	(66 510)					98 480	187 927	(97 044)				90 883
Pozostałe aktywa finansowe	34						34	34					34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	15 163	5 701	4 284		(8 726)		16 422	57 783	5 701	4 024	(30 485)		37 023
Aktywa obrotowe	354 472	-	(22 546)	-	-	-	331 926	494 575	-	(21 180)	-	-	473 395
Zapasy	178 291		(22 546)				155 745	221 766		(21 180)			200 586
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	102 197						102 197	89 325					89 325
Pożyczki udzielone	46 034						46 034	136 178					136 178
Rozliczenia międzyokresowe	460						460	203					203
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 878						11 878	38 422					38 422
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15 612						15 612	8 681					8 681
AKTYWA RAZEM	1 443 131	(60 809)	(18 263)	-	(8 726)	(394 240)	961 094	1 664 638	(91 343)	(17 156)	(30 485)	(394 240)	1 131 414

	Stan na 31.12.2018 zbadane	Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych	Korekta odpisu na zapasach	Rezerwa na podatek dochodowy	Korekta podatku odroczonego	Wyksiegowanie udziałów w związku z rozpoznanem pożyczek stanowiących podstawę wyceny	Stan na 31.12.2018 przekształcone	Stan na 01.01.2018	Wyksiegowanie udziałów w związku z rozpoznanem pożyczek stanowiących podstawę wyceny	Korekta odpisu na zapasach	Korekta podatku odroczonego	Wyksiegowanie udziałów w związku z rozpoznanem pożyczek stanowiących podstawę wyceny	Stan na 01.01.2018 przekształcone
Kapitał własny	600 822	(60 809)	(18 263)	(14 630)	(8 726)	(10 545)	487 849	722 544	(91 343)	(17 156)	(13 235)	(10 545)	590 264
Kapitał podstawowy	65 386						65 386	65 386					65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	936 802						936 802	936 802					936 802
Pozostałe kapitały rezerwowe	217 618						217 618	217 618					217 618
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(618 984)	(60 809)	(18 263)	(14 630)	(8 726)	(10 545)	(731 957)	(497 262)	(91 343)	(17 156)	(13 235)	(10 545)	(629 542)
Kapitał własny razem	600 822	(60 809)	(18 263)	(14 630)	(8 726)	(10 545)	487 849	722 544	(91 343)	(17 156)	(13 235)	(10 545)	590 264
Zobowiązania długoterminowe	502 190	-	-	-	-	(383 695)	118 498	619 679	-	-	(17 250)	(383 695)	218 734
Zobowiązania z tytułu leasingu	-						-	-					-
Kredyty	-						-	39 969					39 969
Obligacje	117 684						117 684	177 864					177 864
Rezerwy	632						632	496					496
Pozostałe zobowiązania	383 874					(383 695)	182	384 100				(383 695)	405
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-						-	17 250		(17 250)			-
Zobowiązania krótkoterminowe	340 119	-	-	14 630	-	-	354 747	322 415	-	-	-	-	322 415
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	82 281						82 281	85 038					85 040
Zobowiązania z tytułu leasingu	-						-	-					-
Kredyty	20 270						20 270	27 071					27 071
Obligacje	136 706						136 706	108 547					108 547
Rezerwy	100 376						100 376	100 923					100 923
Zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego	0			14 630			14 630	-					-
Zobowiązania z tytułu umów	273						273	590					590
Pozostałe zobowiązania finansowe	211						211	246					246
Zobowiązania razem	842 309	-	-	14 630	-	(383 695)	473 245	942 094	-	-	(17 250)	(383 695)	541 149
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 443 131	(60 809)	(18 263)	-	(8 726)	(394 240)	961 094	1 664 638	(91 343)	(17 156)	(30 485)	(394 240)	1 131 414

4. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

Z uwagi na wysokość krótkoterminowego zadłużenia z tytułu kredytów i obligacji, które na dzień 30 czerwca 2019 r. wynosi 191,2 mln złotych, Polnord S.A. prowadzi działania mające na celu zapewnienie możliwości kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego. Ze względu na fakt, iż zadłużenie wykazane przez spółkę zostanie refinansowane poprzez działania podejmowane przez Polnord S.A. oraz przez jej spółki zależne i przekazanie wygenerowanych środków do Polnord S.A., spółka oparła swoje plany refinansowania o działalność tych spółek. Działania te mają głównie na celu zapewnienie refinansowania zadłużenia zapadającego w roku 2019 oraz latach kolejnych. Wśród głównych źródeł refinansowania wyróżnić można:

- środki pieniężne z tytułu sprzedaży budynków biurowych Wilanów Office Park,
Spółki Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o. oraz Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o. w dniu 1.07.2019, podpisały umowę sprzedaży budynków biurowych, znajdujących się pod adresem Adama Branickiego 15 oraz Adama Branickiego 17 w Warszawie. Środki pozyskane z transakcji posłużyły to spłaty zadłużenia w postaci kredytu zaciągniętego w banku PKO Banku Polskim, a pozostała ich część posłużyła na obsługę zadłużenia zapadającego w końcu roku.
- środki pieniężne z tytułu emisji akcji
Spółka podjęła działania ukierunkowane na pozyskanie finansowania poprzez emisję akcji
- środki pieniężne z tytułu nowego finansowania dłużnego,
Spółka prowadzi działania zmierzające do pozyskania nowego finansowania dłużnego, od podmiotów krajowych jak też zagranicznych.
- środki pieniężne z tytułu kredytów pozyskanych na rzecz realizacji planowanych inwestycji deweloperskich
Spółka dąży do wdrożenia strategii migracji finansowania projektów deweloperskich środkami pochodzącymi z emisji obligacji na rzecz tzw. *project finance*.
- środki pieniężne z inwestycji w ramach JV, Stacja Kazimierz 3 i 4ab.
Finalizacja inwestycji jest opóźniona z tytułu problemu z podziałem działek. W dniu 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 zobowiązań kredytowych wobec Getin Noble Bank.
- środki pieniężne 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 działania ukierunkowane na sprzedaż przedmiotowych nieruchomości.

W ramach działań alternatywnych, Spółka poprzez swoje spółki zależne, podjęła kroki zmierzające do pakietowej sprzedaży lokali w wybranych inwestycjach co przełoży się na szybszy spływ środków pieniężnych. Spółka podejmuje też działania w zakresie pakietowej sprzedaży działek. Dodatkowo Zarząd Spółki przeprowadził analizę kosztów funkcjonowania 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 co w konsekwencji pozwoli również na wygenerowanie dodatkowych oszczędności.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Zarząd uważa, że sporządzenie sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności jest zasadne.

Jednakże działania Zarządu dotyczące pozyskania środków na refinansowanie zobowiązań finansowych (w szczególności poprzez emisję akcji lub/i pozyskanie nowego finansowania dłużnego, których to powodzenie zależne jest od decyzji stron trzecich) mogą nie zakończyć się sukcesem, co świadczy o istnieniu istotnej niepewności, która może budzić wątpliwości, co do zdolności Spółki do kontynuowania działalności.

5. 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 S.A. Finanse SJ w jednostkowym sprawozdaniu Polnord S.A..

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 S.A. do Polnord S.A. 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 S.A. przeniósł zasadniczo całe ryzyko i korzyści, ponieważ w dalszym ciągu spłaty pożyczek – mimo, iż za pośrednictwem SPV – mają docelowo finansować spłatę zobowiązań finansowych Polnord S.A. W przypadku braku spłaty pożyczek przez pożyczkobiorcę, Polnord S.A. będzie miał zmniejszone możliwości spłaty obligacji. Polnord S.A. 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 S.A. zachował zasadniczo całe ryzyko i korzyści. W przypadku, gdy SPV nie wygeneruje dodatniego wyniku finansowego i nie będzie miała wystarczających środków pieniężnych, Polnord S.A. 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 S.A.), 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 S.A. 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 S.A. mając na uwadze, że:

– Polnord S.A. posiada 99% udziałów w SPV – Zarządy Polnord S.A. i SPV pokrywają się osobowo w 66% – Intencją Polnord S.A. 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 S.A.) do niepowiązanej strony trzeciej. W takim przypadku, Polnord S.A. 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 MSR 39, Spółka uznała że Polnord S.A. Finanse SJ nie ma możliwości niezależnego, jednostronnego zbycia pożyczek (uzyskanych od Polnord S.A.) do niepowiązanej strony trzeciej. W takim przypadku, Polnord S.A. 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 S.A. Oznacza to również, iż Polnord S.A. powinien rozpoznawać na bieżąco przychody finansowe z tytułu odsetek od tych pożyczek.

Od 1 stycznia 2018 obowiązuje standard MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”. W wyniku przeprowadzonych prac Spółka stwierdziła brak istotnego wpływu wdrożenia MSSF 9 na rozpoznanie i wartość pożyczek w sprawozdaniu finansowym.

6. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

6.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Wynajem	617	211
Zarządzanie projektami i inne	10 937	18 910
Przychody ze sprzedaży razem	11 554	19 121

6.2. KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Amortyzacja	(888)	(534)
Zużycie materiałów i energii	(277)	(293)
Usługi obce	(8 455)	(10 369)
Podatki i opłaty	(390)	(392)
Wynagrodzenia	(8 009)	(8 151)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 460)	(1 560)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 124)	(1 869)
Koszty według rodzaju, razem	(20 602)	(23 167)
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	2 508	2 262
+ Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
+ Koszty sprzedaży	2 175	4 200
+ Koszty ogólnego zarządu	15 919	16 705
= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-	-
+ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Koszt własny sprzedaży	-	-

6.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Rozwiązanie rezerwy KOWR	-	11 283
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4 400	-
Zwrot kosztów postępowań sądowych	1 113	-
Rozwiązanie pozostałych rezerw	575	-
Otrzymane odsetki od należności handlowych	104	-
Rozwiązanie odpisu na zapasy	-	2 002
Pozostałe	3	-
Pozostałe przychody operacyjne razem	6 195	13 285

6.4. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Rezerwy na KOWR	3 095	3 306
Odpis aktualizujący należności	40 820	3 016
Odpis aktualizujący należności KB-DOM	227	-
Utworzenie rezerw	-	-
Odszkodowania	-	-
Koszty postępowań sądowych/spornych	245	91
Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	16	235
Pozostałe rezerwy	35	-
Pozostałe	326	10
Pozostałe koszty operacyjne razem	44 764	6 658

6.5. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Przychody z tytułu odsetek bankowych	4	96
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	13 262	14 337
Dywidendy	3 920	3 170
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	-	140
Aktualizacja wartości inwestycji	-	5 000
Inne	85	1
Przychody finansowe razem	17 271	22 744

6.6. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	8 148	13 396
Odsetki od innych zobowiązań	6	102
Odsetki od leasingu	-	-
Prowizje od obligacji	1 091	1 165
Prowizje od kredytów	130	255
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	10 915	187
Odsetki wynikające z MSSF 16	179	-
Inne	-	3
Koszty finansowe razem	20 468	15 108

7. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Maszyny i urządzenia	263	326
Środki transportu	889	1 089
Inne środki trwałe	636	693
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych*	5 948	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	7 736	2 108

*Spółka wdrożyła MSSF 16 leasing od 1 stycznia 2019 roku. W 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 pozycji - Rzeczowe aktywa trwałe. Szczegóły dotyczące zastosowania MSSF 16 Leasing opisano w punkcie 2.2.

7.1. ISTOTNE TRANSAKcje NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

7.2. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

8. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na dzień 30.06.2019 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 251 541 tys. zł.

W okresie od 01.01.2019 do 30.06.2019 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 30.06.2019 r. wynosi 217 663 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2018 r. wyniosła 226 066 tys. zł.

9. ZAPASY

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Materiały	-	16
Wartość brutto	-	16
Odpis aktualizujący	-	-
Produkty gotowe	12 103	12 099
Wartość brutto	12 103	12 099
Odpis aktualizujący	-	-
Towary	151 164	136 137
Wartość brutto	181 937	166 870
Odpis aktualizujący	(30 773)	(30 733)
Zaliczki na dostawy – wartość brutto	7 490	7 493
Zapasy netto razem	170 758	155 745

Odpisy aktualizujące zapasy	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Wartość odpisu aktualizującego na BO	(30 733)	(30 709)
<i>Utworzenie</i>	-	(7 787)
<i>Rozwiązanie</i>	-	-
<i>Wykorzystanie</i>	-	-
<i>Reklasyfikacja</i>	(40)	7 763
Wartość odpisu aktualizującego na BZ	(30 773)	(30 733)

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółkę są m.in. nieruchomości gruntowe. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym wynosi odpowiednio na dzień 30.06.2019 r. wynosi 33 916 tys. zł, natomiast na dzień 31.12.2018r. wynosi 33 631 tys. zł.

10. 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 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:	12 802	-
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	11 735	-
Zobowiązania z ty. Praw do użytkowania powierzchni biurowych	1 067	-
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa, w tym:	17 336	-
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	12 381	-
Zobowiązania z ty. Praw do użytkowania powierzchni biurowych	4 955	-
Zobowiązania z tytułu leasingu razem	30 138	-

11. 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 półrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Oddzielne informacje o segmentach operacyjnych są zaprezentowane dla Grupy Kapitałowej Polnord S.A. w półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

11.1. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

	Sprzedaż		Zakupy	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Jednostki zależne	23 951	30 425	-	8 342
Podmioty Stowarzyszone	3 920	3 890	-	-
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	90	2 061	-	-
Razem	27 961	36 376	-	8 342

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Jednostki	468 692	328 993	453 961	212
Podmioty Stowarzyszone	-	5 848	-	-
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	3 934	-	51	-
Razem	472 626	334 841	454 012	212

12. INSTRUMENTY FINANSOWE

12.1. WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Klasy instrumentów finansowych na 30.06.2019	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	MSSF 9	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	34	-	-	34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	94 575	-	-	-	94 575
Udzielone pożyczki	257 994	-	-	-	257 994
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 494	-	-	-	6 494
Aktywa finansowe razem	359 064	34	-	-	359 098
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	284 983	-	284 983
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	79 939	-	79 939
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	30 138	-	30 138
Zobowiązania finansowe razem	-	-	395 060	-	395 060

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2018	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	MSSF 9	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	34	-	-	34
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
Aktywa finansowe razem	359 090	34	-	-	359 124
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	-	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe razem	-	-	356 941	-	356 941

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Spółka nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 30.06.2019 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 MSSF 9. Spółka nie jest w stanie wiarygodnie ustalić wartości godziwej posiadanych udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach.

13. HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

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

Klasy instrumentów finansowych	Stan na 30.06.2019			Stan na 31.12.2018		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	251 541	-	-	237 421

Dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny.

Dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio.

Dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

C. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

I. INFORMACJE OGÓLNE

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, takie jak „Spółka”, „Polnord S.A.”, „Polnord”, „Spółka Dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Polnord S.A., natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Polnord” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Polnord S.A. oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Określenie „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord S.A. w okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 30.06.2019 r. „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord sporządzone na dzień 30.06.2019 r. i obejmujące okres od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r.

1. WPROWADZENIE - 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 S.A. 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 m², w skład którego wchodzi atrakcyjne nieruchomości zlokalizowane w największych polskich aglomeracjach (m.in. Warszawa, Trójmiasto, Łódź oraz okolice Poznania). W przeciągu kilku kolejnych lat nowe inwestycje mieszkaniowe zostaną zrealizowane na powierzchni około 0,3 mln m².

Na koniec drugiego kwartału 2019 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 7 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli Sprzedaż i oferta na dzień 30.06.2019r., w ramach których zostanie wybudowanych 985 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 56.151 m² (dane ważone udziałem Polnord).

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały brutto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 250 lokale (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 210 lokali (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W pierwszym półroczu 2019 roku zostało anulowanych:

- a) 162 umów (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 121 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 30 czerwca 2019 r. wyniosła 296 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

2. OTOCZENIE RYNKOWE

Deweloperzy działający w sześciu największych miastach Polski sprzedali w drugim kwartale 2019 roku 15.100 mieszkań, tj. o 8% mniej niż przed kwartałem. Nowa podaż wyniosła w tym czasie 14.900 lokali, dzięki czemu oferta pozostała na poziomie zbliżonym do tej sprzed kwartału. Wciąż rosną – choć zdecydowanie wolniej – ceny mieszkań, co pozwala deweloperom na utrzymanie marż na zadowalającym poziomie.

Według danych JLL za II kw. br. na żadnym z sześciu głównych rynków nie odnotowano spadków cen. W Warszawie, Trójmieście i Krakowie, przekroczyły już one historyczne poziomy z końca 2007 roku, a w Łodzi powoli się do niego zbliżają. W ujęciu rocznym najmniejszy wzrost cen odnotowano w Poznaniu i Łodzi - na rynkach, na których oferta osiągnęła rekordowo wysoki poziom (odpowiednio o 3% i 6%). W Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Trójmieście ceny były o 11% wyższe niż przed rokiem. Mimo, rosnących cen, Polacy wciąż mogą sobie pozwolić na zakup nowego lokum. Relacja średniej ceny 1 m² do średniego wynagrodzenia na

poszczególnych rynkach nie różni się istotnie od tej z 2017 roku. Wprawdzie w Warszawie czy Trójmieście wzrost poziomu wynagrodzeń jest wolniejszy niż wzrost cen, ale daleko jeszcze do sytuacji z 2009 roku, kiedy w większości miast przeciętne wynagrodzenie starczało na zakup zaledwie 0,5 m².

Wyniki pierwszego półrocza 2019 wskazują na realizowanie się najkorzystniejszego dla branży deweloperskiej scenariusza dość łagodnego spowolnienia, przy zachowaniu równowagi pomiędzy liczbą mieszkań wprowadzanych do sprzedaży i sprzedawanych. Równowagę tę zaburzyć może odpływ nabywców inwestycyjnych spowodowany pogorszeniem rentowności inwestowania w mieszkania na wynajem, przy czym przyczyn tego może być kilka. Nieuchronne jest wejście na rynek dużej liczby lokali zakupionych w minionych latach z myślą o wynajmie. W dodatku zagrożeniem dla tego sektora są ewentualne restrykcje lub nowe regulacje dotyczące najmu krótkoterminowego. Niekorzystnym czynnikiem może być też gwałtowny wzrost inflacji, który skłoni Radę Polityki Pieniężnej do podniesienia stóp procentowych. Poza inwestorami, uderzyłby on w nabywców finansujących zakup kredytem.

Zmiany rynkowe obejmą także rynek apartamentów oferowanych w formule condo/aparthotelowej, który może stać się generatorem ryzyk zarówno w fazie realizacji inwestycji (ryzyka deweloperskie) jak i w fazie operacyjnej (ryzyka związane z gwarantowanymi stopami zwrotu). Na ryzyka te zwrócił pod koniec września 2019 roku KNF oraz UOKiK potwierdzając, że oferta condo/aparthotelowa nosi cechy ryzyk typowych dla instrumentów finansowych związanych z brakiem uzyskania satysfakcjonującego dochodu oraz ryzyka w fazie realizacyjnej wynikające z braku ochrony konsumenta tożsamej z zapisami „Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”. Czytelne stanowisko regulatorów rynku każe spodziewać się zmian przepisów dotyczących tej części aktywności branży deweloperskiej w najbliższych miesiącach, co w skrajnym przypadku może ograniczyć konkurencję i wpłynąć na zmniejszenie liczby inwestycji.

3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.

Zarząd w II kw. 2019 opracował wstępny dokument pt. „Strategia Grupy Kapitałowej Polnord na lata 2019-2023”. Uwzględniła ona aktualną sytuację spółek Grupy, stan zaawansowania projektów, rynkowe perspektywy oraz scenariusze bezpiecznego rozwoju organizacji. Zarząd przeprowadził sesje warsztatowe z Radą Nadzorczą, podczas których poddano dyskusji przyjęte założenia i potwierdzono kierunki rozwoju Grupy, poszczególnych projektów deweloperskich oraz cele strategiczne. W trakcie pracy nad „Strategią” miały miejsce istotne zdarzenia biznesowe komunikowane przez Spółkę, a mające wpływ na sytuację Grupy takie jak np. zawarcie umowy sprzedaży Wilanów Office Park. Spowodowało to konieczność modyfikacji przyjętych założeń. W III kw. 2019 uzupełniony został skład Zarządu Spółki. Zarząd przedstawi zmodyfikowany dokument strategiczny w perspektywie końca IV kw. 2019.

4. WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

WYBRANE DANE FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	tys. zł		tys. EUR	
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
I Przychody ze sprzedaży	63 508	143 061	14 811	33 270
II Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	16 537	15 655	3 857	3 641
III Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(65 621)	(10 337)	(15 303)	(2 404)
IV Zysk (strata) brutto	(62 951)	(21 371)	(14 681)	(4 970)
V Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(26 879)	(17 835)	(6 268)	(4 148)
VI Zysk (strata) netto	(47 962)	(23 884)	(11 185)	(5 554)
VII Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(17 089)	42 422	(3 985)	9 866
VIII Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 234	(128)	754	(30)
IX Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 789)	(64 451)	(884)	(14 989)
X Przepływy pieniężne netto razem	(17 644)	(22 157)	(4 115)	(5 153)
	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
XI Aktywa trwałe	445 277	457 775	104 722	106 459
XII Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	730 941	706 181	171 905	164 228
XIII Aktywa razem	1 176 218	1 163 956	276 627	270 687
XIV Zobowiązania długoterminowe	117 740	126 224	27 690	29 354
XV Zobowiązania krótkoterminowe	587 227	518 484	138 106	120 578
XVI Kapitał własny	471 251	519 248	110 830	120 755

Sprzedaż (umowy przedwstępne i rezerwacyjne) w 2019 r. i w 2018 r.

Wyszczególnienie [szt.]	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Polnord i spółki 100% zależne	92	418
Spółki współkontrolowane*	(3)	79
Razem	89	497

* dane ważone udziałem Polnord S.A.

Bez uwzględnienia anulacji sprzedaż brutto wyniosła 210 w pierwszym półroczu 2019 roku oraz 552 w pierwszym półroczu 2018 roku.

5. POLITYKA DYWIDENDY

Za lata obrotowe 2011-2018 Spółka nie wypłacała dywidendy, co było związane z decyzją o pozostawieniu w Spółce środków na inwestycje i rozwój działalności oraz z zabezpieczeniem płynności finansowej.

6. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.

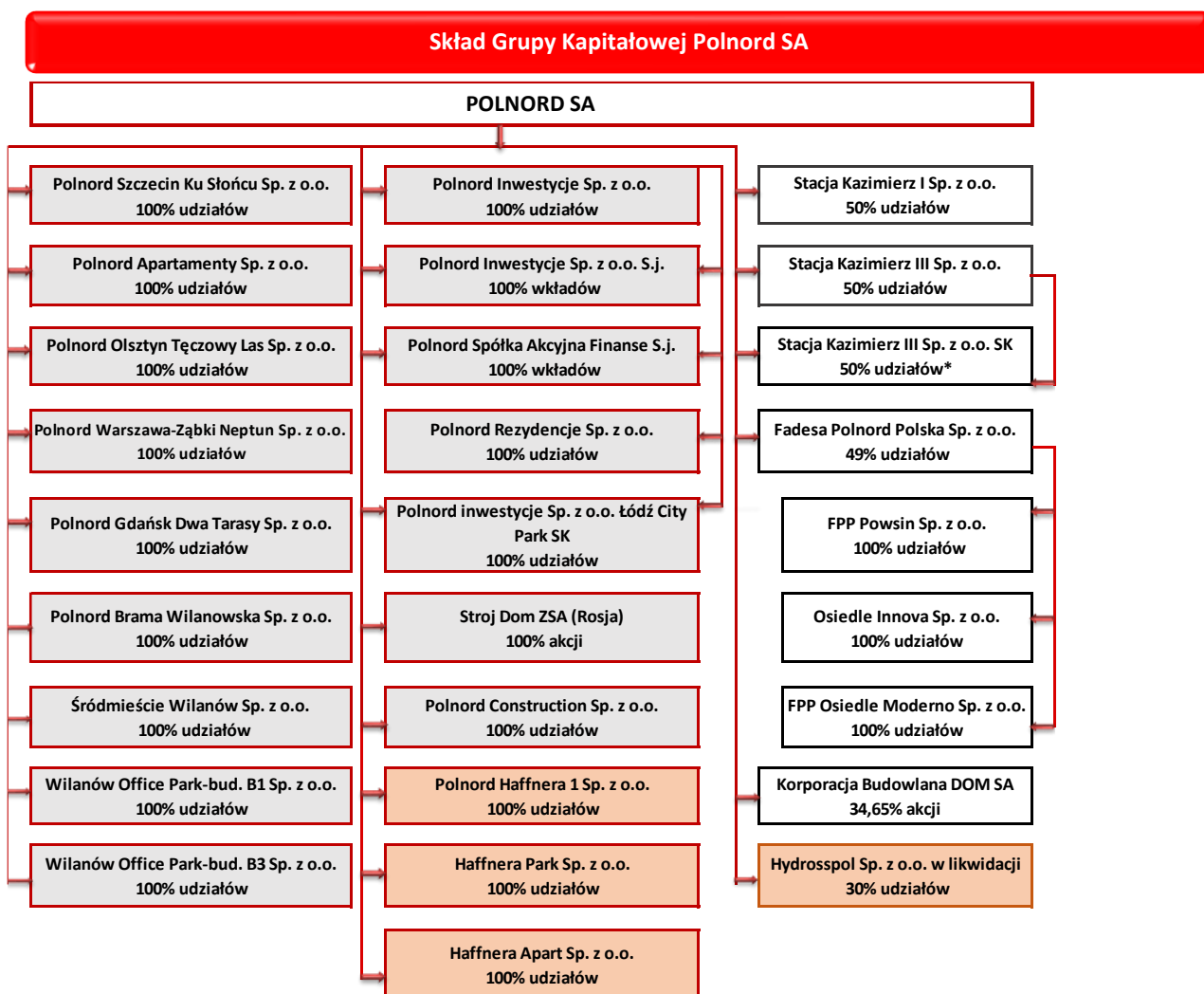
W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord S.A. jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.06.2019 r. jest nieoznaczony.

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

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

PONIŻEJ ZAPREZENTOWANY ZOSTAŁ SCHEMAT POWIĄZAŃ ORGANIZACYJNO-KAPITAŁOWYCH POLNORD S.A. NA DZIEŃ 30.06.2019 R.



- Konsolidowane metodą pełną
- Wycenione metodą praw własności
- Nie ujęto w konsolidacji

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

6.2 WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 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.
- w dniu 04.04.2019r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie wydał postanowienie o połączeniu Polnord Gdańsk Dolne Miasto Sp. z o.o. (sp. przejmowana) z Polnord Inwestycje Sp. z oo. (sp. przejmująca). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492prg 1 pkt 1 w zw. z art. 515 prg 1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku Polnord Gdańsk Dolne Miasto Sp. z o.o. na Polnord Inwestycje Sp. z oo.

7. WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd Polnord S.A. Skład Zarządu Spółki na dzień 30.06.2019 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 30.06.2019 r. nie miały miejsca zmiany w zarządzie Spółki.

Po dniu bilansowym, z dniem 21.08.2019r. został powołany nowy Członek Zarządu - Pan Jakub Kocjan.

Zarząd Polnord S.A. Skład Zarządu Spółki na dzień publikacji sprawozdania przedstawiał się następująco:



Życiorysy Członków Zarządu znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Rada Nadzorcza

Na dzień 30.06.2019 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



Następujący członkowie Rady Nadzorczej złożyli do dnia sporządzenia Sprawozdania oświadczenia o niezależności – 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) oraz oświadczenia o niezależności zgodnie z art. 129 ust 3 ustawy z dnia 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym: Pani Katarzyna Miłek, Pan Grzegorz Janas, Pan Kamil Borowik, Pan Piotr Woźniak, Pan Michał Rokosz.

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

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 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 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 – Fabisiewicza, nie zostały podane przyczyny rezygnacji.

- w dniu 21.01.2019 r. XXXVI Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej 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.
- W dniu 09.05.2019r. XXVII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej następujące osoby: Panią Katarzynę Miłek oraz Pana Kamila Borowika, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej.
- W dniu 21.06.2019r. XXVIII Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, w zw. z upływem 3 letniej kadencji Rady Nadzorczej powołało do Rady Nadzorczej nowej 3 letniej kadencji następujące osoby: Pana Kamila Borowika, Pana Grzegorza Janasa, Pana Konrada Milczarskiego, Panią Katarzynę Miłek, Pana Artura Pustelnika, Pana Michała Rokosza oraz Pana Piotra Woźniaka.

Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w Radzie Nadzorczej Polnord S.A..

7.1. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI POLNORD S.A. LUB UPRAWNIEN 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.

7.2. 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 do 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 rozwiązaniu umowy o pracę, Członkom Zarządu przysługuje odszkodowanie w wysokości do 80% miesięcznego wynagrodzenia brutto, płatne miesięcznie.

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

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 30.06.2019 r. akcje Polnord S.A. uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Polnord S.A. na dzień 30.06.2019 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%
Ogółem	32.693.127	65.386.254	100,00%

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

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Akcjonariuszy.

II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU

Na koniec pierwszego półrocza 2019 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 63.508 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 91%, 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	30.06.2019 r.		30.06.2018 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	57 770	91.0	136 757	95.6
Wynajem	5 106	8.0	4 115	2.9
Sprzedaż działek – grunty	-	-	-	-
Inne	621	1.0	2 189	1.5
Razem	63 508	100.0	143 061	100.0

* Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy) 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 30.06.2019 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 pierwsze półrocze 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 półrocze 2019 r.

210

I półrocze 2018 r.

552

Wielkość oferty na koniec kwartału*:

I półrocze 2019 r.

461

I półrocze 2018 r.

904

*dane ważone udziałem Polnord

Łącznie planowane jest wprowadzenie do sprzedaży 45.901 m² PUM, 238 pokoi, 743 lokali oraz 77 segmentów (dane ważone udziałem Polnord) do końca 2019 roku.

Prezentowane dane sprzedaży podane są w wartościach brutto. Przy uwzględnieniu anulacji sprzedaż netto wyniosła 89 w pierwszym półroczu 2019 roku oraz 497 w pierwszym półroczu 2018 roku.

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca szczegółowe informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę na dzień 30.06.2019 r.

Liczba sprzedanych lokali i oferta na 30.06.2019

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 01.07.2019
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2018	01.01.2019 - 30.06.2019	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Neptun I (etap II) **	5 623	105	IVQ2015	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	104	-	-
Neptun II (etap Ia)	7 500	150	IIIQ2017	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	147	1	2
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 773	151	IQ2017	Śródmieście Wilanów	150	1	-
Brzozowy Zakątek (bud. A2)	7 523	129	IVQ2017	Śródmieście Wilanów	128	0	1
Brzozowy Zakątek (bud. A4)	6 803	107	IIIQ2018	Śródmieście Wilanów	107	0	-
Neptun II (etap II)	11 094	209	IIQ2019	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	133	45	31
Projekty w realizacji							
Wilania	8 207	120	IIQ2020*	Polnord Brama Wilanowska	42	33	45
Wiktoria	6 164	87	IVQ2020*	Polnord Rezydencje	-	12	75
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Myśliwska I-II	13 456	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	239	1	2
Dwa Tarasy I-II	15 680	334	IIIQ2015	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	333	1	-
Brama Sopocka II-III	3 396	42	IIQ2017	Polnord Gdynia Brama Sopocka	39	3	-
Chabrowe Wzgórze II	6 014	139	IQ2018	Polnord Apartamenty	137	-	2
Fotoplastykon I	7 833	157	IQ2019	Polnord Apartamenty	155	1	1
Projekty w realizacji							
Fotoplastykon II	8 128	161	IIIQ2020*	Polnord Apartamenty	73	7	81
Fotoplastykon III	3 325	66	IIIQ2020*	Polnord Apartamenty	27	0	39
Studio Morena	19 965	382	IQ2020*	Polnord Apartamenty	268	21	93
OLSZTYN							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ2018	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	81	-	6
Projekty w realizacji							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIIQ2019*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	73	2	21
Osiedle Tęczowy Las III (bud. 9-12) - inw. wycofana	7 260	119	-	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	6	-6	-
SZCZECIN							
Projekty oddane do użytkowania							
Ku Słońcu I	12 284	222	IVQ2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	221	-	1
Ku Słońcu III (bud. 3)	9 191	182	IIQ2017	Polnord Szczecin Ku Słońcu	179	3	-
Ku Słońcu III (bud. 5)	7 341	154	IIIQ2018	Polnord Szczecin Ku Słońcu	148	0	6
ŁÓDŹ							
Projekty oddane do użytkowania							
City Park II	5 832	87	IQ2011	Polnord Łódź City Park	85	-	2
Projekty w realizacji							
Senatorska bud A - inw. wycofana	12 129	246	-	Polnord Sopot II	33	-33	-
łącznie - projekty oddane do użytkowania	133 593	2 497			2 386	56	54
łącznie - projekty wycofane/wstrzymane	19 389	365			39	-39	0
łącznie - projekty w realizacji	51 828	912			483	75	354
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2019 r.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
łącznie Część I	185 420	3 409			2 908	92	408

Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	384,7	2009-2013	Fadesa Polnord	384,2	-	0,5
Ostoja Wilanów VIII (B2)	2 435	22,5	IIIQ 2017	Fadesa Polnord	22,0	-	0,5
Stacja Kazimierz I	4 707	92,0	IQ 2016	Stacja Kazimierz	91,5	0,5	0
Stacja Kazimierz II	3 443	58,0	IIQ 2017	Stacja Kazimierz II	57,5	0,5	0
Stacja Kazimierz III (bud. 4AB)	5 275	87,5	IIIQ 2018	Stacja Kazimierz III	76,5	5,5	5,5
Stacja Kazimierz IV (bud 3)	2 241	40,0	IIIQ 2018	Stacja Kazimierz III	38,0	2,0	-
Projekty w realizacji							
Stacja Kazimierz V (bud.5) - inw. wstrzymana	3 066	50,0	-	Stacja Kazimierz III	48,0	-40,0	-
WROCŁAW							
Projekty oddane do użytkowania							
Apartamenty Innova B	4 086	58,8	IVQ 2017	Osiedle Innova	58,3	0,5	
Apartamenty Innova C	3 738	62,7	IVQ 2018	Osiedle Innova	60,8	1,5	
Apartamenty Innova D	2 417	41,2	IIQ 2019	Osiedle Innova	41,2	-	-
Projekty w realizacji							
Innova Concept	4 323	73,0	IVQ 2020*	Osiedle Innova	0,0	27,0	46,0
łącznie - projekty oddane do użytkowania	55 503	847			830	10	7
łącznie - projekty wycofane/wstrzymane	3 066	50			48	-40	0
łącznie - projekty w realizacji	4 323	73			0	27	46
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2019 r.</i>	<i>4 323</i>	<i>73</i>			<i>-</i>	<i>27</i>	<i>46</i>
łącznie Część II	59 826	920			878	-3	53
Podsumowanie Części I i Części II							
łącznie - projekty oddane do użytkowania	189 095	3 344			3 216	66	61
łącznie - projekty wycofane/wstrzymane	22 455	415			87	-79	0
łącznie - projekty w realizacji	56 151	985			483	102	400
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2019 r.</i>	<i>4 323</i>	<i>73</i>			<i>-</i>	<i>27</i>	<i>46</i>
łącznie Część I i II	245 246	4 329			3 786	89	461

*planowany termin oddania projektu do użytkowania

Dane ważone udziałem Polnord

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

Część II tabeli powyżej uwzględnia dane ważone udziałem Polnord S.A. – 50% dla inwestycji Stacja Kazimierz oraz 49% dla Inwestycji Ostoja Wilanów oraz Innova.

3.2. PROJEKTY WPROWADZONE DO SPRZEDAŻY W 2019 ROKU

W pierwszym półroczu 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 pierwszym półroczu 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 dwóch wprowadzonych w 2018 roku projektów:

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

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

3.3. PROJEKTY PLANOWANE DO WPROWADZENIA DO SPRZEDAŻY W 2019 ROKU

Spółka, zgodnie z informacjami opublikowanymi w „Sprawozdaniu Zarządu z działalności Polnord S.A. i Grupy Kapitałowej Polnord za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2018 roku” 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. Spółka ukończyła proces lub jest w trakcie uzyskiwania niezbędnych zgód administracyjnych dla wybranych, przedstawionych w planie projektów lub dysponuje prawomocnymi decyzjami pozwolenia na budowę (PnB). Na koniec pierwszego półrocza 2019 plan wprowadzeń spółki został zmodyfikowany i uwzględnia on zaktualizowane wielkości i terminy w szczególności w zakresie projektu „Haffnera” w Sopocie. Inwestycja ta, ze względu na potrzeby ochrony istniejącego na działce drzewostanu została zmodyfikowana w części mieszkaniowej i biurowej w ten sposób, że łączna wielkość PUM/PU wynosić będzie ok. 8.240m², zaś łączna liczba mieszkań i lokali biurowych wyniesie ok. 133. Projekt przy ul. Haffnera pozycjonowany będzie w rozwijającym przez Grupę segmencie „eko-premium” a obecna struktura lokali odpowiada potrzebom nabywców tego segmentu. Część hotelowa projektu zwiększona została o 8 pokoi (łącznie do ilości 238 pokoi).

Spółka podtrzymuje deklaracje dotyczące wprowadzeń pozostałych inwestycji informując jednocześnie, że w ramach JV Fadesa Polnord Polska uruchomiono sprzedaż wrocławskiego projektu „Innova Concept”. Jednocześnie spółka informuje, że w miejsce projektu domów „Villa Botanica” realizowanych przez spółki FPP planowane jest uruchomienie przez Polnord S.A. projektu „Domy w Dolinie” przy ul. Guderskiego w Gdańsku (realizacja przez Polnord S.A.). Docelowo zespół składać się będzie z 77 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i realizowany będzie sukcesywnie w IV fazach począwszy od 1 kw. 2020, zaś uruchomienie sprzedaży planowane jest w 4 kw. 2019 roku pod warunkiem uzyskania PnB.

Łącznie planowane jest wprowadzenie do sprzedaży 45.901 m² PUM, 238 pokoi, 743 lokali oraz 77 segmentów (dane ważone udziałem Polnord).

W 4kw. 2019 planowane jest także ponowne wprowadzenie do oferty inwestycji Stacja Kazimierz V.

Sopot – Haffnera – mieszkania/biura

- Lokalizacja: Sopot
- 8.240 m² PUM
- 133 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2020

Sopot – Haffnera - hotel

- Lokalizacja: Sopot
- 10.446 m² PUM
- 238 pokoi
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2020

Żabki Kruk - aparthotel

- Lokalizacja: Gdańsk - Śródmieście
- 5.870 m² PUM
- 220 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2020

Osiedle „Smarty II”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 6.407 m² PUM
- 302 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 2Q2020

Osiedle „Wioletta”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 4.126 m² PUM
- 63 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2019

Osiedle „Stacja Kazimierz V” – Stacja Kazimierz

- Lokalizacja: Warszawa
- 3.070 m² PUM
- 50 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2019

Domy w Dolinie

- Lokalizacja: Gdańsk
- 9.277 m² PUM
- 77 budynków
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2020

———— 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 S.A.

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 RACHUNKU ZYSKÓW LUB STRAT

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym za okres od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r. wyniosła 296 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 30.06.2019 r.

Projekt	I półrocze 2019					
	Lokale wykazane w wyniku		Przychody		Zysk brutto ze sprzedaży	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %	[tys. zł]	Rentowność brutto ze sprzedaży
Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA						
Warszawa						
Śródmieście Wilanów (bud. E)	1	51	639	1%	261	41%
Śródmieście Wilanów (bud. F)	0	0	118	0%	-24	-21%
Brzozowy Zakątek A1	0	0	10	0%	-11	-115%
Brzozowy Zakątek A2	0	0	0	0%	-33	-
Brzozowy Zakątek A3	6	304	2 273	4%	445	20%
Brzozowy Zakątek A4	8	495	4 041	7%	1 386	34%
Neptun II (etap Ia)	1	62	494	1%	241	49%
Trójmiasto						
2 Potoki II	0	0	9	0%	9	100%
2 Potoki III	0	0	12	0%	12	100%
2 Potoki IV	0	0	15	0%	15	100%
Chabrowe Wzgórze I A1	1	39	145	0%	22	15%
Chabrowe Wzgórze I C1	0	0	4	0%	-9	-237%
Chabrowe Wzgórze II B	1	44	180	0%	39	22%
Chabrowe Wzgórze II C2	4	230	1 051	2%	264	25%
Fotoplastykon I bud B3	40	2 204	9 979	17%	99	1%
Fotoplastykon I bud B2	54	2 775	12 591	22%	110	1%
Fotoplastykon I bud B1	47	2 541	11 554	20%	163	1%
Dwa Tarasy I-II	1	78	529	1%	6	1%
Brama Sopotka II-III	5	458	2 974	5%	-392	-13%
Olsztyn						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 8)	9	557	2 357	4%	394	17%
Szczecin						
Ku Słońcu III (bud. 5)	21	1 126	5 676	10%	0	0%
Ku Słońcu III (bud. 3)	8	449	2 475	4%	135	5%
Łódź						
City Park I (bud. A1)	0	0	30	0%	30	100%
City Park III (bud. A7)	0	23	132	0%	-39	-29%
City Park II (bud. A2, A6)	0	3	44	0%	9	20%
City Park IV (bud. A5)	0	28	52	0%	-135	-260%
City Park IV (bud. A3)	1	81	385	1%	0	0%
Łącznie Część I	208	11 547	57 770	100%	2 997	5%
Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA						
Warszawa						
Ostoja Wilanów VI-VIII	0,5	178	1 392	4%	222	16%
Wrocław						
Apartamenty Innova	38,7	2 261	13 518	42%	2 756	20%
Apartamenty Innova B	2,0	205	1 169	4%	279	24%
Apartamenty Innova C	46,6	2 762	16 261	50%	3 347	21%
Łącznie Część II	88	5 406	32 340	100%	6 604	20%
Podsumowanie Część I i Część II						
Łącznie Część I i II	296	16 952	90 110	100%	9 601	11%

Dane ważone udziałem Polnord

III. INFORMACJE FINANSOWE

1. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Na koniec pierwszego półrocza 2019 roku Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 63.508 tys. zł.

Przychody z tytułu sprzedaży mieszkań wyniosły 57.770 tys. zł. W pierwszym półroczu w przychodach ze sprzedaży uwzględniono 208 wyaktowanych mieszkań. Największy, bo aż 59% udział w przychodach (34.124 tys. zł) miała inwestycja Fotoplastykon w Gdańsku (141 lokali). W dalszej kolejności istotny wpływ na wynik miały inwestycje Ku Słońcu II (14% udział w przychodach - 8.151 tys. zł, 29 lokali) oraz inwestycja Brzozowy Zakątek (11% udział w przychodach – 6.324 tys. zł, 14 lokali).

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.

W koszcie własnym sprzedaży (KWS) zostały także ujęte odwrócenia odpisów aktualizujących rentowność realizowanych projektów. Grupa Kapitałowa regularnie przegląda i aktualizuje wyceny realizowanych projektów. Odwrócenie odpisów aktualizujących dotyczyło w największym stopniu inwestycji Fotoplastykon (odwrócenie odpisu w kwocie 5.5 mln zł), Neptun (3.8 mln zł) oraz Ku Słońcu (1.4 mln zł). Łączna wartość odwróconych odpisów ujętych w KWS wyniosła 11 mln zł.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 17.401 tys. zł i były niższe o 3.663 tys. zł w porównaniu do pierwszego półrocza 2018 roku.

Istotny spadek (2 mln zł) zanotowano w kosztach sprzedaży w głównej mierze wynikający 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.

Koszty ogólnego zarządu spadły w porównaniu do porównywalnego okresu o podobną wartość (2 mln zł) w wyniku niższych kosztów pracy oraz ograniczenia kosztów usług obcych. W pierwszym półroczu Zarząd przeprowadził istotną redukcję zatrudnienia zmniejszając liczbę pracowników o 30 etatów dostosowując stan zatrudnienia do skali realizowanych projektów.

Pozostałe przychody operacyjne w opisywanym okresie wyniosły 2.478 tys. zł.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w omawianym okresie 45.472 tys. zł. Na wartość wpływa ujęcie odpisu aktualizującego należności dot. 10H w wysokości 40.956 tys. zł wynikająca z różnicy pomiędzy ujętą wartością należności (pierwszy raz rozpoznano należność w SSF za 2017 rok) a otrzymanym operatem wykonanym na zlecenie Starosty Legionowskiego. Polnord zgłosił Staroście Legionowskiemu zastrzeżenia i uwagi do ww. operatów (głównie w zakresie przyjętej metodologii nie uwzględniającej cen rynkowych działek w Warszawie Wilanowie). Postępowanie jest w toku.

W pozycji aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych zostały ujęte m.in. odpisy dotyczące wyceny budynków biurowych B1 i B3 wynikające z warunków zawartej 1 lipca transakcji (21.762 tys. zł)

Całość transakcji zostanie ujęta w sprawozdaniu za trzeci kwartał 2019 roku, tj. zgodnie z datą sprzedaży (lipiec 2019 roku)

Przychody finansowe wyniosły 4.391 tys. zł i główny wpływ miały dywidendy wypłacone na rzecz Polnord S.A. w kwocie 3.920 tys. zł (Fadesa Polnord Sp. z o.o.). Szczegółowy podział znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w notce 9.5 Przychody Finansowe.

W opisywanym okresie koszty finansowe wyniosły 5.619 tys. zł z czego główną pozycją są odsetki od kredytów i obligacji 4.339 tys. zł. Szczegółowy podział znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w notce 9.6 Koszty Finansowe.

W pierwszym półroczu 2019 roku i do dnia opublikowania niniejszego sprawozdania finansowego, Zarząd z sukcesem przeprowadził działania poprawiające bieżącą płynność Spółki i istotnie obniżając jej zadłużenie obejmujące zamknięcie transakcji sprzedaży budynków biurowych WOP B1 i WOP B3 za cenę z aktu notarialnego wynoszącą 30,8 mln EUR, sprzedaż lokalu użytkowego przy ulicy Sikorskiego w Warszawie za 7,8 mln zł i nieruchomości gruntowej przy ulicy Senatorskiej w Łodzi za 8,37 mln zł. W rezultacie powyższych transakcji Spółka:

- spłaciła zadłużenie z tytułu kredytów PKO BP w kwocie 50,9 mln zł;
- wykupiła częściowo obligacje Serii NS4 w kwocie 9,5 mln zł.

Dodatkowo Spółka wykupiła obligacje Credit Value (Seria O) w kwocie 20 mln zł.

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

Najważniejsze nietypowe zdarzenia odzwierciedlone w skonsolidowanym wyniku netto Grupy Kapitałowej na koniec drugiego kwartału to:

Pozytywny wpływ na wynik netto w kwocie 4.1 mln zł:

- (+) 4.1 mln zł – odwrócenie odpisów aktualizujących zapasy w związku ze zmianą Generalnego Wykonawcy na inwestycjach realizowanych w przeszłości przez KB Dom Sp. z o.o.,

Negatywny wpływ na wynik netto w kwocie 55.6 mln zł:

- (-) 33.8 mln zł – częściowe spisanie należności z tytułu przyszłego odszkodowania, które GK spodziewa się uzyskać od Miasta Stołecznego Warszawy, z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek przeznaczonych pod drogi, położonych w dzielnicy Wilanów w Warszawie. Kwota została oszacowana w oparciu o operat przekazany przez Starostę Legionowskiego. Spółka zakwestionowała poprawność przedstawionego operatu.
- (-) 21.8 mln zł – aktualizacja wyceny budynków biurowych B1 i B3 wynikająca z warunków zawartej transakcji sprzedaży – uwzględniono koszty transakcji oraz kwoty o małym prawdopodobieństwie odzyskania np. nieregulowane zachęty dla najemców.

3. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

IV. 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 30.06.2019 r. Spółka nie przeprowadziła publicznego programu emisji obligacji.

1.2. ISTOTNE UMOWY

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r. Spółka nie zawarła żadnych istotnych umów.

1.3. ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI

W dniu 21.06.2019 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Szczegółowy wykaz oraz treść podjętych uchwał znajduje się w raporcie bieżącym nr 31/2019.

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

Szczegółowy opis toczących się postępowań został przedstawiony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w rozdziale „Dodatkowe informacje i objaśnienia”, w pkt 20. Sprawy Sądowe.

3. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r. Polnord nie wyemitował żadnych nowych serii obligacji.

Wykup obligacji

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r. Spółka nie dokonała wykupu żadnej z serii obligacji.

4. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.

Na dzień 30.06.2019 r. stan zobowiązań Grupy:

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

Zadłużenie z tytułu wyemitowanych przez Polnord S.A. obligacji

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2018*	Wykup/emisja w 1-2Q 2019	Zadłużenie na 30.06.2019*	Harmonogram wykup obligacji (wartość nominalna) [mln zł]			Termin wykupu
					2019	2020	2021	
Wartość nominalna [mln zł]								
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	07.03.2021
22.06.2018	mBank	0,0		40,0			40,0	22.06.2021
RAZEM		256,8	0,0	256,8	136,8	43,2	76,8	

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

W dniu 27.07.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Credit Value (seria O) w kwocie 20,0 mln zł.

W dniu 20.09.2019 r. Spółka dokonała częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii NS 4 w kwocie 9.594 tys. zł w związku ze sprzedażą nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny, położonej w Warszawie, przy ul. A. Sikorskiego 11.

Zadłużenie Spółki po wykupie powyższych serii obligacji wynosi 227,2 mln zł.

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

Zestawienie kredytów Polnord S.A. oraz spółek w 100% zależnych

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 30.06.2019 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kredytu (bieżącego zadłużenia) [mln zł]				Termin spłaty
					3Q2019	4Q2019	2020	do 2021	
Polnord S.A.	Getin Noble Bank SA	korporacyjna linia kredytowa	30,0	30,0	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)	30,8	30,8	30,8	0,0	0,0	0,0	01.07.2019
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.*	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	19,9	19,9	19,9	0,0	0,0	0,0	01.07.2019
Zadłużenie				80,7	50,7	30,0	0,0	0,0	

W związku z zawarciem transakcji sprzedaży budynków biurowych B1 i B3, w dniu 01.07.2019 roku kredyty PKO BP zostały całkowicie spłacone.

Grupa Kapitałowa Polnord charakteryzuje się relatywnie niskim poziomem zadłużenia w strukturze bilansu, jednakże terminy zapadalności nie są optymalnie skorelowane z terminami realizacji inwestycji deweloperskich.

Szczegółowy opis kredytów został przedstawiony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w rozdziale „Dodatkowe informacje i objaśnienia” w pkt 16. Zadłużenie Grupy Kapitałowej Polnord.

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

Łączna wartość czynnych poręczeń udzielonych przez Polnord S.A. za zobowiązania kredytowe spółek zależnych (Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o. i Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o.) według stanu na dzień 30.06.2019 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 50.692 tys. zł.

Na dzień 30.06.2019 r. Polnord S.A. nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 30.06.2019 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

W związku ze sprzedażą biurowców w dniu 01.07.2019r. oraz spłatą kredytów udzielonych przez PKO BP, poręczenia wygasły.

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.

6. INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK

Spółka Polnord S.A. 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 półroczu 2019 roku nie zostały zawarte żadne nowe umowy pożyczek, które nie podlegają włączeniu konsolidacyjnym.

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

7. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

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

8. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W okresie od początku roku do 30.06.2019 r. Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych i nie posiada żadnych akcji własnych.

9. INFORMACJE O ODDZIAŁACH

Spółki z Grupy nie posiadają oddziałów.

10. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

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

Więcej informacji o instrumentach finansowych zostało przedstawionych w nocie 16 Skonsolidowanego sprawozdania.

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

W ocenie Spółki istnieje ryzyko dla procesu refinansowania zadłużenia lub/i podwyższenia kapitału, co może skutkować opóźnieniem w spłacie zobowiązań finansowych przypadających na najbliższe sześć miesięcy.

Zarząd Spółki dokonuje wszelkich starań zmierzających do minimalizacji prawdopodobieństwa realizacji powyższego ryzyka.

12. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Do najważniejszych czynników, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć:

- powodzenie realizacji strategii Grupy Kapitałowej;
- terminową, zgodną z harmonogramem i budżetem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania;
- wydawanie gotowych lokali (Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów, czyli po podpisaniu 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;
- ryzyko dewelopowania posiadanych gruntów;
- ryzyko toczących się spraw sądowych;
- ryzyko opóźnień realizowanych projektów
- ryzyko uzyskania zakładanych cen ze sprzedaży wytypowanych działek non-core;
- ryzyko prowadzonej reorganizacji i redukcji kosztów;
- ryzyko załamania popytu na rynku apartoteli i najmu krótkoterminowego;
- ryzyko procesu spłaty i refinansowania zadłużenia krótkoterminowego.

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

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2019 rok nie była publikowana.

14. 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: nieuzyskanie 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, nieszczeniwe 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.

- **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.

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

Po dniu 30.06.2019 r. do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania miały miejsce następujące zmiany:

- W dniu 1 lipca 2019 roku dwie spółki zależne z Grupy Kapitałowej POLNORD zawarły z PHN Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Polski Holding Nieruchomości SA) umowę sprzedaży, na mocy której:

1) Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni sprzedała prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Adama Branickiego 15, wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku biurowego „B1”, tj. budynku biurowego „Bethone” w ramach projektu „Wilanów Office Park”,

2) Wilanów Office Park-Budynek B3 Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni sprzedała prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. A. Branickiego 17, wraz z prawem własności posadowionego na działce budynku biurowego „B3”, tj. budynku biurowego „Befree” w ramach projektu „Wilanów Office Park”.

Łączna cena sprzedaży Nieruchomości wyniosła 30,8 mln EUR netto (130,9 mln zł). Zgodnie z umową sprzedaży, cała cena została wpłacona na rachunek escrow jest w większej części zwolniona zgodnie z warunkami umowy.

- w dniu 01 lipca 2019 roku kredyty PKO BP zostały całkowicie spłacone;
- w dniu 27 lipca 2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Credit Value (seria O) w kwocie 20,0 mln zł;
- w dniu 20 września 2019 r. Spółka dokonała częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii NS 4 w kwocie 9.594 tys. zł w związku ze sprzedażą nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny, położonej w Warszawie, przy ul. A. Sikorskiego 11;
- w dniu 19 września 2019r. Spółka podpisała akt przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w mieście Łódź – dzielnica Łódź-Górna, przy ulicy Senatorskiej;
- Zarząd POLNORD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie działając na podstawie art. 399 § 1 w zw. z art. 4021 i 4022 Kodeksu spółek handlowych oraz w związku z otrzymaniem od akcjonariusza Spółki tj. Banku Gospodarstwa Krajowego żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, złożonego w trybie art. 400 § 1 oraz 401 § 1 KSH, zwołuje na dzień 23 października 2019 r. Porządek obrad został opisany w raporcie bieżącym nr 40/201.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Prezes Zarządu

Marcin Gomoła

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Mosz

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Członek Zarządu

Jakub Kocjan

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Główny Księgowy

Magdalena Kluziak

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Warszawa, 30 września 2019 r.

D. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

OŚWIADCZENIE

Zarząd Polnord S.A. z siedzibą w Warszawie („Polnord”) oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmujące okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową, a także wynik finansowy Spółki Polnord S.A. i Grupy Kapitałowej Polnord.

Ponadto sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Polnord w I półroczu 2019 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Polnord, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Prezes Zarządu

Marcin Gomoła

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Mosz

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Członek Zarządu

Jakub Kocjan

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Warszawa, 30 września 2019r.