



GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

ZA III KWARTAŁY 2019

ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU

WARSZAWA, 29.11.2019 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 30.09.2019	do 30.09.2018	do 30.09.2019	do 30.09.2018
I	Przychody ze sprzedaży	117 943	185 143	27 374	43 527
II	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	18 222	24 054	4 229	5 655
III	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(74 625)	(12 616)	(17 320)	(2 966)
IV	Zysk (strata) brutto	(74 445)	(26 523)	(17 278)	(6 236)
V	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(51 299)	(37 259)	(11 906)	(8 760)
VI	Zysk (strata) netto	(71 103)	(38 822)	(16 503)	(9 127)
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(23 415)	56 925	(5 434)	13 383
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	115 397	(825)	26 783	(194)
IX	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(89 012)	(94 104)	(20 659)	(22 124)
X	Przepływy pieniężne netto razem	2 970	(38 004)	689	(8 935)
		Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
		30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
XI	Aktywa trwałe	443 642	457 775	101 436	106 459
XII	Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	631 122	706 181	144 303	164 228
XIII	Aktywa razem	1 074 764	1 163 956	245 739	270 687
XIV	Zobowiązania długoterminowe	104 234	126 224	23 833	29 354
XV	Zobowiązania krótkoterminowe	522 443	518 484	119 454	120 578
XVI	Kapitał własny	448 087	519 248	102 453	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 30.09.2019	do 30.09.2018	do 30.09.2019	do 30.09.2018
I	Przychody ze sprzedaży	16 145	79 143	3 747	18 607
II	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	16 145	31 018	3 747	7 292
III	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(50 800)	9 858	(11 790)	2 318
IV	Zysk (strata) brutto	(51 700)	14 633	(11 999)	3 440
V	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(48 826)	271	(11 332)	64
VI	Zysk (strata) netto	(48 826)	271	(11 332)	64
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(555)	38 227	(129)	8 987
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	26 112	35 753	6 060	8 406
IX	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(31 980)	(94 094)	(7 422)	(22 122)
X	Przepływy pieniężne netto razem	(6 423)	(20 115)	(1 491)	(4 729)
		Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
		30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
XI	Aktywa trwałe	617 267	629 168	141 135	146 318
XII	Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	313 080	331 926	71 584	77 192
XIII	Aktywa razem	930 347	961 094	212 719	223 510
XIV	Zobowiązania długoterminowe	93 088	118 498	21 284	27 558
XV	Zobowiązania krótkoterminowe	398 236	354 747	91 055	82 499
XVI	Kapitał własny	439 023	487 849	100 380	113 453

Powyższe dane finansowe za okres 9 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 września 2019 roku – 4,3086 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2018 roku – 4,2535 EUR/PLN;
- pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2019 roku – 4,3736 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2018 – 4,3000 EUR/PLN.

Spis treści

A. ŚRÓDROCZNE 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 ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
3. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	14
4. KOREKTA BŁĘDU	14
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	24
11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	25
12. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	25
13. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	27
14. ZAPASY	27
15. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	27
16. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE	28
17. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE	29
18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31
19. REZERWY	32
20. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	32
21. SPRAWY SĄDOWE	32
22. AKTYWA WARUNKOWE	37
23. GWARANCJE I PORĘCZENIA	37
24. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	37
25. INSTRUMENTY FINANSOWE	38
26. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	39
27. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA	39
28. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	39
B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA	41
I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT	42
II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	42
III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	43
IV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	44
V. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	45
1. INFORMACJA DODATKOWA	46
2. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	46
3. KOREKTA BŁĘDU	48
4. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI	51
5. UJĘCIE AKTYWÓW PRZEKAZANYCH DO SPÓŁKI ZALÉŻNEJ	52
6. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	53
7. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	55
8. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	55
9. ZAPASY	55
10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	56
11. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	56
11.1. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	56
12. INSTRUMENTY FINANSOWE	57
13. HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ	58
C. POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO	59
I. INFORMACJE OGÓLNE	60
1. WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE	60
2. OTOCZENIE RYNKOWE	60
3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	61
4. WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE	62
5. POLITYKA DYWIDENDY	62
6. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	63
7. WŁADZE SPÓŁKI	65
8. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	67
II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	69
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	69
2. UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	69
3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	70
4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW LUB STRAT	74
III. INFORMACJE FINANSOWE	75
1. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	75
2. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNAČĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	76
IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	76
1. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOMODZEŃ GRUPY W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ	76
1.1. PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI	76

1.2.	PROGRAM EMISJI AKCJI	76
1.3.	ISTOTNE UMOWY	77
1.4.	ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI	77
1.5.	NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI	77
2.	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD S.A. LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	77
3.	TOCZĄCE SIĘ ISTOTNE POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	77
4.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	77
5.	ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	78
6.	INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD S.A. I SPÓŁKI ZALEŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST ZNACZĄCA	79
7.	INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK	79
8.	OŚIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	79
9.	INFORMACJE O NABYCIE AKCJI WŁASNYCH	79
10.	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	79
11.	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	79
12.	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	80
13.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OŚIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	80
14.	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	80
15.	INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	80
16.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	82
D.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	85

A. ŚRÓDROCZNE 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 9 miesięcy od 01.01.2019 do 30.09.2019 <i>niebadane</i>			Za okres 9 miesięcy od 01.01.2018 do 30.09.2018 <i>niebadane</i> <i>(dane przekształcone)</i>		
		Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem
Przychody ze sprzedaży	9.1	113 385	4 558	117 943	178 521	6 622	185 143
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		111 786	-	111 786	175 245	-	175 245
Przychody ze sprzedaży usług		792	15	807	3 276	50	3 326
Przychody z wynajmu		807	4 543	5 350	-	6 572	6 572
Koszt własny sprzedaży	9.2	(97 534)	(2 187)	(99 721)	(159 997)	(1 092)	(161 089)
Zysk brutto ze sprzedaży		15 851	2 371	18 222	18 524	5 530	24 054
Koszty sprzedaży		(3 144)	(61)	(3 205)	(6 002)	(4)	(6 006)
Koszty ogólnego zarządu		(22 559)	(407)	(22 966)	(21 931)	(1 058)	(22 989)
Pozostałe przychody operacyjne	9.3	3 780	26	3 806	18 205	507	18 712
Pozostałe koszty operacyjne	9.4	(49 999)	-	(49 999)	(23 537)	(899)	(24 436)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-	(20 483)	(20 483)	(1 372)	(579)	(1 951)
Zysk /strata brutto z działalności operacyjnej		(56 071)	(18 554)	(74 625)	(16 113)	3 497	(12 616)
Przychody finansowe	9.6	4 751	-	4 751	4 731	-	4 731
Koszty finansowe	9.7	(6 821)	(1 250)	(8 071)	(5 121)	(5 060)	(10 181)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności		3 500	-	3 500	(8 457)	-	(8 457)
Zysk /strata brutto		(54 641)	(19 804)	(74 445)	(24 960)	(1 563)	(26 523)
Podatek dochodowy		3 342	-	3 342	(12 299)	-	(12 299)
Zysk /strata netto		(51 299)	(19 804)	(71 103)	(37 259)	(1 563)	(38 822)
Przypisany:							
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(51 299)	(19 804)	(71 103)	(37 259)	(1 563)	(38 822)
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)		(1,56)	(0,61)	(2,17)	(1,14)	(0,05)	(1,19)
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję zwykłą (zł)		(1,56)	(0,61)	(2,17)	(1,14)	(0,05)	(1,19)

Noty przedstawione na stronach 11-40 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Za okres 9 miesięcy od 01.01.2019 do 30.09.2019 <i>Niebadane</i>			Za okres 9 miesięcy od 01.01.2018 do 30.09.2018 <i>niebadane</i> <i>(dane przekształcone)</i>		
	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem
Zysk /strata netto za rok obrotowy	(51 299)	(19 804)	(71 103)	(37 259)	(1 563)	(38 822)
Zysk /strata netto za rok obrotowy	(51 299)	(19 804)	(71 103)	(37 259)	(1 563)	(38 822)
Inne całkowite dochody:	(58)	-	(58)	-	-	-
Całkowity dochód za okres	(51 357)	(19 804)	(71 161)	(37 259)	(1 563)	(38 822)
Przypisany:						
Akcjonariuszom jednostki dominującej:	(51 357)	(19 804)	(71 161)	(37 259)	(1 563)	(38 822)
Akcjonariuszom mniejszościowym:						

Noty przedstawione na stronach 11-40 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 30.09.2019 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>	Stan na 01.01.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>
AKTYWA				
Aktywa trwałe		443 642	457 775	634 929
Rzeczowe aktywa trwałe	10	7 302	2 117	9 202
Nieruchomości inwestycyjne	11	251 541	237 421	382 682
Wartości niematerialne		325	456	368
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	12	68 166	64 671	98 743
Wartość firmy		16	16	16
Należności długoterminowe	13	75 769	119 280	90 883
Pożyczki udzielone		90	3 737	60
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		40 399	30 043	52 941
Pozostałe aktywa finansowe		34	34	34
Aktywa obrotowe		631 122	706 181	720 164
Zapasy	14	488 183	438 602	549 508
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		55 145	43 114	36 722
Pożyczki udzielone		3 928	812	1 948
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	161	2 363
Rozliczenia międzyokresowe		483	524	1 205
Środki pieniężne na otwartych rachunkach powierniczych		34 696	29 469	38 843
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		41 261	43 518	80 893
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	7 426	149 981	8 681
AKTYWA RAZEM		1 074 764	1 163 956	1 355 093

	Nota	Stan na 30.09.2019 <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)		448 087	519 248	592 797
Kapitał podstawowy	16.1	65 386	65 386	65 386
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-	-	(8 777)
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	16.2	936 835	936 835	936 835
Pozostałe kapitały rezerwowe	16.3	204 772	204 772	204 772
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		(758 906)	(687 745)	(605 419)
Kapitał własny razem		448 087	519 248	592 797
Zobowiązania długoterminowe		104 234	126 224	248 719
Zobowiązania z tytułu leasingu	18	17 155	-	-
Kredyty	17	-	-	66 634
Obligacje	17	75 829	117 684	177 864
Rezerwy	19	5 950	5 898	496
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 172	1 890	1 891
Pozostałe zobowiązania		1 128	752	1 834
Zobowiązania krótkoterminowe		522 443	518 484	513 577
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		62 826	55 167	64 543
Zobowiązania z tytułu leasingu	18	16 591	-	-
Kredyty	17	29 951	76 042	65 002
Obligacje	17	151 228	136 706	108 547
Rezerwy	19	121 824	115 557	109 122
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		15 183	18 087	-
Zobowiązania z tytułu umów		124 573	116 674	166 077
Pozostałe zobowiązania finansowe		267	251	286
Zobowiązania razem		626 677	644 708	762 296
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 074 764	1 163 956	1 355 093

*Wyjaśnienie w notcie 4 Korekta błęd

Noty przedstawione na stronach 11-40 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019 <i>niebadane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018 <i>niebadane</i> <i>(dane przekształcone)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z wynikiem na działalności zaniechanej)	(74 445)	(26 523)
Korekty o pozycje:		
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	(3 500)	8 457
Amortyzacja`	1 623	1 045
Odsetki i dywidendy, netto	9 996	12 907
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	22 529	1 629
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	31 480	1 067
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(49 581)	49 114
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	15 573	14 477
Zmiana stanu rozliczeń międzykresowych	-	310
Zmiana stanu rezerw	6 319	(7 081)
Podatek dochodowy zapłacony	-	(1 926)
Pozostałe	-	815
Wpływ MSSF 9 na należności długoterminowe	-	2 634
Wpływ MSSF 16 na zapasy	16 591	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(23 415)	56 925
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Sprzedaż aktywów	112 008	140
Dywidendy otrzymane	3 920	3 170
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(539)
Udzielenie pożyczek	(531)	(3 021)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(575)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	115 397	(825)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	9 730	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji	-	74 400
Spłata pożyczek/kredytów	(55 782)	(52 600)
Wykup obligacji	(29 594)	(107 413)
Odsetki zapłacone (obligacje i kredyty)	(13 366)	(8 481)
Pozostałe	-	(10)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(89 012)	(94 104)
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 970	(38 004)
Środki pieniężne na początek okresu*	72 987	119 736
Środki pieniężne na koniec okresu*	75 957	81 732

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

Noty przedstawione na stronach 11-40 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitał własny	
	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	-	-	-	-	(71 103)	(71 103)	-	(71 103)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(58)	(58)	-	(58)
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	(71 161)	(71 161)	-	(71 161)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	-	-	-	-	-	-	-
Na dzień 30.09.2019	65 386	936 835	-	204 772	(758 906)	448 087	-	448 087
Na dzień 01.01.2018	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(490 133)	708 083	-	708 083
Korekta błędów lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Wpływ wdrożenia MSSF 9	-	-	-	-	(29 375)	(29 375)	-	(29 375)
Na dzień 01.01.2018 po korektach	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(519 508)	678 708	-	678 708
Wynik roku	-	-	-	-	(37 719)	(37 719)	-	(37 719)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	(37 719)	(37 719)	-	(37 719)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	-	-	-	-	-	-	-
Na dzień 30.09.2018	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(557 227)	640 989	-	640 989

Noty przedstawione na stronach 11-40 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego 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 30.09.2019 r. zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Skład Grupy Kapitałowej Polnord na dzień 30.09.2019

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 – Ząbki 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	9.387.444	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	13.756.756	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 30.09.2019 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 30.09.2019 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 Sopotcka Sp. z o.o. – nowa nazwa spółki brzmi Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o.
- 4 kwietnia 2019 roku nastąpiło połączenie spółki Polnord Inwestycje Sp. z o.o. (spółka przejmująca) ze spółką Polnord Gdańsk Dolne Miasto (spółka przejmowana). W związku z tym od tego dnia Spółka Polnord Gdańsk Dolne Miasto zakończyła swój byt prawny.

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (par. 5 i 8 MSR 8) 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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

1.3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA DO PUBLIKACJI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 29.11.2019 roku.

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

2.1. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”) oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego Państwem Członkowskim (Dz.U.2018 r. poz. 757) i przedstawia sytuację finansową grupy Kapitałowej Polnord na dzień 30.09.2019 roku oraz 31.12.2018 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2019 roku i 30.09.2018 roku.

Niniejsze śródroczne 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 nocie 6.

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.09.2019 r. jest nieoznaczony.

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

2.2. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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 zł) i dla tych umów nie będzie ujmowała zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe z tego tytułu będą ujmowane jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

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

Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

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

Grupa 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			
Rzeczowe aktywa trwałe	2 194	77	2 117
Nieruchomości inwestycyjne	252 904	15 483	237 421
Aktywa obrotowe			
Zapasy	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			
Niepodzielony wynik finansowy	(687 745)	-	(687 745)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	14 569	14 569	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	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 31,2 mln złotych.

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

3. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej

Waluta	30.09.2019	31.12.2018
USD	4,0000	3,7597
EUR	4,3736	4,3000

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat

Waluta	01.01.2019 – 30.09.2019	01.01.2018 – 30.09.2018
USD	3,8288	3,5591
EUR	4,3086	4,2535

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 dlugoterminowych	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 dlugoterminowych	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 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)
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	-	518 484	513 577	-	-	-	-	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														
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 dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30.09.2019r. 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.

Informacje o terminach zapadalności zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji opisano w nocie 17.2. Zadłużenie Grupy Kapitałowej Polnord.

Z uwagi na wysokość zadłużenia krótkoterminowego na dzień 30.09.2019 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 emisje akcji.

W dniu 23.10.2019 r. XXXVIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 15/2019 w sprawie: (i) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150 mln (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez emisję nowych akcji zwykłych serii T oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji nowej emisji serii T, (ii) dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji nowej emisji serii T i praw do akcji serii T do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz (iii) zmiany Statutu Spółki.

- środki pieniężne z tytułu nowego finansowania dłużnego

Zarząd Jednostki Dominującej prowadzi działania zmierzające do pozyskania nowego finansowania dłużnego, od podmiotów krajowych jak też zagranicznych ze szczególnym uwzględnieniem obecnie finansujących.

W dniu 05.11.2019r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii PND01 o wartości nominalnej 1 mln zł każda („Obligacje”). Łączna wartość nominalna emisji Obligacji określona została do kwoty 150 mln zł. Obligacje będą emitowane w trybie oferty publicznej poprzez skierowanie propozycji nabycia do inwestorów będących klientami profesjonalnymi. Oferta publiczna Obligacji nie wymaga udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu.

Minimalna wartość nominalna emitowanych Obligacji, których objęcie jest konieczne dla dojścia emisji Obligacji do skutku wynosi 75 mln zł. Spółka pracuje również nad pozyskaniem alternatywnego finansowania w formie finansowania konsorcjalnego.

- 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
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 deweloperskich. 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.

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.

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 III kwartale 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 30.09.2019								Na dzień 30.09.2019	
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
DEWELOPERSKI	WARSZAWA	53 512	-	6 326	11 075	¹⁾ 3 624	7 451	381 401	55 265
	ŁÓDŹ	642	-	(617)	(688)		(688)	38 573	1 266
	TRÓJMIASTO	45 004	-	7 570	7 283	²⁾ 478	6 805	297 492	107 597
	SZCZECIN	10 271	-	1 066	1 152		1 152	9 158	3 810
	OLSZTYN	2 357	-	796	665		665	40 166	25 374
	POZNAŃ	-	-	-	-		-	54 883	-
	SUMA	111 786	-	15 140	19 487	4 102	15 385	821 673	193 312
BIUROWCE	WARSZAWA	4 526	963	2 189	(24 172)**	³⁾ (20 483)	(3 689)	45 899	(6 845)
GENERALNY WYKONAWCA	WARSZAWA	(5)	8 005	(283)	(425)		(425)	(726)	3 950
	TRÓJMIASTO	401	45 204	239	(911)		(911)	5 463	15 639
	OLSZTYN	-	-	-	-		-	(41)	-
CENTRALA	CENTRALA	1 235	15 225	937	(65 083)	⁴⁾ (33 174)	(31 909)	202 495	420 621
	Wyłączenia	-	(69 397)	-	-			-	-
	Razem	117 943	-	18 222	(71 103)	(49 555)	(21 548)	1 074 764	626 677

*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 III kwartał 2019 po korektach o zdarzenia jednorazowe uległ istotnej poprawie w stosunku do wyniku za III kwartał 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 Grupa Kapitałowa 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.

Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018								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
	WARSZAWA	96 926	-	(448)	(8 200)	¹⁾ (3 251)	(4 949)	446 637	132 024
	ŁÓDŹ	11 386	-	7 429	7 184		7 184	49 238	2 226
	TRÓJMIASTO	59 444	-	8 249	7 372	²⁾ (4 818)	12 198	211 764	36 985
DEWELOPERSKI	SZCZECIN	7 863	-	(2 620)	(1 904)		(1 904)	51 829	38 058
	OLSZTYN	15	-	16	(1 467)	³⁾ (310)	(1 157)	40 975	26 041
	POZNAŃ	-	-	-	-		-	52 841	-
	SUMA	175 635	-	12 625	2 985	(8 380)	11 364	853 284	235 334
BIUROWCE	WARSZAWA	5 990	1 132	4 898	811		811	151 329	75 126
	WARSZAWA	96	14 176	150	(84)		(84)	2 474	-
GENERALNY WYKONAWCA	TRÓJMIASTO	158	23 298	80	(273)		(273)	3 339	-
	OLSZTYN	29	4 338	54	(19)		(19)	703	-
CENTRALA	CENTRALA	3 235	75 934	6 247	(42 242)	⁴⁾ (9 685)	(32 557)	152 827	334 248
	Wyłączenia	-	(118 879)	-	-		-	-	-
	Razem	185 143	-	24 054	(38 822)	(18 064)	(20 758)	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:
- (+) 10,2mln zł KOWR - zmiana wartości rezerw na zobowiązania odsetkowe wynikająca ze zmiany wartości nieruchomości, a nie zmiany ustawowej stawki;
 - (+) 1,6 mln zł – odwrócenie wyceny należności zgodnie z MSSF 9;
 - (+) 0,7mln zł - naliczenie kar umownych od KB Dom Sp. z o.o.;
 - (-) 7mln zł - spisanie nieodzyskiwalnego aktywa podatku odroczonego;
 - (-) 6 mln zł - korekta błędu konsolidacji ujętego w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok dotycząca spółek Stacja Kazimierz (ujawniona i opisana w sprawozdaniu za pierwszy kwartał 2018 roku);
 - (-) 5,5 mln zł - spisanie naliczonych należności od KB Dom Sp. z o.o.;
 - (-) 2,7 mln zł - odpis należności od Slidelco;
 - (-) 1,1 mln zł - odpisanie pozostałej części aktywów StrojDom.

9. PRZYCHODY I KOSZTY

9.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	111 786	175 245
Przychody ze sprzedaży usług	807	3 326
Przychody z wynajmu	5 350	6 572
Przychody ze sprzedaży razem	117 943	185 143
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>4 558</i>	<i>6 622</i>

9.2. KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Amortyzacja	(1 623)	(1 045)
Zużycie materiałów i energii	(3 364)	(3 009)
Usługi obce	(189 499)	(158 188)
Podatki i opłaty	(1 318)	(2 003)
Wynagrodzenia	(14 482)	(15 228)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 429)	(2 610)
Pozostałe koszty rodzajowe	(5 984)	(7 847)
Koszty według rodzaju, razem	(218 699)	(189 930)
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	92 807	(154)
+ Koszty sprzedaży	3 205	6 006
+ Koszty ogólnego zarządu	22 966	22 989
= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	(99 721)	(161 089)
+ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Koszt własny sprzedaży	(99 721)	(161 089)
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>(2 187)</i>	<i>(1 092)</i>

9.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Rozwiązanie rezerw KOWR (wcześniej ANR)	261	12 693
Rozwiązanie odpisu na należności	950	-
Otrzymane odszkodowania	566	2 358
Zwrot kosztów postępowań sądowych/spornych	1 118	817
Rozwiązanie pozostałych rezerw	297	284
Otrzymane odsetki od należności handlowych	133	-
Wpływ MSS 9	-	1 447
Zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	88	143
Pozostałe	393	970
Pozostałe przychody operacyjne razem	3 806	18 712
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>26</i>	<i>507</i>

9.4. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Utworzenie rezerwy na KOWR (wcześniej ANR)	5 050	5 003
Odpis aktualizujący należności (głównie 10H)	40 789	4 100
Odpis aktualizujący należności KB-DOM	454	9 203
Odszkodowania	43	831
Koszty postępowań sądowych/spornych	595	508
Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	24	681
Utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne	-	2 263
Zapłacone odsetki od zobowiązań handlowych	404	-
Pozostałe rezerwy	35	-
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	2 136	126
Pozostałe	469	1 721
Pozostałe koszty operacyjne razem	49 999	24 436
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>-</i>	<i>899</i>

9.5. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

9.5.1. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI BIUROWYMI PRZY ULICY BRANICKIEGO

W dniu 01.07.2019 zawarto umowę sprzedaży dwóch nieruchomości, zabudowanych budynkami biurowymi, położonymi przy ul. Branickiego.

Dwie spółki zależne Emitenta (opisane poniżej) zawarły z PHN Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Polski Holding Nieruchomości S.A.) 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. 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. Branickiego 17, wraz z prawem własności posadowionego na działce budynku biurowego „B3”, tj. budynku biurowego „Befree” w ramach projektu „Wilanów Office Park” (dalej łącznie „Nieruchomości”, „Sprzedający”).

Łączna cena sprzedaży Nieruchomości wykazana w akcie notarialnym wyniosła 30,8 mln EUR netto (bez podatku VAT).

Warunki umowy sprzedaży nie odbiegają od powszechnie stosowanych standardów dla tego typu umów. Umowa sprzedaży nie przewiduje kar umownych.

Kupujący nie jest podmiotem powiązany z Emitentem i jego spółkami zależnymi ani ich osobami zarządzającymi i nadzorującymi Emitenta.

Sprzedaż nieruchomości

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019
Cena sprzedaży (bez VAT)	130 961
Korekta ceny*	(17 129)
Przychody netto ze sprzedaży razem	113 832

*Kwota szacowana, będzie podlegała aktualizacji

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019
Przychody netto ze sprzedaży	113 832
Wartość sprzedanych nieruchomości	(113 832)
Koszty okołotransakcyjne i różnice kursowe	(2 136)
Strata na sprzedaży prezentowana w pozostałych kosztach operacyjnych	(2 136)

Dane ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019
Przepływy netto ze sprzedaży biurowców*	103 658
Kwoty czasowo zatrzymane na rachunkach ESCROW (należności)	10 174
Razem	113 832

*wpływ nie obejmuje kwoty VAT, która została zapłacona przez Nabywcę z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności i następnie przekazana przez Spółkę na rachunek Urzędu Skarbowego

9.5.2. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY ULICY SENATORSKIEJ

W dniu 19.09.2019 zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Senatorskiej.

Polnord S.A. zawarł z Apartamenty Senatorska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży, na mocy której Polnord sprzedał prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Senatorskiej.

Cena sprzedaży brutto wynosiła 10,27 mln zł.

Sprzedaż nieruchomości

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019
Przychody netto ze sprzedaży	8 350
Wartość sprzedanych nieruchomości	(8 203)
Koszty około transakcyjne	(58)
Zysk na sprzedaży prezentowany w pozostałych przychodach operacyjnych	89

9.6. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Przychody z tytułu odsetek bankowych	213	363
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	236	986
Dywidendy	3 920	3 170
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	-	140
Wpływ wyceny MSSF 9	30	-
Inne	352	72
Przychody finansowe razem	4 751	4 731
<i>w tym działalność zaniechana</i>	-	-

9.7. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	5 838	7 890
Odsetki od innych zobowiązań	5	114
Prowizje od obligacji	1 685	1 577
Prowizje bankowe	216	370
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	226
Odsetki wynikające z MSSF 16	89	-
Inne	238	4
Koszty finansowe razem	8 071	10 181
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>1 250</i>	<i>5 060</i>

10. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Maszyny i urządzenia	218	326
Środki transportu	718	1 089
Inne środki trwałe	554	702
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych*	5 812	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	7 302	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 notce 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 30.09.2019	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 30.09.2019 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 30.09.2019r. 222,9 mln zł, zaś na dzień 31.12.2018r. 360,9 mln zł.

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

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

- **FPP OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; 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 aktywem pracującym jest spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. (w restrukturyzacji), która posiada zakład produkcyjny prefabrykatów w Kartoszyńcu (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 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (sprawa 10H)	54 957	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	21	9
Należności długoterminowe razem	75 769	119 280

Szczegółowy opis sprawy tzw. 10H w nocie 21 dotyczącej opisu spraw sądowych.

14. ZAPASY

	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Materiały	1	324
Wartość brutto	1	324
Odpis aktualizujący	-	-
Produkcja w toku	254 134	207 483
Wartość brutto	265 336	226 110
Odpis aktualizujący	(11 202)	(18 627)
Produkty gotowe	44 209	51 221
Wartość brutto	50 950	54 641
Odpis aktualizujący	(6 741)	(3 420)
Towary	182 390	172 082
Wartość brutto	224 281	222 886
Odpis aktualizujący	(41 891)	(50 804)
Zaliczki na dostawy	7 449	7 493
Zapasy netto razem	488 183	438 602

	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Wartość odpisu aktualizującego na bilans otwarcia	72 851	78 366
Utworzenie	741	11 810
Rozwiązanie	(3 809)	(20 775)
Wykorzystanie	(745)	(2 747)
Reklasyfikacja	(9 204)	6 197
Wartość odpisu aktualizującego na bilans zamknięcia	59 834	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 30.09.2019 r. wynosi 49,9 mln zł, zaś na dzień 31.12.2018 r. 54,3 mln zł.

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

15. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W III kwartale 2019 dokonano sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi przy ulicy Branickiego oraz nieruchomości przy ulicy Senatorskiej. Opis transakcji znajduje się w nocie 9.5.

	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Nieruchomości przy ulicy Branickiego	-	134 369
Nieruchomości przy ulicy Sikorskiego	7 426	7 426
Nieruchomość przy ulicy Senatorskiej	-	8 186
Razem	7 426	149 981

16. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE

16.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

	Stan na 30.09.2019	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 30.09.2019 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Grupy Kapitałowej Polnord S.A..

Na dzień 30.09.2019 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 śródrocznego.

16.2. 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.

16.3. POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE

Na dzień 30.09.2019	
Na dzień 01.01.2019	204 772
Inne całkowite dochody netto:	-
Pozostałe	-
Na dzień 30.09.2019	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

17. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

Zmiana stanu oprocentowanych kredytów bankowych	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Bilans otwarcia	76 042	91 963
Zaciągnięcie (wpływ na konto bankowe)	9 730	20 013
Splata kapitału	(55 782)	(36 075)
Naliczone odsetki	2 249	2 259
Splata odsetek	(2 288)	(2 118)
Bilans zamknięcia	29 951	76 042
w tym:		
- krótkoterminowe	29 951	76 042
- długoterminowe	-	-

Zmiana stanu obligacji	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Bilans otwarcia	254 390	286 410
Zaciągnięcie (wpływ na konto bankowe)	-	75 820
Dyskonto, prowizje	1 350	-
Splata kapitału	(29 594)	(107 112)
Naliczone odsetki	11 989	16 242
Splata odsetek	(11 078)	(16 970)
Bilans zamknięcia	227 057	254 390
w tym:		
- krótkoterminowe	151 228	136 706
- długoterminowe	75 829	117 684

Struktura zobowiązań z tytułu obligacji i kredytów w wartościach nominalnych pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

Kredyty według terminu wymagalności	Stan na 30.09.2019
Do 1 miesiąca	-
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	30 000
Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	-
Powyżej 1 roku do 3 lat	-
Kredyty razem	30 000

Obligacje według terminu wymagalności	Stan na 30.09.2019
Do 1 miesiąca	-
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	107 200
Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	43 200
Powyżej 1 roku do 3 lat	76 800
Obligacje razem	227 200

17.1. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

W dniu 23.10.2019 r. XXXVIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Spółki podjęło uchwałę nr 15/2019 w sprawie: (i) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150 mln (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez emisję nowych akcji zwykłych serii T oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji nowej emisji serii T, (ii) dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji nowej emisji serii T i praw do akcji serii T do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz (iii) zmiany Statutu Spółki.

Emisja Akcji Serii T zostanie przeprowadzona w drodze subskrypcji prywatnej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 1 KSH skierowanej wyłącznie do nie więcej niż 149 wybranych inwestorów.

Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. Polnord S.A. nie wyemitował żadnych nowych serii obligacji.

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. Polnord S.A. dokonał wykupu następujących obligacji:

- w dniu 27.07.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji serii O w kwocie 20,0 mln zł,
- w dniu 20.09.2019 r. Spółka dokonała częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii NS 4 w kwocie 9,6 mln zł.

W dniu 05.11.2019r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii PND01 o wartości nominalnej 1 mln zł każda („Obligacje”). Łączna wartość nominalna emisji Obligacji określona została do kwoty 150 mln zł. Obligacje będą emitowane w trybie oferty publicznej poprzez skierowanie propozycji nabycia do inwestorów będących klientami profesjonalnymi. Oferta publiczna Obligacji nie wymaga udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu.

Minimalna wartość nominalna emitowanych Obligacji, których objęcie jest konieczne dla dojścia emisji Obligacji do skutku wynosi 75 mln zł.

Spółka pracuje również nad pozyskaniem alternatywnego finansowania w formie finansowania konsorcjalnego. Moment spłaty tego finansowania będzie w istotny sposób warunkował terminy uruchomienia nowych projektów ze względu na planowane zabezpieczenie na posiadanych nieruchomościach.

17.2. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Na dzień 30.09.2019r. 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 1-3Q 2019	Zadłużenie na 30.09.2019*	Harmonogram wykup obligacji (wartość nominalna) [mln zł]			Termin wykupu
		Wartość nominalna [mln zł]			2019	2020	2021	
27.07.2016	Credit Value	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	9,6	20,4	20,4			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	29,6	227,2	107,2	43,2	76,8	

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

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) przez Polnord 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 30.09.2019 bez odsetek [mln zł]	Termin spłaty			
					4Q2019	2020	do 2021	
Polnord S.A.	Getin Noble Bank SA	korporacyjna linia kredytowa	30,0	30,0	30,0	0,0	0,0	31.12.2019
Zadłużenie				30,0	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 19.12.2018 roku została zawarta obowiązująca umowa kredytowa (KRI/1894301) z limitem 30 mln zł oraz terminem spłaty do 31.12.2019.

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 30.09.2019 r. wyniosło 257,7 mln zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 181,33 mln 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.

18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Grupa wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku (patrz nota 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 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:	16 591	-
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	15 524	-
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	1 067	-
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa, w tym:	17 155	-
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	12 381	-
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	4 774	-
Zobowiązania z tytułu leasingu razem	33 746	-

19. 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	1 818	-	7 424	6 455	15 697
Rozwiązanie	(1 486)	-	(6 413)	(95)	(7 994)
Wykorzystanie	(709)	-	(60)	(615)	(1 384)
Na dzień 30.09.2019	6 733	23	13 679	107 339	127 774
Krótkoterminowe	6 629	23	7 833	107 339	121 824
Długoterminowe	104	-	5 846	-	5 950

	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 30.09.2019 utworzone były rezerwy w wysokości 6,5 mln zł z tytułu należności głównej i odsetek, rozwiązano rezerwę z tytułu należności głównej w wysokości 95 tys. oraz wykorzystano rezerwę w wysokości 0,6 mln zł.

20. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 30.09.2019 r. w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne.

21. SPRAWY SĄDOWE

Opis istotnych toczących się postępowań:

- **Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w Warszawie o odpłatne przejęcie urządzeń** 05.03.2013 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**

28.06.2013 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 lokat bankowych) na kwotę ok. 10,5 mln. zł. Sąd postanowieniem z dnia 05.12.2017 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 notce 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**

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

Łączna wysokość odszkodowania oszacowana została na 182,2 mln zł, zgodnie z wyceną przyjętą w operacie szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę 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 niezafatwanie 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 31.01.2018 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 26.07.2019 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 56,5 mln 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 03.11.2016 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 25.04.2009 roku oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Sąd wskazał, iż powództwo w przeważającej mierze jest przedawnione. W dniu 23.12.2016 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 25.04.2009 roku. Obie apelacje zostały przekazane do Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Sąd Apelacyjny w dniu 21.09.2018 r. uchylił wyrok i przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Pozwany złożył zażalenie do Sądu Najwyższego, Spółka złożyła odpowiedź na zażalenie w dniu 25.01.2019 r.

06.03.2019 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. 0,9 mln 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 01.04.2016 r. i z tym dniem przestał obowiązywać stosunek najmu między ww. stronami. Pismem z dnia 25.04.2016 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 06.07.2018 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 wniosek 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**

23.04.2014 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. 14.07.2015 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, do której sporządzono opinie uzupełniające.

Pismem z dnia 29.05.2018 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)**

25.10.2016 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 01.06.2008 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.

W ocenie Zarządu Spółki wyżej opisane roszczenia Spółki są zasadne.

- **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 dokonanyymi 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 30.09.2019r. utworzone były rezerwy w wysokości 74,7 mln zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 32,6 mln zł.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 18 Rezerwy.

22. AKTYWA WARUNKOWE

	Stan na 30.09.2019	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 zamieszczono w nocie 21.

23. GWARANCJE I PORĘCZENIA

Poręczenia udzielone i otrzymane przez Grupę Kapitałową

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. Spółka Polnord jak i Spółki z Grupy nie udzieliły żadnych nowych gwarancji i poręczeń.

24. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

24.1. TRANSAKcje FINANSOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

	Sprzedaż		Zakupy	
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
Jednostki zależne	29	-	-	-
Podmioty Stowarzyszone	18	65	-	-
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	275	2 994	-	-
Razem	322	3 059	-	-

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Jednostki zależne	63	-	-	-
Podmioty Stowarzyszone	113	-	-	228
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	3 837	5 995	34	-
Razem	4 013	5 995	34	228

W okresie 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r., jak i w okresie porównawczym nie wystąpiły transakcje zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

24.2. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

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

24.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. i w 2018 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Polnord.

24.4. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. i w 2018 roku w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu spółek Grupy.

24.5. WYNAGRODZENIE ORGANÓW GRUPY

Wynagrodzenie Organów Spółki Dominującej:

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Zarząd Polnord S.A.	1 319	2 373
Rada Nadzorcza Polnord S.A.	354	331
Kwota wynagrodzenia razem	1 673	2 704

Wynagrodzenie Organów Spółek zależnych:

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Zarząd Polnord Construction	419	239
Rada Nadzorcza	-	96
Kwota wynagrodzenia razem	419	335

25. INSTRUMENTY FINANSOWE

25.1. WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Klasy instrumentów finansowych na 30.09.2019	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	55 145	-	-	-	55 145
Udzielone pożyczki	4 018	-	-	-	4 018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	75 957	-	-	-	75 957
Aktywa finansowe razem	135 120	34	-	-	135 154
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	257 008	-	257 008
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	62 826	-	62 826
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	33 746	-	33 746
Zobowiązania finansowe razem	-	-	353 580	-	353 580

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 30.09.2019 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.

25.2. HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Klasy instrumentów finansowych	Stan na 30.09.2019			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.

26. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie

- w Spółce Dominującej kształtowało się następująco:

	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Zarząd Jednostki	3	2
Pion Wsparcia	10	19
Pion Prawny	8	8
Pion Deweloperski, Realizacji	10	26
Pion Księgowo-Kontrolingowy i IT	18	19
Pion Sprzedaży i Marketingu	19	30
Razem	68	104

- w jednostkach zależnych kształtowało się następująco:

	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Wsparcia, Księgowo-kontrolingowy	3	3
Pion Generalne Wykonawstwo	18	18
Razem	23	23

27. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

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

28. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu 30.09.2019 r. do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania miały miejsce następujące zmiany:

- W dniu 23.10.2019 r. XXXVIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Spółki podjęło uchwałę nr 15/2019 w sprawie: (i) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150 mln (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez emisję nowych akcji zwykłych serii T oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji nowej emisji serii T, (ii) dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji nowej emisji serii T i praw do akcji serii T do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz (iii) zmiany Statutu Spółki.

Emisja Akcji Serii T zostanie przeprowadzona w drodze subskrypcji prywatnej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 1 KSH skierowanej wyłącznie do nie więcej niż 149 wybranych inwestorów.

- Zarząd Polnord S.A. w dniu 05.11.2019 roku podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji („Uchwała Emisyjna”). Uchwała Emisyjna została podjęta w nawiązaniu do informacji zawartych w Skonsolidowanym Raporcie Półrocznym za okres od dnia 01.01.2019 r. do dnia 30.06.2019 r., w szczególności w pkt VI.6 Półrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez UE, w pkt V.4 Półrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Jednostki Dominującej – Polnord S.A., oraz pkt III.11, III.12, III.14 Sprawozdania Zarządu z Działalności Grupy Kapitałowej, zgodnie z którymi istnieją czynniki ryzyka dla działalności Grupy Kapitałowej Spółki oraz Grupa Kapitałowa Spółki prowadzi działania mające na celu zapewnienie możliwości kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej Spółki, gdzie wśród głównych założeń dotyczących źródeł pozyskania środków niezbędnych do refinansowania obecnego zadłużenia wyróżnić można m.in. środki pieniężne z tytułu nowego finansowania dłużnego.
Na mocy Uchwały Emisyjnej Zarząd Spółki, postanowił wyemitować niezabezpieczone obligacje na okaziciela serii PND01 o wartości nominalnej 1 mln zł każda („Obligacje”). Łączna wartość nominalna emisji Obligacji określona została do kwoty 150 mln zł. Obligacje są emitowane w trybie oferty publicznej poprzez skierowanie propozycji nabycia do inwestorów będących klientami profesjonalnymi. Celem emisji Obligacji jest spłata istniejącego zadłużenia finansowego Spółki oraz finansowanie bieżącej działalności Spółki.
Minimalna wartość nominalna emitowanych Obligacji, których objęcie jest konieczne dla dojścia emisji Obligacji do skutku wynosi 75 mln zł.
- Zarząd Spółki w dniu 13.11.2019 r. podjął decyzję o rozpoczęciu działań w celu wykonania Uchwały Emisyjnej, poprzez emisję nie więcej niż 75 mln akcji zwykłych na okaziciela serii T, o wartości nominalnej 2,00 złote każda („Akcje Serii T”). Wobec powyższego Zarząd Spółki zwrócił się do akcjonariuszy Spółki, którzy:
(i) zarejestrowali swoje uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu zwołanym na dzień 23.10.2019 r., lub
(ii) na dzień 07.10.2019 r. posiadali akcje uprawniające do wykonywania co najmniej 1% (jeden procent) ogólnej liczby głosów w Spółce, do bezpośredniego kontaktu z Noble Securities S.A. jako podmiotu z którym Spółka zawarła umowę o oferowanie Akcji Serii T („Oferujący”), celem uzyskania informacji o sposobie i terminach wzięcia udziału w procesie budowania księgi popytu (raport bieżący nr 49/2019).
- Zarząd Polnord S.A. w dniu 15.11.2019 roku - w konsekwencji uzyskania informacji od potencjalnych obligatariuszy o potrzebie wydłużenia terminu potrzebnego do zakończenia procesu decyzyjnego dotyczącego ewentualnego nabycia oferowanych Obligacji, podjął decyzję o zmianie daty przydziału Obligacji na dzień 22.11.2019 r. W konsekwencji zmianie uległa również data emisji Obligacji z dnia 22.11.2019 r. na 29.11.2019 r. oraz termin wykupu Obligacji z dnia 22.11.2024 r. na 29.11.2024 r. (raport bieżący nr 50/2019).
Zarząd Polnord S.A. w dniu 22.11.2019 r. podjął decyzję o kolejnej zmianie daty przydziału Obligacji (z 22.11.2019 r. na dzień 29.11.2019 r.
W konsekwencji zmianie uległa również data emisji Obligacji z dnia 29.11.2019 r. na 06.12.2019 r. oraz termin wykupu Obligacji z dnia 29.11.2024 r. na 06.12.2024 r. (raport bieżący nr 51/2019).
- w dniu 22.11.2019 r. wpłynęła rezygnacja Pana Jakuba Kocjana z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki z powodów osobistych, ze skutkiem na dzień złożenia rezygnacji. Pan Jakub Kocjan pozostaje w strukturach grupy Polnord i będzie wspierał Spółkę w charakterze doradcy Zarządu i w rozwoju segmentu wykonawczego.
- Zarząd Polnord S.A. w dniu 29.11.2019 roku, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 47/2019 z dnia 5 listopada 2019 roku oraz w konsekwencji uzyskania informacji od potencjalnych obligatariuszy o potrzebie wydłużenia terminu potrzebnego do zakończenia procesu decyzyjnego dotyczącego ewentualnego nabycia oferowanych Obligacji, podjął decyzję o zmianie daty przydziału Obligacji (definicja jak w raporcie bieżącym nr 47/2019) z dnia 29 listopada 2019 roku na dzień 6 grudnia 2019 roku.
W konsekwencji zmianie uległa również data emisji Obligacji z dnia 6 grudnia 2019 r. na 13 grudnia 2019 r. oraz termin wykupu Obligacji z dnia 6 grudnia 2024 r. na 13 grudnia 2024 r.

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

I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019 <i>niebadane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018 <i>niebadane</i> <i>(dane przekształcone)</i>
Przychody ze sprzedaży	6.1	16 145	79 143
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		-	51 137
Przychody ze sprzedaży usług		15 200	27 532
Przychody z wynajmu		945	474
Koszt własny sprzedaży		-	(48 125)
Zysk brutto ze sprzedaży		16 145	31 018
Koszty sprzedaży		(3 184)	(6 007)
Koszty ogólnego zarządu		(23 289)	(23 323)
Pozostałe przychody operacyjne	6.3	6 343	19 181
Pozostałe koszty operacyjne	6.4	(46 815)	(11 011)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		(50 800)	9 858
Przychody finansowe	6.6	27 643	24 558
Koszty finansowe	6.7	(28 543)	(19 783)
Zysk brutto		(51 700)	14 633
Podatek dochodowy		2 874	(14 362)
Zysk netto		(48 826)	271
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)		(1,49)	0,01
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)		(1,49)	0,01

II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019 <i>Niebadane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018 <i>niebadane</i> <i>(dane przekształcone)</i>
Zysk netto za rok obrotowy	(48 826)	271
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochody netto	(48 826)	271

Noty przedstawione na stronach 46-58 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 30.09.2019 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>	Stan na 01.01.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>
AKTYWA				
Aktywa trwałe		617 267	629 168	658 019
Rzeczowe aktywa trwałe	7	7 219	2 108	2 640
Nieruchomości inwestycyjne	8	251 541	237 421	251 162
Wartości niematerialne		325	456	368
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone		79 667	75 266	90 949
Pożyczki udzielone		204 527	198 981	184 960
Należności długoterminowe		54 659	98 480	90 883
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		19 295	16 422	37 023
Pozostałe aktywa finansowe		34	34	34
Aktywa obrotowe		313 080	331 926	473 395
Zapasy	9	167 726	155 745	200 586
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		96 757	102 197	89 325
Pożyczki udzielone		35 445	46 034	136 178
Rozliczenia międzyokresowe		271	460	203
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		5 455	11 878	38 422
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		7 426	15 612	8 681
AKTYWA RAZEM		930 347	961 094	1 131 414

	Nota	Stan na 30.09.2019 <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		439 023	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		(780 783)	(731 957)	(629 542)
Kapitał własny razem		439 023	487 849	590 264
Zobowiązania długoterminowe		93 088	118 498	218 734
Zobowiązania z tytułu leasingu	10	17 155	-	-
Kredyty		-	-	39 969
Obligacje		75 829	117 684	177 864
Rezerwy		104	632	496
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-	-
Pozostałe zobowiązania		-	182	405
Zobowiązania krótkoterminowe		398 236	354 747	322 415
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		82 468	82 281	85 040
Zobowiązania z tytułu leasingu	10	12 802	-	-
Kredyty		29 951	20 270	27 071
Obligacje		151 228	136 706	108 547
Rezerwy		106 631	100 376	100 923
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		14 930	14 630	-
Zobowiązania z tytułu umów		-	273	590
Pozostałe zobowiązania finansowe		226	211	246
Zobowiązania razem		491 324	473 245	541 149
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		930 347	961 094	1 131 414

*Wyjaśnienie w notce 3 Korekta błędów

Noty przedstawione na stronach 46-58 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

IV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019 <i>niebadane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018 <i>niebadane</i> <i>(dane przekształcone)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	(51 700)	14 633
Amortyzacja	1 380	784
Odsetki i dywidendy, netto	(2 198)	(8 457)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(4 400)	(1 854)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	49 262	(6 053)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(11 981)	37 403
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	371	7 813
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	188	(574)
Zmiana stanu rezerw	5 727	(7 568)
Pozostałe	(6)	(535)
Wpływ MSSF 9 na należności długoterminowe	-	2 634
Wpływ MSSF 16 na zapasy	12 802	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(555)	38 226
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Sprzedaż aktywów	8 201	140
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	275
Dywidendy otrzymane	3 920	3 170
Odsetki otrzymane	5 420	12 042
Spłata udzielonych pożyczek	68 623	69 250
Udzielenie pożyczek	(60 052)	(48 675)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(449)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	26 112	35 753
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	9 730	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji	-	74 400
Spłata pożyczek/kredytów	-	(52 600)
Odsetki zapłacone	(12 116)	(8 481)
Wykup obligacji	(29 594)	(107 413)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(31 980)	(94 094)
Zwiększenie\ (Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6 423)	(20 115)
Środki pieniężne na początek okresu	11 878	38 422
Środki pieniężne na koniec okresu	5 455	18 307

Noty przedstawione na stronach 46-58 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego 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	-	-	-	(48 826)	(48 826)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody razem	-	-	-	(48 826)	(48 826)
Na dzień 30.09.2019	65 386	936 802	217 618	(780 783)	439 023

	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	(497 262)	722 544
Wpływ wdrożenia MSSF 9	-	-	-	(29 375)	(29 375)
Na dzień 01.01.2018 po korekcie	65 386	936 802	217 618	(526 637)	693 169
Wynik okresu	-	-	-	271	271
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody razem	-	-	-	271	271
Na dzień 30.09.2018	65 386	936 802	217 618	(526 366)	693 440

Noty przedstawione na stronach 46-58 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

1. INFORMACJA DODATKOWA

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

1.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne 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 30.09.2019 roku oraz 31.12.2018 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2019 roku i 30.09.2018 roku.

Niniejsze śródroczne 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 dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30.09.2019 roku nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub okresy przyszłe, śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, za wyjątkiem zmian wynikających ze zmian MSSF opisanych dla Spółki w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

2.2. ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ (MSSF)

MSSF 16 „Leasing”

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 bazowy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 20 000 zł) 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 01.01.2019 r. wynosi 32,1 mln zł.

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	Wyksięgowanie 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	Wyksięgowanie 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	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 dlugoterminowych	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	Wyśięgowanie udziałów w związku z rozpoznanem pożyczek stanowiących podstawę wyceny	Korekta odpisu na zapasach	Korekta podatku odroczonego	Wyśięgowanie 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 na dzień 30.09.2019 r. 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 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

W dniu 23.10.2019 r. XXXVIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 15/2019 w sprawie: (i) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150 mln (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez emisję nowych akcji zwykłych serii T oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji nowej emisji serii T, (ii) dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji nowej emisji serii T i praw do akcji serii T do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz (iii) zmiany Statutu Spółki.
- środki pieniężne z tytułu nowego finansowania dłużnego

Zarząd Jednostki Dominującej prowadzi działania zmierzające do pozyskania nowego finansowania dłużnego, od podmiotów krajowych jak też zagranicznych ze szczególnym uwzględnieniem obecnie finansujących.

W dniu 05.11.2019r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii PND01 o wartości nominalnej 1 mln zł każda („Obligacje”). Łączna wartość nominalna emisji Obligacji określona została do kwoty 150 mln zł. Obligacje będą emitowane w trybie oferty publicznej poprzez skierowanie propozycji nabycia do inwestorów będących klientami profesjonalnymi. Oferta publiczna Obligacji nie wymaga udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu.

Minimalna wartość nominalna emitowanych Obligacji, których objęcie jest konieczne dla dojścia emisji Obligacji do skutku wynosi 75 mln zł. Spółka pracuje nad pozyskaniem alternatywnego finansowania w formie finansowania konsorcjalnego.
- 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

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 – Zarządu 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 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Sprzedaż działek - grunty		51 137
Wynajem	945	474
Zarządzanie projektami i inne	15 200	27 532
Przychody ze sprzedaży razem	16 145	79 143

6.2. KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Amortyzacja	(1 380)	(784)
Zużycie materiałów i energii	(399)	(473)
Usługi obce	(13 324)	(13 593)
Podatki i opłaty	(392)	(563)
Wynagrodzenia	(11 219)	(13 044)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 926)	(2 239)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 771)	(3 055)
Koszty według rodzaju, razem	(30 411)	(33 751)
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	3 938	(43 704)
+ Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
+ Koszty sprzedaży	3 184	6 007
+ Koszty ogólnego zarządu	23 289	23 323
= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-	48 125
+ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Koszt własny sprzedaży	-	48 125

6.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Rozwiązanie rezerwy KOWR	166	11 283
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4 400	5 000
Zwrot kosztów postępowań sądowych	1 114	825
Rozwiązanie pozostałych rezerw	297	275
Otrzymane odsetki od należności handlowych	104	-
Wpływ MSSF 9	-	1 447
Zysk ze zbycia majątku trwałego	147	-
Pozostałe	115	351
Pozostałe przychody operacyjne razem	6 343	19 181

6.4. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Rezerwy na KOWR	4 669	4 555
Odpis aktualizujący należności	40 972	3 796
Odpis aktualizujący należności KB-DOM	227	150
Odszkodowania	-	750
Koszty postępowań sądowych/spornych	540	504
Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	23	681
Pozostałe rezerwy	35	-
Zapłacone odsetki od zobowiązań handlowych	10	-
Pozostałe	339	575
Pozostałe koszty operacyjne razem	46 815	11 011

6.5. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY ULICY SENATORSKIEJ

W dniu 19.09.2019 zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Senatorskiej.

Polnord S.A. zawarł z Apartamenty Senatorska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży, na mocy której Polnord sprzedał prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Senatorskiej.

Cena sprzedaży brutto wynosiła 10,27 mln zł.

Sprzedaż nieruchomości

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019
Przychody netto ze sprzedaży	8 350
Wartość sprzedanych nieruchomości	(8 203)
Koszty transakcyjne	(58)
Zysk na sprzedaży prezentowany w pozostałych przychodach operacyjnych	89

6.6. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Przychody z tytułu odsetek bankowych	12	104
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	23 477	21 144
Dywidendy	3 920	3 170
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	-	140
Inne	234	-
Przychody finansowe razem	27 643	24 558

6.7. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	11 463	17 539
Odsetki od innych zobowiązań	-	17
Prowizje od obligacji	1 269	1 674
Prowizje od kredytów	196	324
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	14 715	226
Odsetki wynikające z MSSF 16	265	-
Inne	635	3
Koszty finansowe razem	28 543	19 783

7. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Maszyny i urządzenia	219	326
Środki transportu	718	1 089
Inne środki trwałe	554	693
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych*	5 728	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	7 219	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 notce 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 30.09.2019 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 251,5 mln zł.

W okresie od 01.01.2019 do 30.09.2019 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 30.09.2019 r. wynosi 222,9 mln zł, zaś na dzień 31.12.2018 r. wyniosła 226 mln zł.

9. ZAPASY

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Materiały	-	16
Wartość brutto	-	16
Odpis aktualizujący	-	-
Produkty gotowe	12 567	12 099
Wartość brutto	12 567	12 099
Odpis aktualizujący	-	-
Towary	147 710	136 137
Wartość brutto	178 483	166 870
Odpis aktualizujący	(30 773)	(30 733)
Zaliczki na dostawy – wartość brutto	7 449	7 493
Zapasy netto razem	167 726	155 745

Odpisy aktualizujące zapasy	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Wartość odpisu aktualizującego na BO	(30 733)	(30 709)
Utworzenie	-	(7 787)
Rozwiązanie	-	-
Wykorzystanie	-	-
Reklasyfikacja	(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 30.09.2019 r. wynosi 23 mln zł, natomiast na dzień 31.12.2018r. wynosi 33,6 mln zł.

10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Spółka wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku (patrz nota 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 30.09.2019	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:	17 155	-
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	12 381	-
Zobowiązania z ty. Praw do użytkowania powierzchni biurowych	4 774	-
Zobowiązania z tytułu leasingu razem	29 957	-

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

11.1. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

	Sprzedaż		Zakupy	
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
Jednostki zależne	42 355	96 130	3 081	1 178
Podmioty Stowarzyszone	4 551	63	-	-
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	141	2 909	-	-
Razem	47 047	99 102	3 081	1 178

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Jednostki	460 151	328 993	70 152	212
Podmioty Stowarzyszone	386	5 848	-	-
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	3 038	-	34	-
Razem	463 575	334 841	70 186	212

W okresie 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r., jak i w okresie porównawczym nie wystąpiły transakcje zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

12. INSTRUMENTY FINANSOWE

12.1. WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Klasy instrumentów finansowych na 30.09.2019	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	96 757	-	-	-	96 757
Udzielone pożyczki	238 972	-	-	-	238 972
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 455	-	-	-	5 455
Aktywa finansowe razem	341 184	34	-	-	341 218
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	257 008	-	257 008
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	82 468	-	82 468
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	29 957	-	29 957
Zobowiązania finansowe razem	-	-	369 433	-	369 433

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 30.09.2019 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 30.09.2019			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. POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

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 30.09.2019 r. „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord sporządzone na dzień 30.09.2019 r. i obejmujące okres od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 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 trzeciego kwartału 2019 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 6 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli Sprzedaż i oferta na dzień 30.09.2019r., w ramach których zostanie wybudowanych 889 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 50.112 m² (dane ważone udziałem Polnord).

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały brutto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 414 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 355 lokali (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. zostało anulowanych:

- a) 203 umów (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 148,48 umowy (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. wyniosła 490 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

2. OTOCZENIE RYNKOWE

W III kw. 2019 po raz kolejny nie spełniły się prognozy wskazujące na znaczące spowolnienie koniunktury na rynku nowych projektów deweloperskich. Zarówno po stronie podażowej jak i popytowej dominuje optymizm przejawiający się w utrzymaniu dobrej dynamiki sprzedaży i satysfakcjonujących poziomów cen oraz wysokim optymizmem nabywców przekładającym się na decyzje zakupowe i akceptację rosnących cen. Rynek wspierany jest przez historycznie wysoką liczbę udzielonych kredytów hipotecznych, wciąż o relatywnie niskiej marży i wysokiej dostępności (LTV do 90% przy ubezpieczeniu niskiego wkładu). Nieco wolniejsze niż jeszcze kilka kwartałów temu tempo sprzedaży deweloperzy kompensują sobie utrzymaniem atrakcyjnych marż, dzięki czemu wartość rynku nie spada. Jak wskazują eksperci, obecna koniunktura oparta jest w dużym stopniu na popycie o charakterze inwestycyjnym. Transakcje tego typu stanowią dziś ok 30% wszystkich realizowanych i choć inwestorzy indywidualni jest to grupa nabywców najbardziej skłonna do rezygnacji z zakupu w sytuacji zmieniającej się sytuacji rynkowej, jej zaangażowanie na razie nie maleje pomimo stałej kompresji czynszów i wroście podaży na rynku najmu nowych lokali. Brak bowiem porównywalnych do rynku mieszkaniowego alternatywnych

instrumentów pozwalających na bezpieczne lokowanie kapitału, a uruchomienie funduszy typu REIT na rynku mieszkaniowym wciąż się oddala.

Jak wynika z analiz JLL/REAS deweloperzy działający w sześciu największych miastach Polski sprzedali w trzecim kwartale br. 16 100 mieszkań, o 6% więcej niż w II kw. Wzrost sprzedaży odnotowany został niemal na wszystkich rynkach, za wyjątkiem Wrocławia. W Poznaniu, gdzie w ciągu kwartału nabywców znalazło 1 700 mieszkań, był to najlepszy kwartalny wynik w historii. Po wyraźnym spadku sprzedaży w trzecim kwartale ubiegłego roku (do 14 300 lokali) i trudnościach z uruchamianiem nowych inwestycji, sytuacja na rynku pierwotnym mieszkań zdaje się stabilizować. Firmy działające w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi uruchomiły w ostatnim kwartale sprzedaż 14,5 tys. mieszkań, sprzedając w tym samym czasie 16,1 tys. Łącznie w ostatnich 12 miesiącach do oferty trafiło 65,7 tys. lokali mieszkalnych, a sprzedanych zostało 64,2 tys. co jest wynikiem zbliżonym do osiągniętego na 6 rynkach w całym 2018 r. Jak przewidują eksperci z zespołu mieszkaniowego JLL podobnym wynikiem może zakończyć się również 2019 r.

Eksperti JLL/REAS komentując rynek w III kw. 2019 wskazują, że badający skłonność do dokonywania przez Polaków zakupów GUS od kilku kwartałów informuje o dużym optymizmie. Co więcej wskaźnik obrazujący skłonność do dokonywania ważnych zakupów – w praktyce obejmujący mieszkania - oraz bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej (BWUK), osiągnęły we wrześniu poziomy najwyższe w historii. W tym kontekście utrzymanie obecnych wyników sprzedażowych, przy systematycznie rosnących cenach wydaje się realne, a deweloperzy nie widzą powodów, dla których mieliby cen nie podnosić. Przeciętne ceny metra kwadratowego, liczone dla lokali pozostających w ofercie na koniec września 2019, wzrosły w porównaniu do poprzedniego kwartału we wszystkich analizowanych aglomeracjach. Najwyższy wzrost w miał miejsce w Krakowie (3,7%) i Łodzi (3,5%). Mniejszą skalę miał wzrost cen w Trójmieście (2,3%), Wrocławiu (2,0%) i Warszawie (1,5%). W Poznaniu przeciętne ceny wzrosły nieznacznie, bo o 1%. W porównaniu z wynikami sprzed roku na czterech rynkach: w Warszawie, Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu, odnotowano dwucyfrowe wzrosty, mieszczące się w przedziale 10-15%. W dwóch pozostałych miastach wzrost cen był umiarkowany. W Łodzi średnie ceny były o 6,3% wyższe niż przed rokiem, a w Poznaniu o 3,4%.

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 przygotował zmodyfikowany dokument strategiczny i poddał go do dyskusji Rady Nadzorczej w IV kwartale 2019.

4. WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

WYBRANE DANE FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	tys. zł		tys. EUR	
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
I Przychody ze sprzedaży	117 943	185 143	27 374	43 527
II Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	18 222	24 054	4 229	5 655
III Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(74 625)	(12 616)	(17 320)	(2 966)
IV Zysk (strata) brutto	(74 445)	(26 523)	(17 278)	(6 236)
V Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(51 299)	(37 256)	(11 906)	(8 759)
VI Zysk (strata) netto	(71 103)	(38 822)	(16 503)	(9 127)
VII Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(23 415)	56 925	(5 434)	13 383
VIII Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	115 397	(825)	26 783	(194)
IX Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(89 012)	(94 104)	(20 659)	(22 124)
X Przepływy pieniężne netto razem	2 970	(38 004)	689	(8 935)
XI Aktywa trwałe	443 642	457 775	101 436	106 459
XII Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	631 122	706 181	144 303	164 228
XIII Aktywa razem	1 074 764	1 163 956	245 739	270 687
XIV Zobowiązania długoterminowe	104 234	126 224	23 833	29 354
XV Zobowiązania krótkoterminowe	522 443	518 484	119 454	120 578
XVI Kapitał własny	448 087	519 248	102 453	120 755

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

Wyszczególnienie [szt.]	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Polnord i spółki 100% zależne	204,0	642,0
Spółki współkontrolowane*	2,6	106,2
Razem	206,6	748,2

* dane ważone udziałem Polnord S.A.

Bez uwzględnienia anulacji sprzedaż brutto wyniosła 355 lokali w opisywanym okresie 2019 roku oraz 850 lokali w analogicznym okresie w 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.

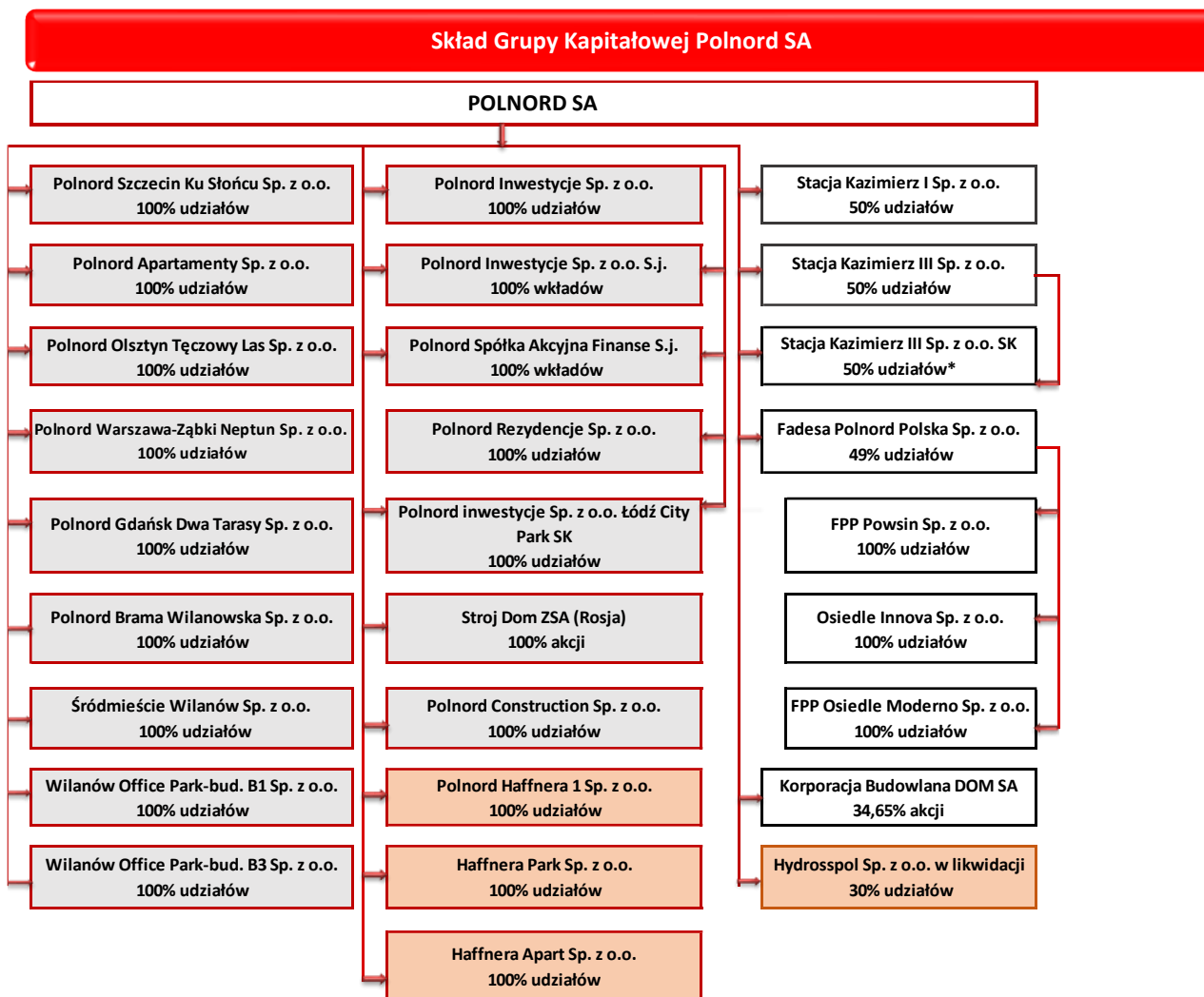
W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord S.A. jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.09.2019 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 30.09.2019 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 30.09.2019 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 30.09.2019 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 30.09.2019 r. nastąpiły poniższe zmiany w zarządzie Spółki:

- z dniem 21.08.2019r. został powołany nowy Członek Zarządu - Pan Jakub Kocjan.

Życiorysy Członków Zarządu znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Po dniu bilansowym miały miejsce poniższe zmiany w Zarządzie Polnord S.A.:

- w dniu 22.11.2019 r. Pan Jakub Kocjan złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki z powodów osobistych, ze skutkiem na dzień złożenia. Pan Jakub Kocjan pozostaje w strukturach grupy Polnord i będzie wspierał Spółkę w charakterze doradcy Zarządu i w rozwoju segmentu wykonawczego.

Zarząd Polnord S.A. Skład Zarządu Spółki na dzień 29.11.2019 r. przedstawiał się następująco:



Rada Nadzorcza

Na dzień 30.09.2019 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



Wszyscy 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.

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

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 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. XXXVII 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 30.09.2019 r. akcje Polnord S.A. uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Polnord S.A. na dzień 30.09.2019 r.*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>Hanapeta Holdings Co Limited</i>	6.563.730	13.127.460	20,08%
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	3.687.508	7.375.016	11,28%
<i>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</i>	2.428.258	4.856.516	7,43%
<i>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA</i>	2.345.893	4.691.786	7,18%
<i>Bank Gospodarstwa Krajowego</i>	2.086.890	4.173.780	6,38%
<i>Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"</i>	1.730.977	3.461.954	5,29%
<i>Briarwood Capital Partners LP</i>	1.634.941	3.269.882	5,00%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	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 nastąpiły zmiany w składzie Akcjonariuszy:

- w dniu 05.11.2019 r. wpłynęło do Spółki od Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych PZU SA z siedzibą w Warszawie („TFI PZU”), działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy inwestycyjnych, tj.:
 - PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy,
 - PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji,
 - PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum,

łącznie („Fundusze TFI PZU”) zawiadomienie o zmniejszeniu przez Fundusze TFI PZU stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 10% ogólnej liczby głosów w Spółce.

- w dniu 12.11.2019 wpłynęło do Spółki od Briarwood Capital Partners LP zawiadomienie o zmianie udziału, który nastąpił na skutek sprzedaży w dniu 8 czerwca 2016r. na rynku regulowanym GPW w Warszawie 5.500 akcji Spółki.

Przed zmianą udziału Akcjonariusz posiadał 1.634.941 akcji, co stanowiło 5,00% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Po zmianie udziału Akcjonariusz posiadał 1.629.441 akcji co stanowiło 4,98 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i 4,98 % ogólnej liczby głosów w Spółce.

Po powyższej transakcji, która zmniejszyła posiadanie akcji poniżej 5% Akcjonariusz zbył pozostałe akcje i obecnie nie posiada akcji Spółki.

Skład Akcjonariatu Polnord S.A. na dzień publikacji sprawozdania.*

Akcyonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>Hanapeta Holdings Co Limited</i>	6.563.730	13.127.460	20,08%
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	3.255.229	6.510.458	9,96%
<i>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</i>	2.428.258	4.856.516	7,43%
<i>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA</i>	2.345.893	4.691.786	7,18%
<i>Bank Gospodarstwa Krajowego</i>	2.086.890	4.173.780	6,38%
<i>Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"</i>	1.730.977	3.461.954	5,29%
<i>Pozostali akcyonariusze łącznie</i>	14.282.150	28.564.300	43,69%
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.

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 117,9 mln zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 94.8%, 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	30.09.2019 r.		30.09.2018 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	111 786	94.8	137 481	92.9
Wynajem	5 350	4.5	5 603	3.8
Sprzedaż działek – grunty	-	-	-	-
Inne	807	0.7	4 829	3.3
Razem	117 943	100.0	147 913	100.0

* Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy) 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 30.09.2019 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 na koniec trzeciego kwartału 2019 roku, 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-III kwartał 2019 r.

355

I-III kwartał 2018 r.

850

Wielkość oferty na koniec kwartału*:

I-III kwartał 2019 r.

337

I-III kwartał 2018 r.

888

*dane ważone udziałem Polnord

Łącznie, w przeciągu kolejnych 12 miesięcy, planowane jest wprowadzenie do sprzedaży 49.871 m² PUM, 1.036 lokali oraz 77 segmentów (dane ważone udziałem Polnord).

Prezentowane dane sprzedaży podane są w wartościach brutto. Przy uwzględnieniu anulacji sprzedaż netto wyniosła 206,6 na koniec trzeciego kwartału 2019 roku oraz 748,2 w analogicznym okresie w 2018 roku.

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca szczegółowe informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę na dzień 30.09.2019 r.

Liczba sprzedanych lokali i oferta na 30.09.2019

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 01.10.2019
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2018	01.01.2019 - 30.09.2019	
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	-	1
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	1	-
Brzozowy Zakątek (bud. A4)	6 803	107	IIIQ2018	Śródmieście Wilanów	107	-	-
Neptun II (etap II)	11 094	209	IIQ2019	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	133	66	10
Projekty w realizacji							
Wilania	8 207	120	IIQ2020*	Polnord Brama Wilanowska	42	48	30
Wiktoria	6 164	87	IVQ2020*	Polnord Rezydencje	-	18	69
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Myśliwska I-II	13 456	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	239	2	1
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	26	62
Fotoplastykon III	3 325	66	IIIQ2020*	Polnord Apartamenty	27	16	23
Studio Morena	19 965	382	IQ2020*	Polnord Apartamenty	268	41	73
OLSZTYN							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ2018	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	81	1	5
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIIQ2019	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	73	14	9
Projekty w realizacji							
Osiedle Tęczowy Las III (bud. 9-12) - inw. wycofana	-	-	-	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	-	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	-	-	-	Polnord Sopot II	33	-33	-
łącznie - projekty oddane do użytkowania	139 631	2 593			2 459	94	40
łącznie - projekty wycofane/wstrzymane	-	-			39	-39	-
łącznie - projekty w realizacji	45 789	816			410	149	257
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2019 r.</i>	-	-			-	-	-
łącznie Część I	185 420	3 409			2 908	204	297

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	-
Stacja Kazimierz II	3 443	58,0	IIQ 2017	Stacja Kazimierz II	57,5	0,5	-
Stacja Kazimierz III (bud. 4AB)	5 275	87,5	IIIQ 2018	Stacja Kazimierz III	76,5	4,5	6,5
Stacja Kazimierz IV (bud 3)	2 241	40,0	IIIQ 2018	Stacja Kazimierz III	38,0	1,0	1
Projekty w realizacji							
Stacja Kazimierz V (bud.5) - inw. wstrzymana	-	-	-	Stacja Kazimierz III	48,0	-48,0	-
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	2,0	-
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	-	41,7	31,3
łącznie - projekty oddane do użytkowania	55 503	847,4			829,9	9,0	8,5
łącznie - projekty wycofane/wstrzymane	-	-			48,0	-48,0	-
łącznie - projekty w realizacji	4 323	73,0			-	41,7	31,3
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2019 r.</i>	<i>4 323</i>	<i>73,0</i>			<i>-</i>	<i>41,7</i>	<i>31,3</i>
łącznie Część II	59 826	920,4			877,9	2,6	39,8
Podsumowanie Części I i Części II							
łącznie - projekty oddane do użytkowania	195 134	3 440,4			3 288,9	103,0	48,5
łącznie - projekty wycofane/wstrzymane	-	-			87,0	-87,0	0,0
łącznie - projekty w realizacji	50 112	889,0			410,0	190,7	288,3
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2019 r.</i>	<i>4 323</i>	<i>73,0</i>			<i>-</i>	<i>41,7</i>	<i>31,3</i>
łącznie Część I i II	245 246	4 329,4			3 785,9	206,6	336,8

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 okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 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 okresie od stycznia do końca września 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. W dniu 19.09.2019 zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Senatorskiej – nota 9.5.2. śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

3.3. PROJEKTY PLANOWANE DO WPROWADZENIA DO SPRZEDAŻY W 2019 ROKU

Grupa Kapitałowa zgodnie z wcześniej publikowanymi informacjami koncentruje się na sprzedaży istniejącego stocku lokali w realizowanych i ukończonych projektach.

Równolegle ze sprzedażą realizowanych i zakończonych inwestycji planuje w przeciągu kolejnych 12 miesięcy wprowadzić do oferty kolejne inwestycje zlokalizowane na terenie Warszawy oraz Trójmiasta.

Jednocześnie w Grupie trwa proces uzyskiwania niezbędnych zgód administracyjnych dla wybranych projektów lub analiza opłacalności i efektywności inwestycji na projektach, dla których Spółka dysponuje prawomocnymi decyzjami pozwolenia na budowę (PnB).

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

Harmonogram wprowadzania nowych projektów do sprzedaży i budowy uzależniony jest od wyniku procesu pozyskania finansowania konsorcjalnego i ewentualnego terminu spłaty tego finansowania ze środków z nowej emisji akcji. Finansowanie to bowiem będzie zabezpieczone również na gruntach objętych poniższym zestawieniem. W przypadku braku spłaty tego finansowania uruchomienie nowych projektów może ulec istotnemu przesunięciu w czasie.

Poniższe zestawienie zawiera plan wprowadzeń nowych projektów do sprzedaży w przeciągu kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych.

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Planowany PUM (m ²)	Liczba lokali/domów	Rozpoczęcie sprzedaży	Rozpoczęcie budowy	Przynależny udział
Osiedle „Wioletta”	Warszawa	4 126	63	4Q 2019	4Q 2019	100%
Haffnera – mieszkania/biura	Sopot	8 240	133	4Q 2019	2Q 2020	100%
Żabi Kruk - aparthotel	Gdańsk	5 870	220	1Q 2020	2Q 2020	100%
Osiedle „Smarty II”	Warszawa	6 407	302	1Q 2020	2Q 2020	100%
Osiedle "Zgierska Etap I"	Łódź	7 916	173	1Q 2020	Q3 2020	100%
Osiedle „Stacja Kazimierz V”	Warszawa	3 070	50	1Q 2020	1Q 2020	50%
Domy w Dolinie	Gdańsk	9 277	77	2Q 2020	2Q 2020	100%
Osiedle "Admiralska"	Warszawa	6 500	120	2Q 2020	Q3 2020	100%

łącznie - dane nieważone udziałem Polnord SA	51 406	1 138
łącznie - dane ważone udziałem Polnord SA	49 871	1 113

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

łącznie, w przeciągu kolejnych 12 miesięcy, planowane jest wprowadzenie do sprzedaży 49.871 m² PUM, 1.036 lokali oraz 77 segmentów (dane ważone udziałem Polnord).

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 30.09.2019 r. wyniosła 490 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 30.09.2019 r.

Projekt	I-III kwartał 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)	2	161	1 880	2%	1 043	55%
Śródmieście Wilanów (bud. F)	0	0	219	0%	-47	-21%
Brzozowy Zakątek A1	0	0	69	0%	18	27%
Brzozowy Zakątek A2	0	0	34	0%	-31	-92%
Brzozowy Zakątek A3	6	304	2 273	2%	444	20%
Brzozowy Zakątek A4	8	495	4 041	4%	1 386	34%
Neptun I (etap II)	0	0	21	0%	231	1091%
Neptun II (etap Ia)	1	62	511	0%	239	47%
Neptun II (etap II)	169	8 559	44 464	40%	4 588	10%
Trójmiasto						
Ostoja Myśliwska I-II	1	282	1 525	1%	-10	-1%
2 Potoki II	0	0	9	0%	-14	-151%
2 Potoki III	0	0	12	0%	1	10%
2 Potoki IV	1	37	163	0%	-85	-52%
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	1%	264	25%
Fotoplastykon I bud B3	44	2 395	11 308	10%	371	3%
Fotoplastykon I bud B2	59	2 982	13 448	12%	-238	-2%
Fotoplastykon I bud B1	50	2 797	13 004	12%	219	2%
Dwa Tarasy I-II	1	78	529	0%	6	1%
Brama Sopotcka II-III	6	556	3 626	3%	26	1%
Olsztyn						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 8)	9	557	2 357	2%	393	17%
Szczecin						
Ku Słońcu III (bud. 5)	25	1 336	6 765	6%	1488	22%
Ku Słońcu III (bud. 3)	11	635	3 507	3%	-364	-10%
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%	-459	-1037%
City Park IV (bud. A5)	0	28	52	0%	-64	-123%
City Park IV (bud. A3)	1	81	385	0%	-24	-6%
łącznie Część I	400	21 683	111 786	100%	9 419	8%
Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA						
Warszawa						
Ostoja Wilanów VI-VIII	0,5	178	1 444	4%	205	14%
Wrocław						
Apartamenty Innova	41,2	2 414	14 400	43%	2 910	20%
Apartamenty Innova B	2,0	205	1 169	4%	279	24%
Apartamenty Innova C	46,6	2 762	16 310	49%	3 344	21%
łącznie Część II	90,2	5 559	33 322	100%	6 738	20%
Podsumowanie Część I i Część II						
łącznie Część I i II	490,2	27 242	145 108	100%	16 157	11%

Dane ważone udziałem Polnord

III. INFORMACJE FINANSOWE

1. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Na koniec trzeciego kwartału 2019 roku Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 117,9 mln zł.

Przychody z tytułu sprzedaży mieszkań wyniosły 111,8 mln zł. W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy w przychodach ze sprzedaży uwzględniono 400 wyaktowanych mieszkań. Największy, bo aż 40% udział w przychodach (44,9 mln zł) miała inwestycja Neptun Ząbki w Warszawie (170 lokali) oraz inwestycja Fotoplastykon w Gdańsku (37,8 mln zł przychodów oraz 153 lokale). W dalszej kolejności istotny wpływ na wynik miały inwestycje Ku Słońcu II (9% udział w przychodach - 10,3 mln zł, 36 lokali) oraz inwestycja Brzozowy Zakątek (6% udział w przychodach – 6,4 mln 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 26,2 mln zł i były niższe o 2,8 mln zł w porównaniu do trzech kwartałów 2018 roku.

Istotny spadek (2,8 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 pozostały na praktycznie niezmienionym poziomie w porównaniu do porównywalnego okresu 2018 roku.

W wykonaniu trzech kwartałów 2019 roku ujęto w wysokości 0,6 mln zł amortyzację umorzenia z tytułu wpływu MSSF 16 oraz rezerwę na podatek od nieruchomości dotyczący oczyszczalni wód opadowych „Karuzela” w wysokości 1 mln zł. Wpływ na wysokość kosztów ogólnego zarządu miało także ujęcie kosztów związanych bezpośrednio z transakcją sprzedaży budynków biurowych (obsługa prawna oraz prowizja) w wysokości 1 mln zł. Eliminując wpływ powyższych kosztów nie mających miejsca w 2018 roku, koszty ogólnego zarządu spadły o 2,6 mln zł. Dodatkowo w 2019 roku zanotowano także spadek wynagrodzeń w stosunku do porównywalnego okresu o 0,5 mln zł.

Pozostałe przychody operacyjne w opisywanym okresie wyniosły 3,8 mln zł.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w omawianym okresie 49,9 mln zł. Na wartość wpływa ujęcie odpisu aktualizującego należności dot. 10H w wysokości 40,8 mln 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 (21,7 mln zł)

Przychody finansowe wyniosły 4,8 mln zł i główny wpływ miały dywidendy wypłacone na rzecz Polnord S.A. w kwocie 3,9 mln zł (Fadesa Polnord Sp. z o.o.). Szczegółowy podział znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocie 9.6 Przychody Finansowe.

W opisywanym okresie koszty finansowe wyniosły 8,1 mln zł z czego główną pozycją są odsetki od kredytów i obligacji 5,8 mln zł. Szczegółowy podział znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocie 9.7 Koszty Finansowe.

W pierwszych dziewięciu miesiącach 2019 roku i do dnia opublikowania niniejszego sprawozdania finansowego, Zarząd z sukcesem przeprowadził działania poprawiające krótkoterminową płynność Spółki i istotnie obniżając jej zadłużenie obejmujące zamknięcie transakcji sprzedaży budynków biurowych WOP B1 i WOP B3 za cenę netto 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. nieuregulowane zachęty dla najemców.

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 30.09.2019 r. Spółka nie przeprowadziła publicznego programu emisji obligacji.

W dniu 05.11.2019r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii PND01 o wartości nominalnej 1 mln zł każda („Obligacje”). Łączna wartość nominalna emisji Obligacji określona została do kwoty 150 mln zł. Obligacje są emitowane w trybie oferty publicznej poprzez skierowanie propozycji nabycia do inwestorów będących klientami profesjonalnymi. Oferta publiczna Obligacji nie wymaga udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu.

Minimalna wartość nominalna emitowanych Obligacji, których objęcie jest konieczne dla dojścia emisji Obligacji do skutku wynosi 75 mln zł.

Spółka pracuje również nad pozyskaniem alternatywnego finansowania w formie finansowania konsorcjalnego. Moment spłaty tego finansowania będzie w istotny sposób warunkował terminy uruchomienia nowych projektów ze względu na planowane zabezpieczenie na posiadanych nieruchomościach.

1.2. PROGRAM EMISJI AKCJI

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. Spółka nie przeprowadziła programu emisji akcji.

W dniu 23.10.2019 r. XXXVIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Spółki podjęło uchwałę nr 15/2019 w sprawie: (i) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150 mln (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez emisję nowych akcji zwykłych serii T oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji nowej emisji serii T, (ii) dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji nowej emisji serii T i praw do akcji serii T do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz (iii) zmiany Statutu Spółki. Emisja Akcji Serii T zostanie przeprowadzona w drodze subskrypcji prywatnej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 1 KSH skierowanej wyłącznie do nie więcej niż 149 wybranych inwestorów.

1.3. ISTOTNE UMOWY

W dniu 01.07.2019 r. dwie spółki z Grupy Kapitałowej zawarły z PHN Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Polski Holding Nieruchomości S.A.) 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. Branickiego 15, wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku biurowego „B1”, tj. budynku biurowego „Bethone” w ramach projektu „Wilanów Office Park”,
- 2) 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. Branickiego 17, wraz z prawem własności posadowionego na działce budynku biurowego „B3”, tj. budynku biurowego „Befree” w ramach projektu „Wilanów Office Park” (dalej łącznie „Nieruchomości”, „Sprzedający).

Łączna cena sprzedaży Nieruchomości z aktu notarialnego wyniosła 30,8 mln EUR netto. Zgodnie z umową sprzedaży, cała cena została wpłacona na rachunek escrow i będzie zwalniana zgodnie z dyspozycjami Sprzedających.

W dniu 19.09.2019r. została zawarta umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ulicy Senatorskiej.

1.4. 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.

1.5. NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI

W dniu 23.10.2019R. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Szczegółowy wykaz oraz treść podjętych uchwał znajduje się w raporcie bieżącym nr 44/2019

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

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

3. 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”, nota 21. Sprawy Sądowe.

4. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

W dniu 23.10.2019 r. XXXVIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Spółki podjęło uchwałę nr 15/2019 w sprawie: (i) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150 mln (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez emisję nowych akcji zwykłych serii T oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji nowej emisji serii T, (ii) dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji nowej emisji serii T i praw do akcji serii T do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz (iii) zmiany Statutu Spółki. Emisja Akcji Serii T zostanie przeprowadzona w drodze subskrypcji prywatnej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 1 KSH skierowanej wyłącznie do nie więcej niż 149 wybranych inwestorów.

Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. Polnord nie wyemitował żadnych nowych obligacji.

W dniu 05.11.2019r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii PND01 o wartości nominalnej 1 mln zł każda („Obligacje”). Łączna wartość nominalna emisji Obligacji określona została do kwoty 150 mln zł. Obligacje są emitowane w trybie oferty publicznej poprzez skierowanie propozycji nabycia do inwestorów będących klientami profesjonalnymi. Oferta publiczna Obligacji nie wymaga udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu.

Minimalna wartość nominalna emitowanych Obligacji, których objęcie jest konieczne dla dojścia emisji Obligacji do skutku wynosi 75 mln zł.

Spółka pracuje nad pozyskaniem alternatywnego finansowania w formie finansowania konsorcjalnego. Moment spłaty tego finansowania będzie w istotny sposób warunkował terminy uruchomienia nowych projektów ze względu na planowane zabezpieczenie na posiadanych nieruchomościach.

Wykup obligacji

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. Spółka dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- 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 9,6 mln zł w związku ze sprzedażą nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny, położonej w Warszawie, przy ul. A. Sikorskiego 11.

5. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.

Na dzień 30.09.2019 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 1-3Q 2019	Zadłużenie na 30.09.2019*	Harmonogram wykup obligacji (wartość nominalna) [mln zł]			Termin wykupu
					2019	2020	2021	
		Wartość nominalna [mln zł]						
27.07.2016	Credit Value	20,0	(20)	-				27.07.2019
18.12.2015	SGB Bank	60,0		60,0	60,0			18.12.2019
20.12.2016	Noble	30,0	(9,6)	20,4	20,4			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	(29,6)	227,2	107,2	43,2	76,8	

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

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) przez Polnord 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 30.09.2019 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kredytu (bieżącego zadłużenia) [mln zł]			Termin spłaty
					4Q2019	2020	do 2021	
Polnord S.A.	Getin Noble Bank SA	korporacyjna linia kredytowa	30,0	30,0	30,0	0,0	0,0	31.12.2019
Zadłużenie				30,0	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.

6. INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD S.A. I SPÓŁKI ZALĘŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST ZNACZĄCA

Na dzień 30.09.2019 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 30.09.2019 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

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

7. 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 bieżącym okresie sprawozdawczym nie zostały zawarte żadne nowe umowy pożyczek, które nie podlegają włączeniom konsolidacyjnym.

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

8. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

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

9. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W okresie od początku roku do 30.09.2019 r. Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych i nie posiada żadnych akcji własnych.

10. INFORMACJE O ODDZIAŁACH

Spółki z Grupy nie posiadają oddziałów.

11. 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.

12. 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.

13. 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 apartotelu i najmu krótkoterminowego;
- ryzyko procesu spłaty i refinansowania zadłużenia krótkoterminowego;
- ryzyko niepowodzenia emisji akcji bądź opóźnienia rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego.

14. 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.

15. 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, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń lub zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

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

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

Aby efektywnie działać w branży deweloperskiej, niezbędne jest pozyskiwanie odpowiednich pozwoleń, zezwoleń lub zgód administracyjnych wymaganych dla celów realizacji projektów budowlanych. Istnieje ryzyko, iż brak możliwości pozyskania wspomnianych pozwoleń, zezwoleń lub zgód bądź też ich cofnięcie w trakcie trwania projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich, a tym samym może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

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

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

- **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.

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

Po dniu 30.09.2019 r. do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania miały miejsce następujące zdarzenia:

- W dniu 23.10.2019 r. XXXVIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Spółki podjęło uchwałę nr 15/2019 w sprawie: (i) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150 mln (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez emisję nowych akcji zwykłych serii T oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji nowej emisji serii T, (ii) dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji nowej emisji serii T i praw do akcji serii T do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz (iii) zmiany Statutu Spółki.

Emisja Akcji Serii T zostanie przeprowadzona w drodze subskrypcji prywatnej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 1 KSH skierowanej wyłącznie do nie więcej niż 149 wybranych inwestorów

- Zarząd Polnord S.A. w dniu 05.11.2019 roku podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji („Uchwała Emisyjna”). Uchwała Emisyjna została podjęta w nawiązaniu do informacji zawartych w Skonsolidowanym Raporcie Półrocznym za okres od dnia 01.01.2019 r. do dnia 30.06.2019 r., w szczególności w pkt VI.6 Półrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez UE, w pkt V.4 Półrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Jednostki Dominującej – Polnord S.A., oraz pkt III.11, III.12, III.14 Sprawozdania Zarządu z Działalności Grupy Kapitałowej, zgodnie z którymi istnieją czynniki ryzyka dla działalności Grupy Kapitałowej Spółki oraz Grupa Kapitałowa Spółki

prowadzi działania mające na celu zapewnienie możliwości kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej Spółki, gdzie wśród głównych założeń dotyczących źródeł pozyskania środków niezbędnych do refinansowania obecnego zadłużenia wyróżnić można m.in. środki pieniężne z tytułu nowego finansowania dłużnego.

Na mocy Uchwały Emisyjnej Zarząd Spółki, postanowił wyemitować niezabezpieczone obligacje na okaziciela serii PND01 o wartości nominalnej 1 mln zł każda („Obligacje”). Łączna wartość nominalna emisji Obligacji określona została do kwoty 150 mln zł. Obligacje są emitowane w trybie oferty publicznej poprzez skierowanie propozycji nabycia do inwestorów będących klientami profesjonalnymi. Celem emisji Obligacji jest spłata istniejącego zadłużenia finansowego Spółki oraz finansowanie bieżącej działalności Spółki.

Minimalna wartość nominalna emitowanych Obligacji, których objęcie jest konieczne dla dojścia emisji Obligacji do skutku wynosi 75 mln zł.

- Zarząd Spółki w dniu 13.11.2019 r. podjął decyzję o rozpoczęciu działań w celu wykonania Uchwały Emisyjnej, poprzez emisję nie więcej niż 75 mln akcji zwykłych na okaziciela serii T, o wartości nominalnej 2,00 złote każda („Akcje Serii T”). Wobec powyższego Zarząd Spółki zwrócił się do akcjonariuszy Spółki, którzy:
 - (i) zarejestrowali swoje uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu zwołanym na dzień 23 października 2019 r., lub
 - (ii) na dzień 07.10.2019 r. posiadali akcje uprawniające do wykonywania co najmniej 1% (jeden procent) ogólnej liczby głosów w Spółce, do bezpośredniego kontaktu z Noble Securities S.A. jako podmiotu z którym Spółka zawarła umowę o oferowanie Akcji Serii T („Oferujący”), celem uzyskania informacji o sposobie i terminach wzięcia udziału w procesie budowania księgi popytu (raport bieżący nr 49/2019)
- Zarząd Polnord S.A. w dniu 15.11.2019 roku - w konsekwencji uzyskania informacji od potencjalnych obligatariuszy o potrzebie wydłużenia terminu potrzebnego do zakończenia procesu decyzyjnego dotyczącego ewentualnego nabycia oferowanych Obligacji, podjął decyzję o zmianie daty przydziału Obligacji na dzień 22.11.2019 r.
W konsekwencji zmianie uległa również data emisji Obligacji z dnia 22.11.2019 r. na 29.11.2019 r. oraz termin wykupu Obligacji z dnia 22.11.2024 r. na 29.11.2024 r. (raport bieżący nr 50/2019)
- Zarząd Polnord S.A. w dniu 22.11.2019 r. podjął decyzję o kolejnej zmianie daty przydziału Obligacji (z 22.11.2019 r. na dzień 29.11.2019 r.
W konsekwencji zmianie uległa również data emisji Obligacji z dnia 29.11.2019 r. na 06.12.2019 r. oraz termin wykupu Obligacji z dnia 29.11.2024 r. na 06.12.2024 r. (raport bieżący nr 51/2019)
- w dniu 22.11.2019 r. wpłynęła rezygnacja Pana Jakuba Kocjana z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki z powodów osobistych, ze skutkiem na dzień złożenia rezygnacji. Pan Jakub Kocjan pozostaje w strukturach grupy Polnord i będzie wspierał Spółkę w charakterze doradcy Zarządu i w rozwoju segmentu wykonawczego.
- Zarząd Polnord S.A. w dniu 29.11.2019 roku, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 47/2019 z dnia 5 listopada 2019 roku oraz w konsekwencji uzyskania informacji od potencjalnych obligatariuszy o potrzebie wydłużenia terminu potrzebnego do zakończenia procesu decyzyjnego dotyczącego ewentualnego nabycia oferowanych Obligacji, podjął decyzję o zmianie daty przydziału Obligacji (definicja jak w raporcie bieżącym nr 47/2019) z dnia 29 listopada 2019 roku na dzień 6 grudnia 2019 roku. W konsekwencji zmianie uległa również data emisji Obligacji z dnia 6 grudnia 2019 r. na 13 grudnia 2019 r. oraz termin wykupu Obligacji z dnia 6 grudnia 2024 r. na 13 grudnia 2024 r.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Prezes Zarządu

Marcin Gomoła

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Mosz

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Warszawa, 29 listopada 2019 r.

D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

OŚWIADCZENIE

Zarząd Polnord S.A. z siedzibą w Warszawie („Polnord”) oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmujące okres od 01.01.2019 roku do 30.09.2019 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 III kwartale 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

Warszawa, 29 listopada 2019r.