

POLNORD

GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD SA

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2013 ROKU

SPORZĄDZONY ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, 15 MAJA 2013 R.

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE O SPÓŁCE	4
1. WPROWADZENIE	4
2. PODSUMOWANIE DZIAŁAŃ I KWARTAŁU	4
3. WYBRANE DANE FINANSOWE	6
4. GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD SA	6
5. WŁADZE SPÓŁKI	9
6. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	10
II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	12
1. ISTOTNE WYDARZENIA W GRUPIE KAPITAŁOWEJ	12
2. ZESTAWIENIE ZAPASÓW I NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	14
3. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	15
4. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	17
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	17
6. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ	18
III. INFORMACJE FINANSOWE	21
1. INFORMACJE WSTĘPNE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	21
2. SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	23
3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	24
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	27
5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	27
6. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	29
7. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	30
8. KOMENTARZ DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	31
9. POZYCJE POZABILANSOWE	32
10. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	32
IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	33
1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA	33
2. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	34

3.	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	35
4.	INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALĘŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOSI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	35
5.	INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO O ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	35
6.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	35
7.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	36
8.	INFORMACJE O WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDZIE	36
V.	<u>SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA</u>	37
1.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT POLNORD SA	37
2.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW POLNORD SA	38
3.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ POLNORD SA	38
4.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH POLNORD SA	40
5.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM POLNORD SA	41
6.	POZYCJE POZABILANSOWE POLNORD SA	41

I. INFORMACJE O SPÓŁCE

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści niniejszego Skonsolidowanego raportu kwartalnego za I kwartał 2013 roku (dalej zwanego „Sprawozdaniem”), takie jak „Spółka”, „Polnord SA”, „Polnord”, „Spółka Dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do spółki Polnord SA, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Polnord” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Polnord SA oraz podmioty podlegające konsolidacji.

1. WPROWADZENIE

Polnord SA jest jedną z najbardziej doświadczonych na rynku budowlanym i deweloperskim firm w Polsce. Powstała w 1977 roku jako biuro generalnego wykonawcy eksportu budownictwa. W 1988 roku, już jako przedsiębiorstwo wykonawcze, przyjęła nazwę Polnord. Dnia 22 lutego 1999 roku wprowadzono akcje Spółki do obrotu na parkiecie głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Obecnie Spółka wchodzi w skład indeksu SWIG 80.

Począwszy od 2007 roku podstawowym przedmiotem działalności Grupy Polnord jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Polnord realizuje projekty deweloperskie poprzez spółki celowe, które zawiązuje samodzielnie lub z innymi partnerami. Grupa Polnord prowadzi działalność głównie na rynku polskim (przede wszystkim na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi oraz Wrocławia) oraz w niewielkim stopniu na rynku rosyjskim.

Celem Spółki jest maksymalizacja wartości Spółki w interesie jej Akcjonariuszy poprzez budowanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zgodnie z przyjętą pod koniec 2012 roku strategią Grupa Polnord konsekwentnie dąży do zwiększenia wolumenów sprzedanych mieszkań poprzez skupienie działalności na segmencie nieruchomości mieszkaniowych na najbardziej chłonnych i dynamicznie rozwijających się rynkach w Polsce – Warszawie i Trójmieście. Grupa Polnord posiada jeden z największych wśród polskich deweloperów bank ziemi, pozwalający aktualnie na realizację projektów o powierzchni użytkowej blisko 1 mln mkw.

2. PODSUMOWANIE DZIAŁAŃ I KWARTAŁU

Na koniec I kwartału 2013 roku Grupa Kapitałowa Polnord SA była w trakcie realizacji 6 wieloetapowych projektów mieszkaniowych obejmujących 1.375 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 76,4 tys. PUM. Do końca 2013 r. planowane jest oddanie do użytkowania 777 mieszkań o łącznej powierzchni prawie 38,5 tys. mkw. Jednocześnie Grupa Polnord przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji 8 nowych projektów, w ramach których powstanie łącznie ok. 2.175 mieszkań o powierzchni użytkowej przekraczającej 113 tys. mkw. Opisane działania podejmowane przez Spółkę mają na celu zdywersyfikowanie oraz rozszerzenie oferty mieszkaniowej do ponad 2.000 mieszkań na koniec 2013 r. Bogata oferta, dobrze dopasowana do wymagań i możliwości rynku ma pozwolić osiągnąć docelową sprzedaż na poziomie 1.500-2.000 mieszkań w skali roku w perspektywie najbliższych dwóch lat (2014-2015).

Równie ważnym obszarem działalności Polnord są projekty biurowe w segmencie komercyjnym. Polnord jest właścicielem gruntów, na których rozwija projekt biurowy Wilanów Office Park, w ramach którego powstało już prawie 40 tys. mkw. powierzchni biurowej, a kolejne ponad 100 tys. mkw. powierzchni biurowej powstanie w przyszłych latach.

Niezależnie od rozwoju obydwu powyższych linii biznesowych kontynuowane są działania zmierzające do obniżenia stałych kosztów działalności operacyjnej. W I kwartale 2013 roku koszty ogólnego zarządu i sprzedaży

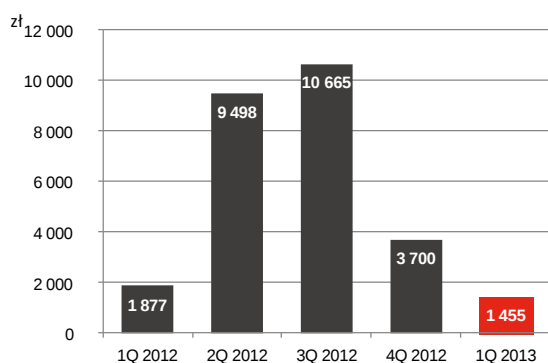
wyniosły 8.701 tys. zł, co stanowi spadek o 32% rok do roku wobec 12.834 tys. zł w I kwartale 2012 r. Jest to najniższy poziom kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży od 2007 r.

Grupa sprzedała w pierwszych trzech miesiącach 2013 roku 198 mieszkań po uwzględnieniu rezygnacji, nieważonych udziałem Polnord, oraz zawarła 14 umów rezerwacyjnych. Szacowana wartość netto przychodów ze sprzedaży wspomnianych mieszkań (uwzględniając tylko umowy przedwstępne) wynosi 69.809 tys. zł.

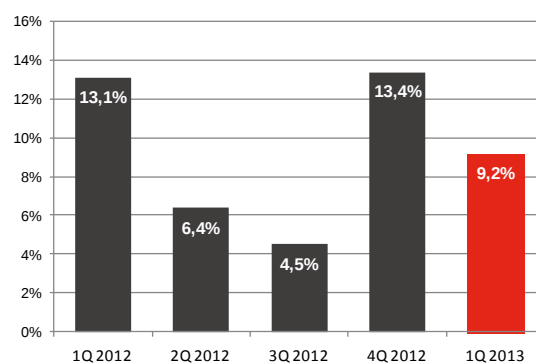
W I kwartale 2013 r. Grupa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 1.455 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 41.102 tys. zł. W I kwartale 2012 r. wartości te wyniosły odpowiednio 1.877 tys. zł oraz 83.581 tys. zł. Zysk brutto ze sprzedaży, w wysokości 3.771 tys. zł, wypracowany został przede wszystkim na wynajmie powierzchni biurowych (w wysokości 2.154 tys. zł) oraz na wydanych Klientom 136 mieszkaniach wybudowanych w ramach dwunastu projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Łodzi, Olsztynie i Wrocławiu (w wysokości 1.526 tys. zł).

Poniżej zaprezentowano wykresy pokazujące dynamikę wybranych istotnych danych finansowych oraz operacyjnych.

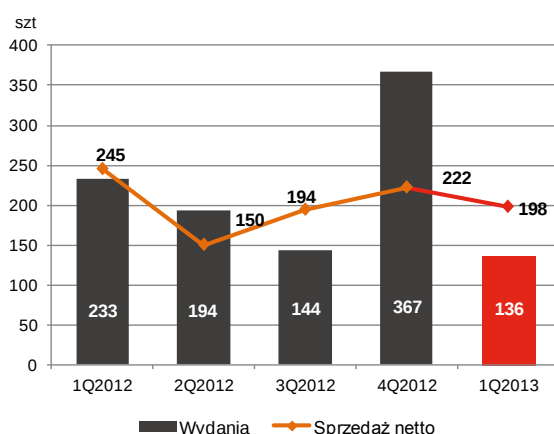
Zysk netto



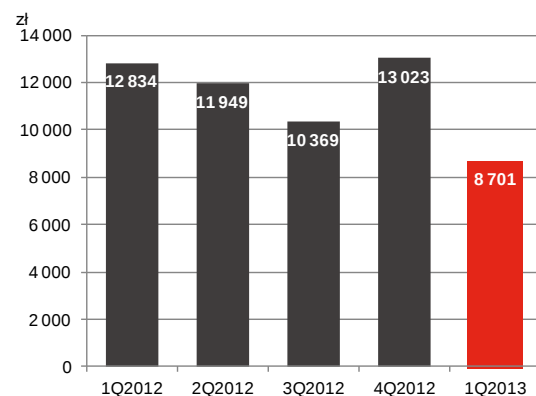
Rentowność brutto ze sprzedaży



Sprzedaż i wydania mieszkań



Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

TABELA 1. WYBRANE DANE FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	41 102	83 581	9 848	20 019
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 771	10 951	903	2 623
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	10 598	16 177	2 539	3 875
Zysk (strata) brutto	3 520	4 022	843	963
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 404	2 135	336	511
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	1 455	1 877	349	450
BILANS	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
Kapitał własny	1 329 869	1 327 558	318 348	324 729
Zobowiązania długoterminowe	569 837	532 034	136 409	130 139
Zobowiązania krótkoterminowe	363 529	397 924	87 023	97 335
Aktywa trwałe	1 270 556	1 243 044	304 150	304 057
Aktywa obrotowe	992 679	1 014 472	237 631	248 146
Suma aktywów	2 263 235	2 257 516	541 781	552 203

TABELA 2. WYBRANE DANE FINANSOWE - JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	5 467	42 327	1 310	10 138
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 467	6 577	1 310	1 575
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(8 782)	12 799	(2 104)	3 066
Zysk (strata) brutto	(6 661)	5 139	(1 596)	1 231
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(5 762)	3 978	(1 381)	953
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(5 711)	3 720	(1 368)	891
BILANS	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
Kapitał własny	1 346 436	1 352 147	322 314	330 744
Zobowiązania długoterminowe	342 438	291 253	81 974	71 242
Zobowiązania krótkoterminowe	212 995	247 183	50 987	60 463
Aktywa trwałe	1 083 234	1 080 524	259 308	264 303
Aktywa obrotowe	818 635	810 059	195 968	198 146
Suma aktywów	1 901 869	1 890 583	455 276	462 449

4. GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD SA

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Polnord SA.

TABELA 3. PODSTAWOWE DANE

Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37
KRS	0000041271
NIP	583-000-67-67
REGON	000742457
Zarejestrowany kapitał zakładowy	51.266.054 PLN (w pełni opłacony)
Strona www	www.palnord.pl

W ramach Grupy Kapitałowej, Polnord SA jest podmiotem dominującym dla spółek celowych, poprzez które prowadzi działalność deweloperską głównie w zakresie inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych.

Skład Grupy Kapitałowej Polnord

W poniższej tabeli przedstawione zostały spółki zależne, współzależne i stowarzyszone wchodzące w skład Grupy Kapitałowej na dzień 31.03.2013r.

TABELA 4. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów [zł]	% kapitału/głosów	Metoda konsolidacji
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	Gdynia	25.173.500	100%	Pełna
Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o.	Gdynia	5.000.000	100%	Pełna
Polnord Wilanów B2 Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	Gdynia	8.582.656	100%	Pełna
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	Gdynia	700.000	100%	Pełna
Polnord Łódź I Sp. z o.o.	Gdynia	2.750.000	100%	Pełna
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o.	Gdynia	225.558.000	100%	Pełna
PD Development Sp. z o.o.	Gdynia	94.000	100%	Pełna
Surplus Sp. z o.o. (dawniej Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.)**	Warszawa	50.000	100%	Pełna
Surplus Sp. z o.o. SKA (dawniej Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. SKA)**	Warszawa	5.001.000	100%	Pełna
Polnord Marketing Sp. z o.o.	Gdynia	53.605.000	100%	Pełna
Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Pełna
Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Nie ujęto
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49%	Proporcjonalna
FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Proporcjonalna
Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Proporcjonalna
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	2.450	49%	Proporcjonalna

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

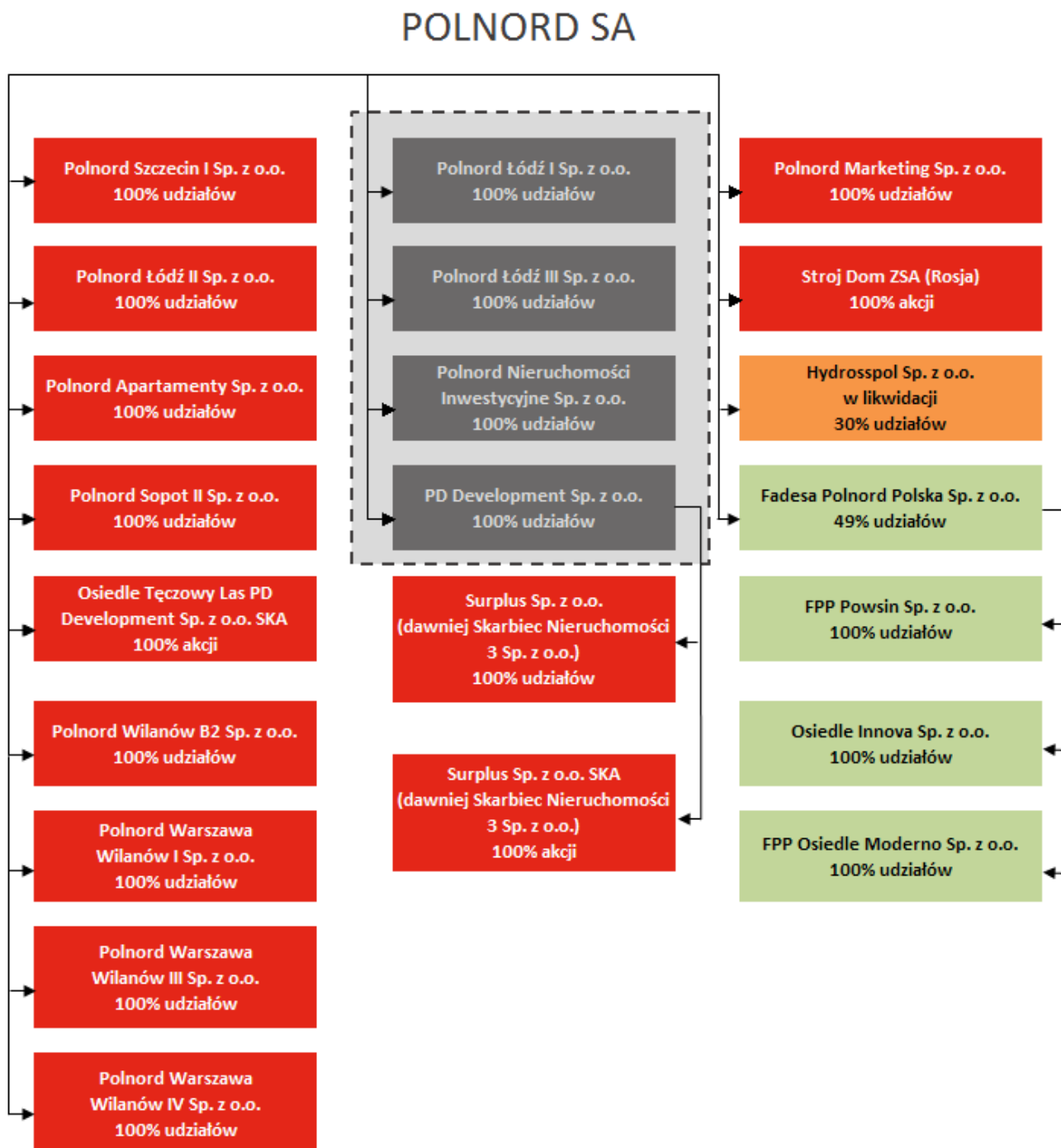
**zależność pośrednia poprzez PD Development Sp. z o.o.

W Sprawozdaniu nie ujęto spółki Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności. Dane finansowe tej spółki są nieistotne w stosunku do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Ponadto, Grupa Kapitałowa Polnord posiada 82.054.794 akcje w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana „Dom” SA, uprawniających do 82.054.794 głosów, stanowiących 8,27% w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana „Dom” SA i 8,27% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu spółki Korporacja Budowlana „Dom” SA.

Ponadto szczegółowy opis zasad sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego został przedstawiony w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2012 r. w części - „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

Poniżej zaprezentowany został schemat Grupy Kapitałowej na dzień 31.03.2013 r.



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 I kwartale 2013 r. nie miały miejsca żadne zmiany w powiązaniach kapitałowych, natomiast wystąpiły one po dniu bilansowym:

- w dniu 02.04.2013 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, połączenie Polnord („Spółka Przejmująca”) z następującymi spółkami, w 100% zależnymi: Polnord Łódź I Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, Polnord Łódź III Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz PD Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółki Przejmowane”). Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.
- w dniu 03.04.2013 r. zostało zarejestrowane przez sąd podwyższenie kapitału zakładowego spółki SURPLUS Sp. z o.o. SKA z kwoty 15.000.000,- zł do kwoty 16.000.000,- zł tj. o kwotę 1.000.000,- zł, poprzez emisję 1.000 akcji o wartości nominalnej 1.000,- zł każda i wartości emisyjnej 100.000,- zł każda. Nowo wyemitowane akcje zostały objęte przez Polnord SA w zamian za wkłady niepieniężne. Akcje, z których wykonywane są prawa przez akcjonariuszy to 6.001 szt. o łącznej wartości nominalnej 6.001.000,- zł. Pozostałe akcje to akcje własne SURPLUS Sp. z o.o. SKA skupione celem umorzenia.
- w dniu 18.04.2013 r. zawiązana została spółka Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,- zł (100 udziałów po 50,- zł każdy). Wszystkie udziały objął Polnord.
- w dniu 23.04.2013 r. zarejestrowana została przez sąd spółka Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,- zł (100 udziałów po 50,- zł każdy). 50 udziałów o łącznej wartości 2.500,- zł objął Polnord SA, pozostałe 50 udziałów o łącznej wartości 2.500,- zł objął MS Waryński Development SA.
- w dniu 10.05.2013 r. zarejestrowana została zmiana nazwy spółki z Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA na Osiedle Tęczowy Las Polnord SA SKA, w której komplementariuszem jest Polnord SA.

5. WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd

Aktualny skład Zarządu Spółki przedstawia się następująco:

- Piotr Wesołowski - Prezes Zarządu
- Tomasz Sznajder - Wiceprezes Zarządu

Z dniem 19.03.2013 r. Pan Andrzej Podgórski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki. Powodem rezygnacji było skorzystanie przez Pana Andrzeja Podgórskiego z nabytych uprawnień emerytalnych.

Rada Nadzorcza

Aktualny skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Ryszard Krauze - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Tomasz Buzuk - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Chudzik - Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Dukaczewski - Członek Rady Nadzorczej

- Maciej Grelowski - Członek Rady Nadzorczej
- Andrzej Podgórski - Członek Rady Nadzorczej
- Przemysław Sęczkowski - Członek Rady Nadzorczej
- Andre Spark - Członek Rady Nadzorczej
- Wiesław Walendziak - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Wawrzynowicz - Członek Rady Nadzorczej

W I kwartale 2013 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- w dniu 19.03.2013 r. Pani Barbara Ratnicka-Kiczka złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Polnord z dniem 19.03.2013 r.
- w dniu 20.03.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Pana Andrzeja Podgórskiego oraz Pana Piotra Chudzika.

Do dnia opublikowania niniejszego Sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

Zestawienie stanu posiadania akcji Polnord SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące POLNORD SA

TABELA 5. AKCJA SPÓŁKI POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA DZIEŃ 15.05.2013R.

Nazwisko	Funkcja	Liczba akcji [szt.]
Piotr Wesołowski	Prezes Zarządu	25 182
Tomasz Sznajder	Wiceprezes Zarządu	16 112
Marcin Dukaczewski	Członek Rady Nadzorczej	7 115

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

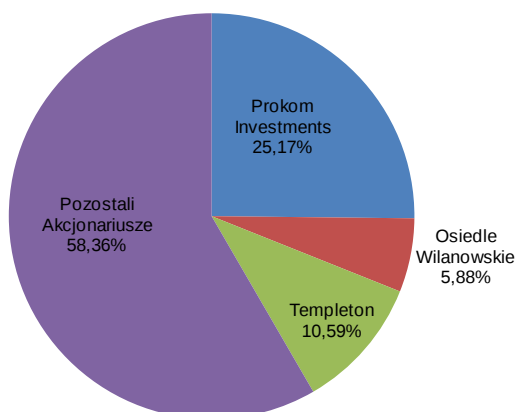
Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki następujący akcjonariusze posiadali na dzień 15.05.2013 r. akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu:

TABELA 6. SKŁAD AKCJONARIATU POLNORD SA

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	% kapitału/głosów
Prokom Investments SA w Gdyni	6 451 416	12 902 832	25,17%
Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 508 492	3 016 984	5,88%
Templeton Emerging Markets Investment Trust w Wielkiej Brytanii	2 715 806	5 431 612	10,59%
Pozostali akcjonariusze łącznie	14 957 313	29 914 626	58,36%
OGÓŁEM	25 633 027	51 266 054	100,00%

W okresie od dnia 01.01.2013 r. do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania, miały miejsce następujące zmiany stanu posiadania akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy:

- w dniu 26.02.2013 r. Polnord otrzymał od Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze zawiadomienie, o przekroczeniu udziału 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, przez Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii, w wyniku nabycia 1.591.049 akcji Spółki w dniu 22.02.2013 r. Przed nabyciem akcji Spółki, Templeton Emerging Markets Investment Trust posiadał mniej niż 5% udziału w Spółce. Po dokonaniu transakcji nabycia akcji Spółki, Templeton Emerging Markets Investment Trust posiada 2.715.806 akcji Spółki, co stanowi 10,59% w kapitale zakładowym i uprawnia do wykonywania 2.715.806 głosów, stanowiących 10,59% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.
- w dniu 26.02.2013 r. Polnord otrzymał od Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze zawiadomienie o zejściu z progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, przez FTIF Templeton Eastern Europe Fund z siedzibą w Luksemburgu, w wyniku zbycia 1.830.188 akcji Spółki w dniu 22.02.2013 r. Przed zbyciem akcji Spółki, FTIF Templeton Eastern Europe Fund posiadał 1.830.188 akcji Spółki, co stanowiło 7,14% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 1.830.188 głosów, stanowiących 7,14% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, FTIF Templeton Eastern Europe Fund nie posiada akcji Spółki.

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 15.05.2013 R.


II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. ISTOTNE WYDARZENIA W GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Projekty zakończone i w realizacji, znajdujące się w ofercie Grupy na dzień 31.03.2013

TABELA 7. PROJEKTY ZAKOŃCZONE ORAZ PROJEKTY W REALIZACJI

	Łączny PUM (mkw.)	Łączna liczba lokali	Oferta na 31.03.2013 (szt.)	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca
Warszawa					
Projekty oddane do użytkowania					
Ostoja Wilanów II	20 549	225	1	2008/2009	Fadesa Polnord
Ostoja Wilanów III	19 601	231	8	IQ2009	Fadesa Polnord
Ostoja Wilanów IV	22 337	228	2	III/IIQ2009	Fadesa Polnord
Ostoja Wilanów V	17 737	191	18	IQ2010	Fadesa Polnord
Ostoja Wilanów VI	18 026	271	10	IIIQ2011	Fadesa Polnord
Królewskie Przedmieście	34 017	443	1	IVQ2011	Surplus
Dobry Dom	10 659	155	1	IIIQ2011	Polnord Warszawa Wilanów I
Projekty w realizacji					
Ostoja Wilanów VII	19 430	324	212	IIQ2014*	Fadesa Polnord
Śródmieście Wilanów (bud. A)	9 059	170	48	IIIQ2013*	Polnord Warszawa Wilanów I
Śródmieście Wilanów (bud. C)	10 565	162	77	IIIQ2014*	Polnord Warszawa Wilanów I
Trójmiasto					
Projekty oddane do użytkowania					
Ostoja Myśliwska I	6 390	118	13	IVQ2011	Polnord Apartamenty
Ostoja Myśliwska II	7 316	124	35	IVQ2012	Polnord Apartamenty
2 Potoki I	7 475	162	30	IVQ2012	Polnord Apartamenty
Sopocka Rezydencja	9 672	162	52	IQ2012	Polnord Sopot II
Osiedle Guderskiego I (bud 1-3)	4 468	96	88	IVQ2012	Polnord Apartamenty
Osiedle Guderskiego II (bud 4-5)	2 752	60	60	IIQ2013	Polnord Apartamenty
Projekty w realizacji					
2 Potoki II	7 092	162	148	IIIQ2013*	Polnord Apartamenty
Olsztyn					
Projekty oddane do użytkowania					
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	4 590	91	11	IIIQ2012	OTL Polnord
Projekty w realizacji					
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	5 838	103	73	IIIQ2013*	OTL Polnord
Szczecin					
Projekty oddane do użytkowania					
Ku Słońcu I	12 203	222	50	IVQ2011	Polnord Szczecin I
Ku Słońcu II (bud. 2)	7 621	157	83	IVQ2012	Polnord Szczecin I
Projekty w realizacji					
Ku Słońcu II (bud. 1)	7 575	158	158	IVQ2013*	Polnord Szczecin I
Łódź					
Projekty oddane do użytkowania					
City Park I	4 306	60	2	IVQ 2009	Polnord Łódź II
City Park II	5 832	87	11	IQ2011	Polnord Łódź II
City Park III	4 695	88	10	IQ2012	Polnord Łódź II
Wrocław					
Projekty oddane do użytkowania					
Osiedle Innova I	3 764	70	0	IQ2012	Osiedle Innova
Osiedle Innova II	3 757	71	0	IIQ2012	Osiedle Innova
Osiedle Innova III	4 693	96	4	IVQ2012	Osiedle Innova
Projekty w realizacji					
Osiedle Innova IV	4 468	92	35	IIHQ2013*	Osiedle Innova
Osiedle Innova V	4 468	92	36	IIHQ2013*	Osiedle Innova
Osiedle Innova VI	3 194	56	56	IIIQ2014*	Osiedle Innova
Osiedle Innova VII	4 693	56	56	IIIQ2014*	Osiedle Innova
Łącznie - oddane do użytkowania	232 459	3 408	490		
Łącznie - w realizacji	76 382	1 375	899		

* planowane terminy oddania projektu do użytkowania

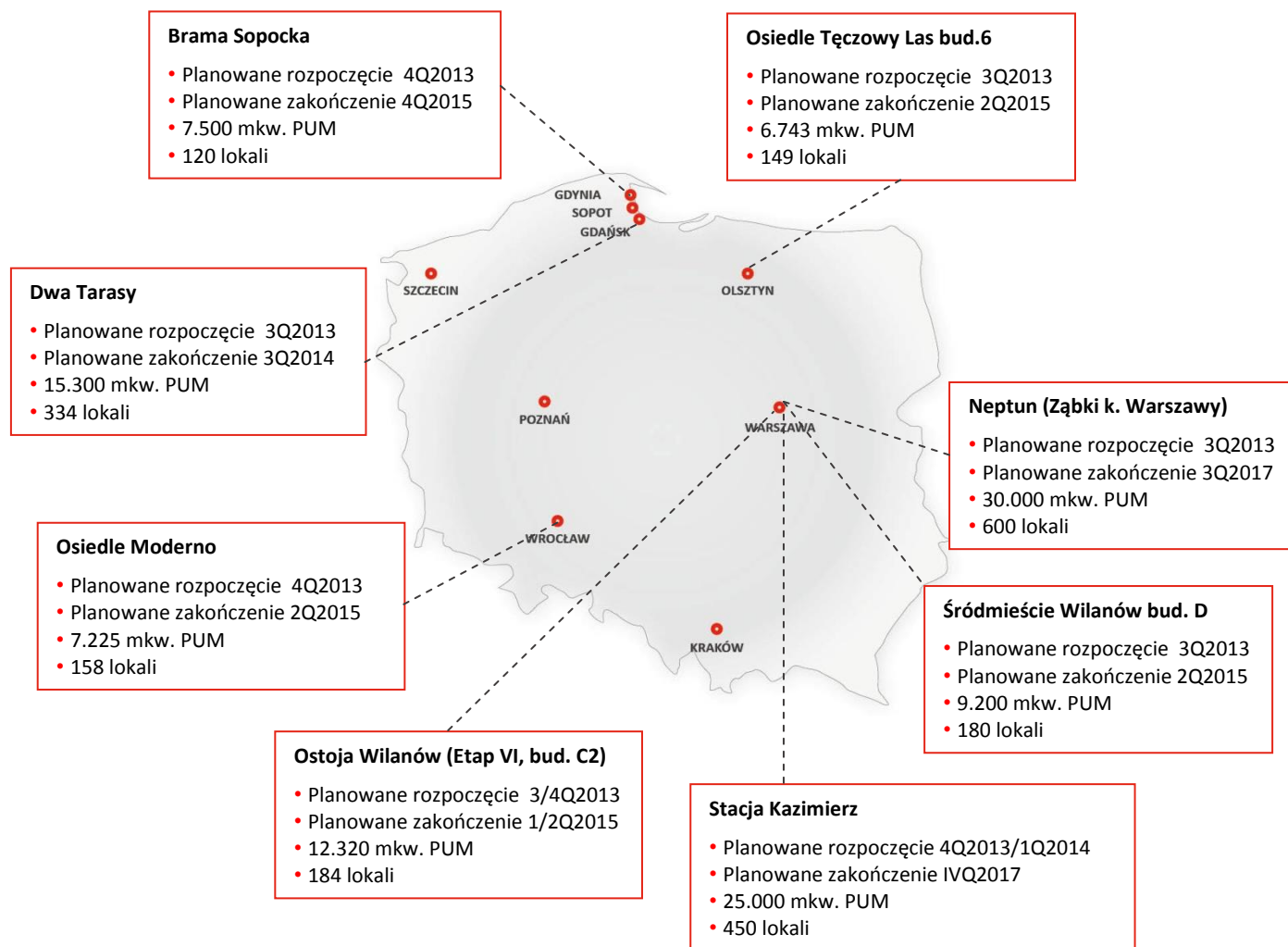
Dane nieważone udziałem Polnord

Projekty rozpoczęte

W I kwartale 2013 roku wprowadzono do sprzedaży I etap projektu pod nazwą Osiedle Guderskiego.

Projekty do uruchomienia

Do końca 2013 roku Grupa Polnord planuje uruchomienie ośmiu nowych projektów, z których tylko 3 stanowią kolejne etapy już istniejących inwestycji. Pozostałe pięć to inwestycje rozpoczynane w nowych, atrakcyjnych lokalizacjach. Łącznie w 2013 roku Polnord rozszerzy ofertę o ok. 1.100-1.200 mieszkań.

**Zakupy gruntów**

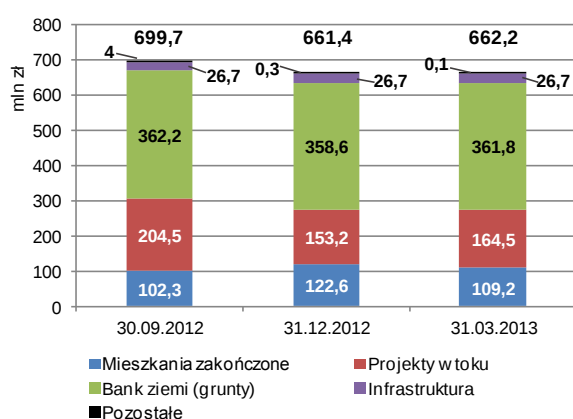
W marcu 2013 r. spółka Polnord Wilanów B2 podpisała umowę przenoszącą własność działki w Ząbkach koło Warszawy o powierzchni 22,6 tys. mkw. Jest to działka sąsiadująca z działką zakupioną jeszcze w 2012 r. Teren ten przeznaczony będzie pod osiedle mieszkaniowe pod nazwą Neptun. Cały projekt realizowany będzie w 3 etapach o łącznej planowanej powierzchni użytkowej ok. 30.000 mkw., na które składać się będzie ok. 600 lokali. Planowane uruchomienie pierwszego etapu, w ramach którego powstanie 214 lokali, przypada na III kwartał 2013 r.

2. ZESTAWIENIE ZAPASÓW I NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

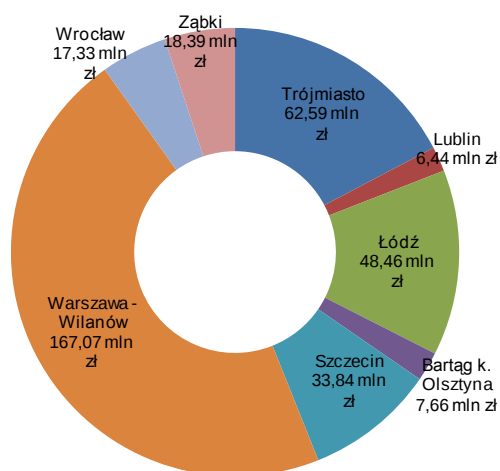
Poniżej zaprezentowane zostały wykresy przedstawiające aktualne zestawienie zasobów oraz nieruchomości inwestycyjnych wraz z rozbiem banku ziemi kwalifikowanego zarówno jako zapasy jak i nieruchomości inwestycyjne.

W stosunku do 31.12.2012 r. ani wielkość ani struktura zasobów nie uległy istotnej zmianie. W banku ziemi, wchodzącym w skład zasobów, największą pozycją są grunty posiadane przez Grupę w Warszawie, w dzielnicy Wilanów – stanowią ponad 46% łącznej wartości gruntów zaliczanych do zasobów. Na części tych gruntów w III kwartale br. rozpocznie się realizacja kolejnych etapów na projektach Śródmieście Wilanów i Ostoja Wilanów. Prowadzone są również analizy kosztowe i projektowe pod kątem uruchomienia realizacji kolejnego budynku biurowego w ramach projektu Wilanów Office Park.

STRUKTURA ZAPASÓW

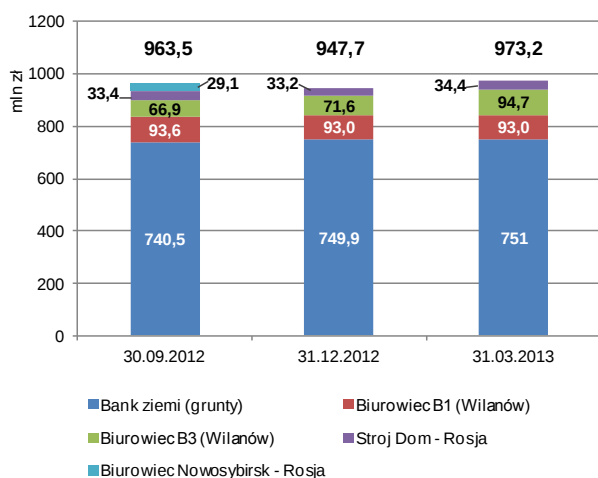


ZAPASY – BANK ZIEMI (GRUNTY) NA 31.03.2013

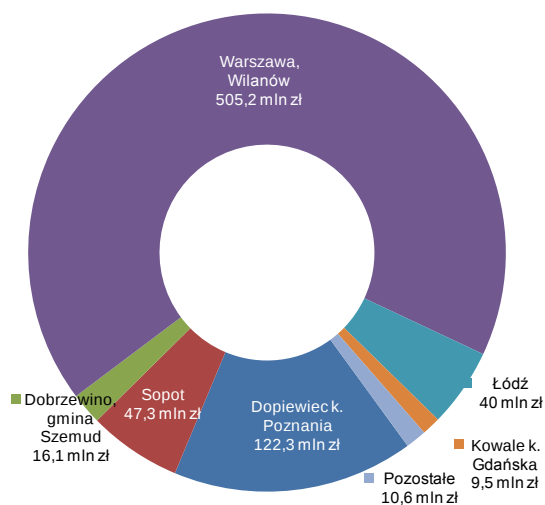


W I kwartale 2013 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 25,6 mln zł do poziomu 973,3 mln zł. Wzrost ten wynika z aktualizacji wyceny budynku biurowego B3 w projekcie Wilanów Office Park w związku z wynajęciem budynku prawie w całości.

STRUKTURA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH



NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE – BANK ZIEMI (GRUNTY) NA 31.03.2013



3. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

W tabeli 8 przedstawione zostały projekty deweloperskie, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym Grupy za okres od stycznia do marca 2013r. Tabela zawiera również informacje dotyczące wielkości przychodów, zysku oraz marż osiąganych na poszczególnych projektach.

W okresie od 01.01.2013 r. do 31.03.2013 r. Grupa wydała Klientom w Polsce 136 lokali, wobec 233 wydanych w analogicznym okresie 2012 r. Najwięcej wydań w I kwartale 2013 r. miało miejsce na projekcie pod nazwą Ku Słońcu w Szczecinie, gdzie wydano 51 mieszkań. Przekazania te wygenerowały 29% całości przychodów ze sprzedaży nieważonych udziałem Polnord.

W Trójmieście przekazano Klientom łącznie 43 mieszkania na czterech inwestycjach: Ostoja Myśliwska, 2 Potoki, Osiedle Guderskiego oraz Sopocka Rezydencja.

Marże brutto ze sprzedaży na projektach, w których miało miejsce najwięcej wydań, kształtują się na poziomie od 13% do 21%. Wysoką marżę przekraczającą 30% Grupa odnotowała na projektach we Wrocławiu, Olsztynie oraz Warszawie. Na osiągnięty w I kwartale wynik negatywnie wpłynęła ujemna marża w wysokości -42% na projekcie Sopocka Rezydencja, gdzie nastąpiła znaczna liczba wydań drogich mieszkań. W kolejnych kwartałach marża brutto na sprzedaży na sopockim projekcie powinna oscylować blisko zera, zatem należy spodziewać się znacznej poprawy marży w kolejnych okresach. Szersze omówienie czynników wpływających na wysokość marży znajduje się w punkcie III.8 – Komentarz do sprawozdania finansowego.

TABELA 8. WYNIK W PODZIALE NA PROJEKTY ZA OKRES 01.01.2013-31.03.2013

Projekt	Lokale wydane klientom		Lokale sprzedane do wydania	Przychody		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	Liczba lokali	w tysiącach zł	%	w tysiącach zł	%
Warszawa							
Ostoją Wilanów III	6	628	8	3 635	8%	556	15%
Ostoją Wilanów IV	3	298	1	1 626	4%	17	1%
Ostoją Wilanów V	7	740	10	3 943	9%	80	2%
Ostoją Wilanów VI	1	144	-	1 314	3%	460	35%
Królewskie Przedmieście	2	250	2	1 524	3%	-29	-2%
Dobry Dom	4	352	-	2 070	5%	315	15%
Trójmiasto							
Ostoją Myśliwska II	12	780	18	3 474	8%	620	18%
2 Potoki I	14	790	5	3 216	7%	673	21%
Sopocka Rezydencja	13	660	7	5 955	13%	-2 497	-42%
Osiedle Guderskiego I (bud. 1-3)	4	147	4	544	1%	28	5%
Olsztyn							
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	5	180	2	784	2%	246	31%
Szczecin							
Ku Słońcu I	7	419	3	2 133	5%	228	11%
Ku Słońcu II (bud. 2)	44	2216	18	10 718	24%	1 375	13%
Łódź							
City Park II	3	219	3	862	2%	-227	-26%
City Park III	3	213	11	874	2%	-215	-25%
Wrocław							
Osiedle Innova I	1	49	-	262	1%	98	37%
Osiedle Innova II	1	75	-	380	1%	146	38%
Osiedle Innova III	6	281	3	1 617	4%	703	43%
Łącznie	136	8 441	95	44 931	100%	2 576	6%

Dane nieważone udziałem Polnord

Informacja o liczbie sprzedanych lokali

Poniżej została zaprezentowana tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę Grupy na dzień 31.03.2013 roku.

TABELA 9. LICZBA SPRZEDANYCH LOKALI ORAZ OFERTA

Projekt	Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 31.03.2013	Zaawansowanie sprzedaży
	do 31.12.2012	w I kwartale 2013		
Warszawa				
Ostoja Wilanów II	224	-	1	99,6%
Ostoja Wilanów III	214	9	8	96,5%
Ostoja Wilanów IV	223	3	2	99,1%
Ostoja Wilanów V	160	13	18	90,6%
Ostoja Wilanów VI	261	-	10	96,3%
Ostoja Wilanów VII	92	20	212	34,6%
Królewskie Przedmieście	442	-	1	99,8%
Dobry Dom	152	2	1	99,4%
Śródmieście Wilanów (bud. A)	103	19	48	71,8%
Śródmieście Wilanów (bud. C)	60	25	77	52,5%
Trójmiasto				
Ostoja Myśliwska I	105	-	13	89,0%
Ostoja Myśliwska II	73	16	35	71,8%
2 Potoki I	126	6	30	81,5%
2 Potoki II	13	1	148	8,6%
Sopocka Rezydencja	103	7	52	67,9%
Osiedle Guderskiego I (bud 1-3)	-	8	88	8,3%
Osiedle Guderskiego II (bud 4-5)	-	-	60	0,0%
Olsztyn				
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	80	-	11	87,9%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	26	4	73	29,1%
Szczecin				
Ku Słońcu I	170	2	50	77,5%
Ku Słońcu II (bud. 2)	50	24	83	47,1%
Ku Słońcu II (bud. 1)	-	-	158	0,0%
Łódź				
City Park I	58	-	2	96,7%
City Park II	73	3	11	87,4%
City Park III	67	11	10	88,6%
Wrocław				
Osiedle Innova III	88	4	4	95,8%
Osiedle Innova IV	42	15	35	62,0%
Osiedle Innova V	50	6	36	60,9%
Osiedle Innova VI	-	-	56	0,0%
Osiedle Innova VII	-	-	56	0,0%
Łącznie	3 055	198	1 389	-

Dane nieważone udziałem Polnord

4. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Z uwagi na rozliczanie projektów deweloperskich metodą zakończonego kontraktu zgodnie z MSR 18, Spółka rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali dopiero po wydaniu tych lokali klientom, co zawsze następuje po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania, tj. po zakończeniu budowy. Zmiana polityki rachunkowości w 2009 r. w zakresie wyceny kontraktów deweloperskich, polegająca na odejściu od stosowania metody procentowego zaawansowania transakcji (MSR 11) spowodowała, iż sprawozdania finansowe od 2009 r. w istotnej części dotyczącej przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych mogą podlegać wahaniom z kwartału na kwartał. Terminy oddawania poszczególnych projektów mieszkaniowych do użytkowania wynikają z cyklu budowy, którego zakończenie zazwyczaj przypada na drugą połowę roku.

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

W pierwszym kwartale 2013 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

Emisje obligacji

W pierwszym kwartale 2013 r. Polnord wyemitował w przedstawionych poniższych terminach i wielkościach obligacje. Organizatorem emisji był DM Banku BPS S.A.:

- w dniu 16.01.2013 r. wyemitowane zostały obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 19 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 16.01.2016 r.;
- w dniu 18.01.2013 r. wyemitowane zostały obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 18.01.2016 r.;
- w dniu 22.01.2013 r. wyemitowane zostały obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 26,5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 22.01.2016 r. Obligacje zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst z dniem 06.03.2013 r.

Wykup obligacji

W pierwszym kwartale 2013 r. Spółka dokonała wykupu obligacji, których organizatorem był DM Banku BPS S.A.:

- w dniu 16.01.2013 r., przed terminem, wykupiła obligacje o wartości nominalnej 19 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 22.01.2013 r.;
- w dniu 18.01.2013 r., przed terminem, wykupiła obligacje o wartości nominalnej 20 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 22.01.2013 r.;
- w dniu 22.01.2013 r., zgodnie z terminem, wykupiła obligacje o wartości nominalnej 26,5 mln zł.

6. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Stan zobowiązań Grupy Kapitałowej na dzień 31.03.2013 r. został przedstawiony w tabelach 10 i 11.

TABELA 10. ZADŁUŻENIE POLNORD SA Z TYTUŁU OBLIGACJI [W MLN ZŁ]

Data emisji	Oferujący	Rodzaj	Stan obligacji na 31.03.2013 r. [mln zł]	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)						Terminy wykupu
				2Q13	3Q13	4Q13	2014	2015	2016	
18.06.2010	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	40,0	40,0						30.04.2013
03.12.2010	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	20,4			20,4				03.12.2013
26.01.2011	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0			10,0				03.12.2013
29.03.2012	DM IDM	Obligacje na okaziciela	18,5				18,5			31.03.2014
28.06.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	30,0					30,0		26.06.2015
12.07.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0					10,0		26.06.2015
20.08.2012	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	60,0						60,0	20.08.2016
05.09.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0					10,0		26.06.2015
21.09.2012	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	8,5						8,5	21.09.2016
26.09.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	40,0					40,0		28.09.2015
24.10.2012	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	24,0					24,0		24.10.2015
16.01.2013	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	19,0						19,0	16.01.2016
18.01.2013	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	20,0						20,0	18.01.2016
22.01.2013	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	26,5						26,5	22.01.2016
			336,9	40,0	0,0	30,4	18,5	114,0	134,0	

Zadłużenie Grupy na dzień 31.03.2013 r., z tytułu wyemitowanych przez Polnord SA obligacji, wyniosło 336,9 mln zł.

Po dniu bilansowym tj.:

- w dniu 30.04.2013 r. Spółka terminowo wykupiła obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 40 mln zł.
- w dniu 30.04.2013 r. Spółka wyemitowała zabezpieczone obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym w dniu 20.11.2013 r.
- w dniu 13.05.2013 r. Polnord wyemitował trzyletnie, zabezpieczone obligacje zwykłych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 46 mln zł, z terminem wykupu przypadającym w dniu 13.05.2016 r.

TABELA 11. ZESTAWIENIE KREDYTÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA [W MLN ZŁ]

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit (mln zł)	Stan kredytów na 31.03.2013 r. bez odsetek (mln zł)	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia)				Ostateczny termin spłaty
					2Q13	3Q13	4Q13	po 2013	
Polnord SA	BRE Bank SA	rach. bieżący	25,0	24,0	24,0				28.06.2013
Polnord SA	DZ Bank Polska SA	rach. bieżący	23,0	22,6				22,6	31.05.2014
			34,0	34,0				34,0	
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska SA	realizacyjny	5,0	5,0	1,65	1,65	1,65		31.12.2013
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK SA	inwestycyjny (grunt)	16,3	16,3				16,3	31.01.2015
		realizacyjny (bud. C)	26,0	2,0				2,0	30.09.2015
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowy	65,1	65,1	0,2	0,1	0,1	64,6	31.12.2030
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	38,1	38,1	0,6	0,4	0,4	36,7	30.04.2025
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Alior Bank SA	realizacyjny	18,0	0,0					30.09.2014
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	27,4	27,4	4,1	3,0	3,0	17,3	31.12.2016
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	37,1	37,1	3,4	0,7	2,6	30,4	30.11.2014
Polnord Wilanów B2 Sp. z o.o.	Bank BPS SA	inwestycyjny (grunt)	16,2	16,2				16,2	31.12.2019
		realizacyjny	120,5	36,3				36,3	30.06.2015
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	PEKAO SA	inwestycyjny (grunt)	26,3	26,3				26,3	31.01.2014
		VAT	35,0	0,0					30.06.2015
Osiedle Innova Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	53,5	0,0					31.12.2015
		VAT	5,0	0,0					30.06.2015
FPP Powsin Sp. z o.o.	PEKAO SA	inwestycyjny (grunt)	13,1	13,1	4,4	4,4	4,4		31.12.2013
				Kredyty nieważone udziałem Polnord:	363,5	38,3	10,3	12,2	302,7
							60,8		302,7
				Kredyty ważne udziałem Polnord:	324,9	36,1	8,1	10,0	270,8
							54,1		270,8

Zadłużenie brutto Grupy na dzień 31.03.2013 r. z tytułu zaciągniętych kredytów (bez naliczonych odsetek) ważne udziałem Polnord ukształtowało się na poziomie 324,9 mln zł, natomiast łącznie z zadłużeniem wynikającym z wyemitowanych obligacji (bez naliczonych odsetek) wyniosło 661,8 mln zł. Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 67,4 mln zł) osiągnęło poziom 594,4 mln zł.

Zadłużenie brutto Grupy na dzień 31.12.2012 r. z tytułu zaciągniętych kredytów (bez naliczonych odsetek) ważne udziałem Polnord ukształtowało się na poziomie 324,6 mln zł, natomiast łącznie z zadłużeniem wynikającym z wyemitowanych obligacji (bez naliczonych odsetek) wyniosło 661,5 mln zł. Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 70 mln zł) osiągnęło poziom 591,5 mln zł.

Powyższe poziomy zadłużenia są poziomami, które uwzględniają zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji, lecz nie zawierają zadłużenia z tytułu pożyczek uzyskanych przez spółkę Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. od hiszpańskiego udziałowca.

Na dzień 31.03.2013 r. wartość zadłużenia brutto i netto pozostała na zasadniczo niezmienionym poziomie w stosunku do stanu na dzień 31.12.2012 r.

Do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania, spółki z Grupy spłaciły, z łącznej kwoty w wysokości 38,3 mln zł przypadającej do spłaty w drugim kwartale 2013 r. - łącznie 9,9 mln zł, z tego: Polnord Sopot II Sp. z o.o. - 2,7 mln zł kredytu inwestycyjnego, Polnord Szczecin I Sp. z o.o. – 2,8 mln zł kredytu realizacyjnego, FPP Powsin Sp. z o.o. – 4,4 mln zł kredytu inwestycyjnego.

W I kwartale 2013 r. spółki z Grupy zawarły następujące nowe umowy kredytowe oraz aneksy do istniejących umów:

- Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o. w dniu 14.01.2013 r. zawarł umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Na podstawie podpisanej umowy bank udzielił spółce kredytu inwestycyjnego do kwoty 26 mln zł, z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie kosztów realizacji budynku C w projekcie Wilanów Śródmieście. Termin spłaty kredytu określony został zdarzeniowo na nie później niż 12 miesięcy od dnia zakończenia projektu. Oddanie budynku do użytku przewidziane jest na III kwartał 2014 r.
- W dniu 28.02.2013 r. spółka Polnord Sopot II Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy kredytowej z dnia 08.09.2008 r. z PKO BP SA, z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych w Sopocie, wydłużający okresu kredytowania. Przedmiotowym aneksem zmieniony został harmonogram spłaty kredytu, a ostateczny termin spłaty został ustalony na dzień 31.12.2016 r.
- W dniu 27.03.2013 r. spółka Polnord Apartamenty Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową na realizację projektu deweloperskiego „2 Potoki etap II” w Gdańsku. Na podstawie umowy bank udzielił spółce kredytu do kwoty 17.978 tys. zł, z ostatecznym terminem spłaty do dnia 30.09.2014 r.

III. INFORMACJE FINANSOWE

1. INFORMACJE WSTĘPNE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane wg wartości godziwej. Poza wymienionymi wyżej, w sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Grupę byłyby wyceniane inną metodą.

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zostały skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2012 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Oświadczenie o zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Sprawozdania finansowe większości spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Pozostałe sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z przepisami wynikającymi z Ustawy o rachunkowości, zaś dla potrzeb konsolidacji Grupy Kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia wg zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

Grupa zastosowała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2013 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.03.2013 r.

Grupa dokonała analizy nowych standardów i interpretacji oraz zmian do standardów i interpretacji już istniejących.

Zmiany w standardach i interpretacjach, z wyjątkiem wymaganych nowych ujawnień, nie mają wpływu na wyniki finansowe prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zastosowanie szacunków

Zgodnie z polityką rachunkowości nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej. W celu oszacowania tej wartości Grupa korzysta z usług rzeczoznawców wpisanych do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych.

Koleją pozycją szacunkową jest podatek odroczony. Spółki z Grupy tworzą aktywo na podatek odroczony tylko w przypadkach, gdy późniejsze wykorzystanie powstałego aktywa jest prawdopodobne.

Waluta pomiaru i waluta sprawozdawcza

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej jest polski złoty (PLN).

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Grupy jest polski złoty (PLN).

Walutą funkcjonalną niektórych spółek Grupy jest inna waluta niż polski złoty. Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

TABELA 12. KURSY PRZYJĘTE DLA POTRZEB WYCENY BILANSOWEJ

Waluta	31.03.2013	31.12.2012
USD	3,2590	3,0996
EUR	4,1774	4,0882
RUB	0,1050	0,1017

KURSY PRZYJĘTE DLA POTRZEB WYCENY POZYCJI W RACHUNKU ZYSKU I STRAT

Waluta	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
USD	3,1714	3,1318
EUR	4,1738	4,1750
RUB	0,1038	0,1062

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W 2013 roku Grupa kontynuuje zasady rachunkowości opisane w ostatnim Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2012 r. w części - „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

Stan rezerw

Stan rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.03.2013 r. w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2012 r. uległ zwiększeniu o kwotę 2.684 tys. zł, z czego rezerwa na podatek dochodowy zwiększyła się o kwotę 2.391 tys. zł.

Stan rezerw w jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.03.2013 r., w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2012 r., uległ zwiększeniu o kwotę 86 tys. zł, przy czym rezerwa na podatek dochodowy zmniejszyła się o kwotę 500 tys. zł.

Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2013 rok nie była publikowana.

2. SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

W wyniku innej niż dotychczasowa analizy informacji przez Zarząd, dokonano zmiany prezentacji segmentów sprawozdawczych. Przekształcenie korespondujących informacji za wcześniejsze okresy nie zostało dokonane z uwagi na fakt, iż koszt ich uzyskania byłby niewspółmierny do ich wartości informacyjnej.

PRZYCHODY I WYNIKI PRZYPADAJĄCE NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Za okres od 01.01.2013 do 31.03.2013 lub na dzień 31.03.2013	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Generalne wykonawstwo	Grupa FADESA	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem	
Przychody									
Sprzedaż na rzecz klientów zewnątrznych	32 201	2 597		6 266	14		20	41 098	41 098
Sprzedaż między segmentami	9 517				1 057	(15 966)	5 396	4	4
Przychody segmentu ogółem	41 718	2 597		6 266	1 071	(15 966)	5 416	41 102	41 102
Wynik									
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	569	2 207		975	74		(54)	3 771	3 771
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych		23 123			(1 051)		(592)	21 480	21 480
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży	(5 333)	(630)		(1 453)	(613)		(672)	(8 701)	(8 720)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	370	(3 765)		49			(2 606)	(5 952)	(5 952)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(4 394)	20 935		(429)	(1 590)		(3 924)	10 598	10 579
Przychody finansowe z tyt. odsetek	127			67	1		778	973	1 043
Pozostałe przychody finansowe							2 516	2 516	2 516
Koszty finansowe	(4 395)	(2 408)		(1 133)	(743)		(1 888)	(10 567)	(10 567)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	(8 662)	18 527		(1 495)	(2 332)		(2 518)	3 520	3 571
Podatek dochodowy	1 068	(4 334)		238	194		718	(2 116)	(2 116)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(7 594)	14 193		(1 257)	(2 138)		(1 800)	1 404	1 455
Aktywa ogółem	1 061 378	203 564		370 567	298 712		329 014	2 263 235	2 263 235
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 945	4 559		18 839	70		31 940	67 353	67 353
Zadłużenie kredytowe	104 546	103 879		74 146	68 960		352 527	704 058	704 058

3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT w tys. PLN

	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
Przychody ze sprzedaży	41 102	83 581
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	38 436	78 818
<i>od jednostek powiązanych</i>		
Przychody ze sprzedaży usług	110	2 264
<i>od jednostek powiązanych</i>		1 523
Przychody z wynajmu	2 556	2 499
<i>od jednostek powiązanych</i>	4	3
Koszt własny sprzedaży	(37 331)	(72 630)
Odpis aktualizujący zapasy		
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 771	10 951
Aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych	21 480	227
Koszty sprzedaży	(1 400)	(2 852)
Koszty ogólnego zarządu	(7 301)	(9 982)
Pozostałe przychody operacyjne	725	25 582
Pozostałe koszty operacyjne	(6 677)	(7 749)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	10 598	16 177
Przychody finansowe	3 489	4 550
Koszty finansowe	(10 567)	(16 611)
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej		(94)
Zysk (strata) brutto	3 520	4 022
Podatek dochodowy	(2 116)	(1 887)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 404	2 135
Działalność zaniechana		
Zysk (Strata) brutto za rok obrotowy z działalności zaniechanej	51	(258)
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	1 455	1 877
Przypisany:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	1 455	1 877
Akcjonariuszom mniejszościowym		

ZYSK NA AKCJĘ - PODSTAWOWY

	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
Zysk (strata) netto za okres	1 455	1 877
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	1 404	2 135
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	25 633 027	23 802 839
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,06	0,08
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,05	0,09

ZYSK NA AKCJĘ - ROZWODNIONY

	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
Zysk (strata) netto za okres	1 455	1 877
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	1 404	2 135
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje		3 115
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	1 455	4 992
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	1 404	5 250
Wpływ rozwodnienia:		
Obligacje zamienne		3 087 210
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	25 633 027	26 890 049
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,06	0,19
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,05	0,20

ZANUALIZOWANY ZYSK NA AKCJĘ - PODSTAWOWY

	01.04.2012 - 31.03.2013	01.04.2011 - 31.03.2012
Zysk (strata) netto za okres	25 318	57 007
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	27 771	57 101
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	24 496 817	23 584 313
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	1,03	2,42
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	1,13	2,42

ZANUALIZOWANY ZYSK NA AKCJĘ - ROZWODNIONY

	01.04.2012 - 31.03.2013	01.04.2011 - 31.03.2012
Zysk (strata) netto za okres	25 318	57 007
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	27 771	57 101
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	6 973	12 418
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	32 291	69 425
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	34 744	69 519
Wpływ rozwodnienia:		
Obligacje zamienne	1 574 681	3 237 779
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	26 071 498	26 822 092
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	1,24	2,59
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	1,33	2,59

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW w tys. PLN

	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	1 455	1 877
Inne całkowite dochody:	856	55
Różnice kursowe z przeliczenia	856	55
Całkowity dochód za okres	2 311	1 932
Przypisany:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	2 311	1 932
Akcjonariuszom mniejszościowym		

5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) w tys. PLN

	31.03.2013	31.12.2012
AKTYWA		
Aktywa trwałe	1 270 556	1 243 044
Rzeczowe aktywa trwałe	14 017	14 223
Nieruchomości inwestycyjne	973 233	947 668
Wartości niematerialne	834	898
Aktywa finansowe	19 510	19 425
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	46 753	45 353
Należności długoterminowe	93 727	92 995
Wartość firmy	122 482	122 482
Aktywa obrotowe	992 679	1 014 472
Zapasy	662 172	661 356
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	184 928	185 832
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	55 066	77 290
Należności z tytułu podatku VAT i innych podatków	14 190	12 887
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 112	1 255
Rozliczenia międzyokresowe	7 858	5 855
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	67 353	69 997
SUMA AKTYWÓW	2 263 235	2 257 516

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) w tys. PLN cd.

	31.03.2013	31.12.2012
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki)	1 329 869	1 327 558
Kapitał podstawowy	51 266	51 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich w wartości nominalnej	1 028 116	1 028 116
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	561	(295)
Pozostałe kapitały rezerwowe	228 799	228 799
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	21 127	19 672
Kapitał własny ogółem	1 329 869	1 327 558
Zobowiązania długoterminowe	569 837	532 034
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	500 124	464 846
Rezerwy	196	196
Pozostałe zobowiązania	3 996	3 748
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	64 348	61 957
Rozliczenia międzyokresowe	1 173	1 287
Zobowiązania krótkoterminowe	363 529	397 924
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 439	34 178
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek	56 640	45 419
Krótkoterminowe kredyty odnowialne		788
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	147 294	194 854
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	3 838	1 624
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	460	1
Rozliczenia międzyokresowe	3 592	3 502
Otrzymane zaliczki	55 812	53 397
Rezerwy	64 454	64 161
Zobowiązania razem	933 366	929 958
SUMA PASYWÓW	2 263 235	2 257 516

6. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH w tys. PLN

	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	3 520	4 022
Zysk/(strata) brutto z działalności zaniechanej	51	(258)
Korekty o pozycje:	(12 612)	3 328
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		94
Amortyzacja	296	425
Odsetki i dywidendy, netto	6 999	7 469
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(21 499)	3 651
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(567)	(12 119)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	2 943	39 969
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	1 492	(41 210)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 193)	2 533
Zmiana stanu rezerw	(324)	5 797
Podatek dochodowy zapłacony	(385)	(1 495)
Pozostałe	626	(1 786)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(9 041)	7 092
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	23 034	4 452
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych	13	68
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		255
Dywidendy otrzymane	61	
Odsetki otrzymane	860	511
Spłata udzielonych pożyczek	2 700	3 618
Pozostałe - w wykup obligacji obcych	19 400	
Wydatki	(752)	(20 698)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych	(11)	(246)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(741)	(6 400)
Nabycie aktywów finansowych		(14 052)
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 282	(16 246)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	85 776	87 641
Wpływy z tytułu emisji akcji		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	20 276	44 141
Wpływy z tytułu emisji obligacji	65 500	43 500
Wydatki	(101 661)	(60 109)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(46)	(62)
Spłata pożyczek/kredytów	(22 851)	(20 616)
Odsetki zapłacone	(13 248)	(14 431)
Wykup obligacji	(65 500)	(25 000)
Pozostałe	(16)	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(15 885)	27 532
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 644)	18 378
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	69 997	52 795
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	67 353	71 173
O ograniczonej możliwości dysponowania	123	67

7. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM w tys. PLN

	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)			
Na dzień 01.01.2012	47 606	1 011 356	880	133 690	89 041	1 282 573		1 282 573
Całkowite dochody ogółem			55		1 877	1 932		1 932
Na dzień 31.03.2012	47 606	1 011 356	935	133 690	90 918	1 284 505		1 284 505
Emisja akcji	3 660	20 590				24 250		24 250
Koszty emisji akcji		(3 830)				(3 830)		(3 830)
Przeniesienie w yniku				95 109	(95 109)			
Całkowite dochody ogółem			(1 230)		23 863	22 633		22 633
Na dzień 31.12.2012	51 266	1 028 116	(295)	228 799	19 672	1 327 558		1 327 558
Na dzień 01.01.2013	51 266	1 028 116	(295)	228 799	19 672	1 327 558		1 327 558
Całkowite dochody ogółem			856		1 455	2 311		2 311
Na dzień 31.03.2013	51 266	1 028 116	561	228 799	21 127	1 329 869		1 329 869

8. KOMENTARZ DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W I kwartale 2013 r. Grupa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 1.455 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 41.102 tys. zł. W I kwartale 2012 r. wartości te wyniosły odpowiednio 1.877 tys. zł oraz 83.581 tys. zł.

Zysk brutto ze sprzedaży, w wysokości 3.771 tys. zł, wypracowany został przede wszystkim na wynajmie powierzchni biurowych (w wysokości 2.154 tys. zł) oraz na wydanych Klientom 136 mieszkaniach wybudowanych w ramach dwunastu projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Łodzi, Olsztynie i Wrocławiu (w wysokości 1.526 tys. zł). Rentowność brutto ze sprzedaży w analizowanym okresie wyniosła 9,2 % (w tym ze sprzedaży mieszkań 4%) natomiast w tym samym okresie roku ubiegłego ukształtowała się na poziomie 13,1 %. Niższy poziom rentowności brutto ze sprzedaży mieszkań wynika ze sprzedaży projektu Sopocka Rezydencja oraz City Park. Oba te projekty przyniosły ujemną marżę brutto, a ich łączny udział w przychodach ze sprzedaży mieszkań w I kwartale wyniósł 20%. Przyczyną niskiej rentowności tych projektów jest fakt, iż grunty pod te inwestycje zostały zakupione w czasie hossy na rynku nieruchomości, kiedy ceny gruntów były wyższe od cen obecnie obowiązujących. Dodatkowo, zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny, w poprzednich okresach spółki celowe realizujące powyższe inwestycje utworzyły odpisy aktualizujące wartość zapasów, które nie zostały rozwiązane w I kwartale 2013 r. Przy obecnym poziomie cen sprzedaży wynik na sprzedaży brutto na tych projektach, w przyszłych okresach powinien oscylować w okolicach zera.

Z uwagi na istotne zaawansowanie procesu komercjalizacji budynku biurowego B3 wybudowanego w ramach projektu Wilanów Office Park (ok. 90% powierzchni) oddanego do użytkowania w III kwartale 2012 r., spółka Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o. o. dokonała ponownej wyceny nieruchomości metodą dochodową. Wynik tej wyceny (w wartości 23.123 tys. zł) znalazł odzwierciedlenie w pozycji aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Efektorem rozpoczętych w 2012 roku działań restrukturyzacyjnych w Grupie Polnord jest istotne obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży w I kwartale 2013 r. do poziomu 8.701 tys. zł (12.834 tys. zł w I kwartale 2012 r. – spadek o 32% rok do roku), co jest najniższym poziomem od 2007 roku.

Pozostałe przychody operacyjne w wysokości 725 tys. zł rozpoznane w wyniku I kwartału dotyczyły głównie porozumień z kontrahentami. Pozostałe koszty operacyjne w kwocie 6.677 tys. zł dotyczyły opłat związanych z umową najmu powierzchni biurowych poza podstawową działalnością operacyjną (w wysokości 3.766 tys. zł), natomiast 2.500 tys. zł dotyczyło kosztów o charakterze jednorazowym związanych z procesem uzyskiwania odszkodowań. Zgodnie z polityką rachunkowości stosowaną w Grupie przychody z odszkodowań pokazywane są w pozycji pozostałe przychody operacyjne, stąd by zachować współmierność przychodów i kosztów, koszty związane z procesem odszkodowawczym pokazywane są jako pozostałe koszty operacyjne.

Na przychody finansowe w kwocie 3.489 tys. zł składały się głównie dodatnie różnice kursowe w kwocie 1.686 tys. zł oraz przychody z odsetek od lokat w wysokości 973 tys. zł. Koszty finansowe wyniosły 10.567 tys. zł, w szczególności były to koszty odsetek w kwocie 9.078 tys. zł. Pozostałe koszty dotyczyły głównie ujemnych różnic kursowych (841 tys. zł) oraz prowizji bankowych (450 tys. zł). Odsetki zapłacone w I kwartale 2013 r. wyniosły 13.248 tys. zł i były o 1.183 tys. zł niższe w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Zadłużenie netto wzrosło o 795 tys. zł w porównaniu do końca roku 2012. Spowodowane było to głównie wydatkami na zakup gruntów pod nowe inwestycje, które w pierwszym kwartale wyniosły 14.442 tys. zł.

Wynik brutto Grupy wyniósł 3.520 tys. zł, obciążenie podatkiem dochodowym (zarówno bieżącym jak i odroczonym) wyniosło 2.116 tys. zł, co spowodowało, że wynik netto na działalności kontynuowanej ukształtował się na poziomie 1.404 tys. zł. Wynik na działalności zaniechanej wyniósł 51 tys. zł i dotyczył spraw związanych z oddziałem Polnord w Niemczech, który został zamknięty w 2008 r. Powyższe pozwoliło na wypracowanie zysku netto na poziomie 1.455 tys. zł.

Realizacja kolejnych etapów, w ramach cieszących się wysokim zainteresowaniem Klientów projektów mieszkaniowych w Warszawie, Trójmieście, Szczecinie, Olsztynie i Wrocławiu (szerzej opisanych w tabeli 7), oraz uruchomienie kolejnych projektów mieszkaniowych w nowych lokalizacjach wraz z działaniami mającymi na celu dalszą optymalizację kosztów działalności Grupy Polnord w sposób pozytywny oddziaływać będzie na wyniki prowadzonej działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych.

9. POZYCJE POZABILANSOWE

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN

	31.03.2013	31.12.2012
Zobowiązania warunkowe		
Zobowiązania dotyczące odszkodowań	26 250	26 250
Inne zobowiązania warunkowe	2 523	2 523
Razem zobowiązania warunkowe	28 773	28 773

10. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W I kwartale 2013 r. w Grupie Kapitałowej Polnord nie wystąpiły czynniki i zdarzenia, w szczególności o charakterze nietypowym, które mogłyby istotnie wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe.

IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA

Umowa z MS Waryński Development SA

W dniu 12.02.2013 r. Polnord podpisał z MS Waryński Development SA („MS Waryński”) umowę inwestycyjną („Umowa”) dotyczącą realizacji inwestycji mieszkaniowo-biurowej na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza w dzielnicy Wola („Projekt Deweloperski”). Umowa określa zasady przeprowadzenia Projektu Deweloperskiego. Projekt Deweloperski realizowany będzie na atrakcyjnym terenie o powierzchni ponad 3 ha, który obecnie należy do MS Waryński. W ramach Projektu Deweloperskiego powstanie około 45 tys. mkw. powierzchni użytkowej, z czego 15 % stanowić będą powierzchnie biurowe.

Projekt Deweloperski realizowany będzie w czterech etapach (trzy etapy mieszkalne i jeden biurowy). Do realizacji każdego etapu zostanie powołana spółka celowa („SPV”), w których Polnord i Waryński będą posiadały po 50% udziałów.

Polnord będzie świadczył, za wynagrodzeniem, usługi deweloperskie na rzecz SPV oraz będzie odpowiedzialny za sprzedaż lokali. W ramach etapu pierwszego powstanie ok. 165 mieszkań, a uzyskanie pozwolenia na budowę planowane jest pod koniec 2013 roku. Przewidywana wartość Projektu Deweloperskiego, liczonego w cenach sprzedaży, to ok. 300 mln zł. Podział zysku w ramach Projektu Deweloperskiego będzie proporcjonalny do posiadanych udziałów w SPV.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 9/2013 z dnia 13.02.2013 r.

W dniu 11.04.2013 r. Polnord i Grupa Waryński zawiązały spółkę celową pod nazwą Stacja Kazimierz I Sp. z o.o., która zastała zarejestrowana przez sąd w dniu 23.04.2013 r. Spółka będzie odpowiedzialna za realizację pierwszego etapu wspólnego projektu. Inwestycja mieszkalno-biurowa, która na przestrzeni kolejnych lat powstanie w warszawskiej dzielnicy Wola przy ul. Jana Kazimierza, będzie nosić nazwę „Stacja Kazimierz”.

Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji

W dniu 05.03.2013 r. Spółka wniosła przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie („MPWiK”) pozew 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 kwoty 57.333.400,99 zł brutto.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 17/2013 z dnia 05.03.2013 r.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 20.03.2013 r. odbyło się NWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- połączenia Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni ze spółkami Polnord - Łódź I sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, Polnord - Łódź III sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, PD Development sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz Polnord Nieruchomości Inwestycyjne sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni;
- zmiany wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki;
- zmian Statutu Spółki;
- zmiany § 1 ust. 2 Uchwały Nr 6/2009 XXIII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Akcyjnej Polnord w Gdyni z dnia 30 września 2009 roku.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 23/2013 z dnia 20.03.2013 r.

Umowa z SGB Bank SA

W dniu 19.04.2013 r. Polnord zawarł z SGB Bank SA w Poznaniu („Bank”) umowę o organizację i obsługę emisji obligacji do kwoty 46 mln zł („Umowa”), w której to Umowie Bank zobowiązał się nabyć na własny rachunek trzyletnie, zabezpieczone, obligacje Spółki o łącznej wartości nominalnej 46 mln zł. W dniu 13.05.2013 r. miała miejsce emisja powyższych obligacji, których termin wykupu został ustalony na dzień 13.05.2016 r. Celem emisji jest finansowanie projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Kapitałową Polnord.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 33/2013 z dnia 19.04.2013 r. oraz nr 35/2013 z dnia 13.05.2013 r.

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

Dnia 05.03.2013 r. Polnord wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie („Pozwany”) 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 SA kwoty 57.333.400,99 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”).

W ramach realizacji projektu Miasteczko Wilanów w Warszawie wybudowano infrastrukturę wodnokanalizacyjną, której wartość szacowana jest obecnie, w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców, na 57.333.400,99 zł brutto. Pomimo składanych zgodnie z Ustawą wniosków i wezwań, Pozwany nie wyraził zgody na odpłatne nabycie wybudowanych urządzeń, które stale wykorzystuje w swojej działalności i z których pobiera stałe pożytki finansowe. Przywołany powyżej art. 49 § 2 k. c. oraz Ustawa nakładają na pozwanego obowiązek odpłatnego nabycia wybudowanej infrastruktury sieci wodnej i kanalizacyjnej.

Zarząd Spółki podkreśla, że powyższy pozew nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu wybudowania kanalizacji deszczowej na terenie Miasteczka Wilanów, ani nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej sieci, które to wynagrodzenie jest należne Spółce niezależnie za każdy rok jej używania przez pozwaną. Powyższe wynagrodzenia będą przedmiotem odrębnego pozwu przygotowywanego obecnie przez Spółkę.

Wyżej opisane postępowanie jest największym postępowaniem w grupie wierzytelności prowadzonym aktualnie przez Polnord SA.

W odniesieniu do pozostałych postępowań opisanych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polnord za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012 roku (opublikowanym w dniu 21.03.2013 r.), w okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 01.01.2013 roku do dnia 31.03.2013 roku nie nastąpiły istotne zmiany.

W I kwartale 2013 r. nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Polnord SA lub jednostek zależnych, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitału własnego Spółki.

3. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

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

4. INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALEŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA

W I kwartale 2013 r. Polnord ani żadna spółka z Grupy nie udzieliły poręczenia, którego wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 31.03.2013 r. czynne były poręczenia udzielone przez:

- Polnord na łączną kwotę 454.350 tys. zł, z czego na rzecz spółek zależnych w łącznej wysokości 451.827 tys. zł, w związku z prowadzoną działalnością operacyjną oraz na rzecz innego podmiotu w wysokości 2.523 tys. zł;

oraz

- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., wyłącznie na rzecz spółek zależnych, na łączną kwotę 313.760 tys. zł, w związku z prowadzoną działalnością operacyjną.

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

Istotne informacje dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian zostały wskazane w punkcie II – Działalność Grupy Kapitałowej oraz w punkcie IV.6 poniżej.

6. 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 należy zaliczyć:

- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, w tym cen mieszkań;
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich;
- politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym;
- obowiązującą ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - "ustawa deweloperska";
- terminową, zgodną z harmonogramem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania;
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;
- pozyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych w ustawowych terminach;
- ostateczny kształt i termin wejścia w życie programu rządowego Mieszkanie dla Młodych;
- powodzenie realizacji strategii przyjętej przez Grupę w 2012 roku;
- czynniki makroekonomiczne (ewentualny wtórny ogólnosiwiatowy kryzys gospodarczy lub ożywienie gospodarcze).

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

Po dniu bilansowym Polnord wykupił i wyemitował niżej wymienione obligacje:

- w dniu 30.04.2013 r. Spółka terminowo wykupiła obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 40 mln zł;
- w dniu 30.04.2013 r. Spółka wyemitowała zabezpieczone obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym w dniu 20.11.2013 r.;
- w dniu 13.05.2013 r. Polnord wyemitował trzyletnie, zabezpieczone obligacje zwykłych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 46 mln zł, z terminem wykupu przypadającym w dniu 13.05.2016 r.

8. INFORMACJE O WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDZIE

W prezentowanym okresie Polnord SA nie deklarował i nie wypłacał dywidendy.

V. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA

1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT POLNORD SA

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT w tys. PLN

	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
Przychody ze sprzedaży	5 467	42 327
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		34 332
od jednostek powiązanych		34 220
Przychody ze sprzedaży usług	5 388	7 896
od jednostek powiązanych	5 369	7 878
Przychody z wynajmu	79	99
od jednostek powiązanych	27	28
Koszt własny sprzedaży		(35 750)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 467	6 577
Aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych	(592)	
Koszty sprzedaży	(571)	(1 160)
Koszty ogólnego zarządu	(6 716)	(8 935)
Pozostałe przychody operacyjne	26	19 833
Pozostałe koszty operacyjne	(6 396)	(3 516)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(8 782)	12 799
Przychody finansowe	10 565	8 350
Koszty finansowe	(8 444)	(16 010)
Zysk (strata) brutto	(6 661)	5 139
Podatek dochodowy	899	(1 161)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(5 762)	3 978
Działalność zaniechana		
Zysk (Strata) brutto za rok obrotowy z działalności zaniechanej	51	(258)
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	(5 711)	3 720

2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW POLNORD SA

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW w tys. PLN

	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	(5 711)	3 720
Inne całkowite dochody		
Całkowity dochód za okres	(5 711)	3 720

3. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ POLNORD SA

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) w tys. PLN

	31.03.2013	31.12.2012
AKTYWA		
Aktywa trwałe	1 083 234	1 080 524
Rzeczowe aktywa trwałe	11 891	12 054
Nieruchomości inwestycyjne	419 812	419 812
Wartości niematerialne	746	814
Inwestycje w jednostkach zależnych, w spółkach zależnych,	449 805	449 805
Aktywa finansowe	58 068	56 022
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12 716	12 317
Należności długoterminowe	130 196	129 700
Aktywa obrotowe	818 635	810 059
Zapasy	106 232	95 904
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	170 668	177 950
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	499 973	510 550
Należności z tytułu podatku VAT i innych podatków	4 419	3 570
Rozliczenia międzyokresowe	5 403	4 434
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31 940	17 651
SUMA AKTYWÓW	1 901 869	1 890 583

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) w tys. PLN cd.

	31.03.2013	31.12.2012
PASYWA		
Kapitał własny	1 346 436	1 352 147
Kapitał podstawowy	51 266	51 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 026 169	1 026 169
Pozostałe kapitały rezerwowe	224 131	224 131
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	44 870	50 581
Zobowiązania długoterminowe	342 438	291 253
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	304 729	253 080
Rezerwy	196	196
Pozostałe zobowiązania	87	51
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 426	37 926
Zobowiązania krótkoterminowe	212 995	247 183
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	41 308	26 115
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek	400	394
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	116 758	164 795
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	645	702
Rozliczenia międzyokresowe	208	2 084
Otrzymane zaliczki	327	330
Rezerwy	53 349	52 763
Zobowiązania razem	555 433	538 436
SUMA PASYWÓW	1 901 869	1 890 583

4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH POLNORD SA

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH w tys. PLN

	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	(6 661)	5 139
Zysk/(strata) brutto z działalności zaniechanej	51	(258)
Korekty o pozycje:	8 093	(28 576)
Amortyzacja	233	329
Odsetki i dywidendy, netto	(482)	2 030
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	578	3 643
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	5 953	(25 571)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(10 328)	31 143
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	14 948	(46 260)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 846)	674
Zmiana stanu rezerw	37	5 204
Pozostałe		232
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 483	(23 695)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	26 011	15 242
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych	13	68
Odsetki otrzymane	798	163
Splata udzielonych pożyczek	5 800	15 011
Pozostałe - w wykup obligacji obcych	19 400	
Wydatki	(8 647)	(24 164)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych		(226)
Nabycie aktywów finansowych		(14 102)
Udzielenie pożyczek	(8 647)	(9 836)
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	17 364	(8 922)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	70 615	66 082
Wpływ z tytułu emisji akcji		
Wpływ z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	5 115	22 582
Wpływ z tytułu emisji obligacji	65 500	43 500
Wydatki	(75 173)	(34 059)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(37)	(55)
Odsetki zapłacone	(9 636)	(9 004)
Wykup obligacji	(65 500)	(25 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 558)	32 023
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	14 289	(594)
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	17 651	4 006
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	31 940	3 412
O ograniczonej możliwości dysponowania	114	63

5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM POLNORD SA

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM w tys. PLN

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2012	47 606	1 009 409	134 032	90 099	1 281 146
Całkowite dochody ogółem				3 720	3 720
Na dzień 31.03.2012	47 606	1 009 409	134 032	93 819	1 284 866
Emisja akcji	3 660	20 590			24 250
Koszty emisji akcji		(3 830)			(3 830)
Przeniesienie w wyniku z okresu poprzedniego			90 099	(90 099)	
Całkowite dochody ogółem				46 861	46 861
Na dzień 31.12.2012	51 266	1 026 169	224 131	50 581	1 352 147
Na dzień 01.01.2013	51 266	1 026 169	224 131	50 581	1 352 147
Całkowite dochody ogółem				(5 711)	(5 711)
Na dzień 31.03.2013	51 266	1 026 169	224 131	44 870	1 346 436

6. POZYCJE POZABILANSOWE POLNORD SA

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN

	31.03.2013	31.12.2012
Zobowiązania warunkowe		
Poręczenie spłaty kredytu	451 827	417 550
Zobowiązania dotyczące odszkodowań	26 250	26 250
Inne zobowiązania warunkowe	2 523	2 523
Razem zobowiązania warunkowe	480 600	446 323