



GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD SA

SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA III KWARTAŁ 2013 R.

ZAWIERAJĄCY
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 01.01.2013 DO 30.09.2013
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, 14 LISTOPADA 2013 R.

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	3
1. INFORMACJE O SPÓŁCE	3
2. OTOCZENIE RYNKOWE	3
3. STRATEGIA SPÓŁKI	4
4. PODSUMOWANIE III KWARTAŁU 2013	5
5. POLITYKA DYWIDENDY	7
6. WYBRANE DANE FINANSOWE	8
7. GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD SA	8
8. WŁADZE SPÓŁKI	10
9. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	11
II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	12
1. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	12
2. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	17
3. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	18
4. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	18
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	19
6. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ	20
III. INFORMACJE FINANSOWE	22
1. INFORMACJE WSTĘPNE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	22
2. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	24
3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	25
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	27
5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	28
6. POZYCJE POZABILANSOWE	29
7. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	30
8. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	31
9. SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	32
IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	35
1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA W III KWARTALE 2013 R.	35
2. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	36
3. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZES 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	37
4. INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZES POLNORD SA I SPÓŁKI ZALEŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	37
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 PRZES GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	37
6. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZES GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	37
7. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	38
8. INFORMACJE O WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDZIE	38
V. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	
JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA	39
1. JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	39
2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	40
3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	41
4. POZYCJA POZABILANSOWE	42
5. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	43
6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	44

I. INFORMACJE OGÓLNE

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, takie jak „Spółka”, „Polnord SA”, „Polnord”, „Spółka Dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Polnord SA, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa 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. Określenie „Raport” odnosi się do niniejszego Skonsolidowanego Raportu za III kwartał 2013 r.

1. INFORMACJE O SPÓŁCE

Polnord SA jest jedną z najbardziej doświadczonych w Polsce firm na rynku budowlanym i deweloperskim. Spółka powstała w 1977 roku jako generalny wykonawca eksportu budownictwa. W 1988 roku przyjęła nazwę Polnord. W 1999 r. wprowadzono akcje Spółki do obrotu na parkiecie głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Obecnie Spółka wchodzi w skład indeksu sWIG 80 oraz WIG-Deweloperzy.

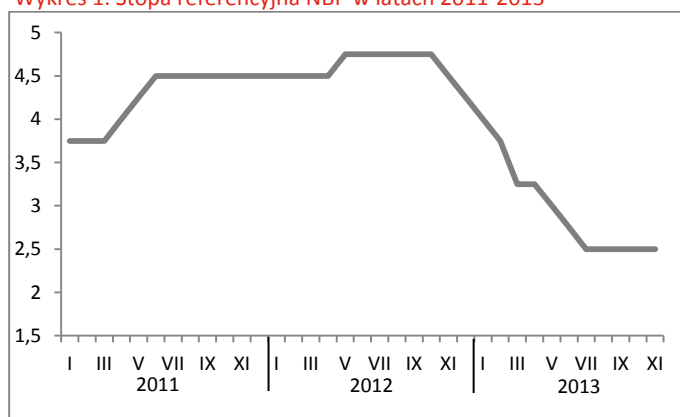
Począwszy od 2007 r. podstawowym przedmiotem działalności Grupy Polnord jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Polnord realizuje projekty deweloperskie poprzez spółki celowe, które zawiązuje samodzielnie lub z partnerami. Grupa Polnord prowadzi działalność głównie na rynku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

Grupa Polnord posiada duży bank ziemi, pozwalający na realizację projektów o powierzchni użytkowej blisko 1 mln m².

2. OTOCZENIE RYNKOWE

Koniunktura na polskim rynku deweloperskim poprawia się systematycznie od początku 2013 r. Czynnikiem stymulującym popyt na rynku mieszkaniowym są historycznie niskie stopy procentowe oraz relatywnie niskie ceny nieruchomości. Niskie stopy procentowe przekładają się na wyższą zdolność kredytową osób fizycznych związaną z niższymi kosztami obsługi kredytu. Dodatkowo, od początku 2013 r. obserwowany jest silny odpływ kapitału z niskooprocentowanych depozytów, m.in. na rynek nieruchomości. Na początku 2013 r. wyhamował trend spadkowy cen mieszkań, które w III kwartale 2013 r. ustabilizowały się na poziomie z końca 2011 r. W niektórych lokalizacjach obserwuje się niewielki wzrost cen.

Wykres 1. Stopa referencyjna NBP w latach 2011-2013

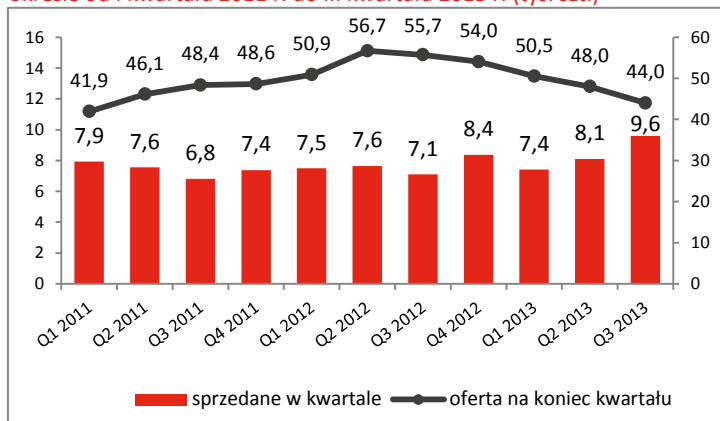


Źródło: NBP

III kwartał 2013 r. charakteryzował się istotnym wzrostem liczby transakcji zawartych na rynku pierwotnym w 6 największych aglomeracjach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź). Liczba sprzedanych mieszkań w tym okresie wzrosła o 18% w porównaniu z II kwartałem 2013 r. Jest to najwyższy poziom pod względem liczby zawartych transakcji od 2007 r. W dalszym ciągu znaczny odsetek kupujących to klienci kupujący mieszkania za gotówkę, postrzegający inwestycje w nieruchomości jako atrakcyjną alternatywę dla niskooprocentowanych depozytów bankowych. Dodatkowo, uaktywnili się nabywcy, którzy chcą zdążyć z zakupem mieszkania przed

wejściem w życie rekomendacji S3, która od 1 stycznia 2014 r. uniemożliwi zaciągnięcie kredytu na 100% wartości nieruchomości.

Wykres 2. Liczba mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w Warszawie, Trójmieście, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi w okresie od I kwartału 2011 r. do III kwartału 2013 r. (tys. szt.)



Źródło: REAS

III kwartał 2013 r. jest kolejnym okresem, w którym liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie przekracza liczbę mieszkań wprowadzonych do sprzedaży, co przyczynia się do dalszego spadku oferty. Obecnie oferta deweloperów na 6 największych rynkach obejmuje 44 tys. mieszkań, tj. o 22% mniej niż na koniec II kwartału 2012 r., kiedy oferta była najwyższa. W ostatnich pięciu kwartałach odnotowano wyraźny spadek liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży, co jest jedną z konsekwencji ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego („Ustawa deweloperska”). W pierwszym półroczu ubiegłego roku doszło do lawinowego wzrostu oferty w związku z ogłoszeniem przez deweloperów rozpoczęcia wysokiej liczby inwestycji przed wejściem Ustawy deweloperskiej w życie.

Wymogi Ustawy deweloperskiej stanowią istotną przeszkodę dla niewielkich firm deweloperskich, dysponujących ograniczonym kapitałem. Banki niechętnie otwierają rachunki powiernicze dla nowych inwestycji, nie są też skłonne finansować małych przedsiębiorców. W rezultacie powoli następuje konsolidacja na rynku deweloperskim. W najkorzystniejszej sytuacji są duże, stabilne finansowo podmioty, które wykorzystają nadchodzące okresy na zwiększenie udziału w rynku.

W 2014 r. na rynek mieszkaniowy, szczególnie w segmencie mieszkań popularnych, istotny wpływ będzie miał rządowy program wsparcia Mieszkanie dla Młodych. W przyszłym roku rząd przeznaczy 600 mln zł na dopłaty do wkładu własnego, co do pewnego stopnia złagodzi konsekwencje wchodzącej, w tym samym czasie, w życie rekomendacji S3 oraz realnie zwiększy zdolność kredytową nabywców korzystających z tego programu.

Drugim programem o istotnym znaczeniu dla rynku nieruchomości będzie fundusz mieszkań na wynajem. Program przygotowywany przez rząd we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego przewiduje zainwestowanie 5 mld zł w zakup nieruchomości, z przeznaczeniem na wynajem. Portfel funduszu ma docelowo obejmować 20 tys. lokali, w tym całe budynki, które fundusz planuje nabyć od deweloperów. Trwają prace nad ostatecznym kształtem programu, ale zgodnie z zapowiedziami zakup pierwszych nieruchomości ma nastąpić już w I kwartale 2014 r.

3. STRATEGIA SPÓŁKI

Polnord dąży do maksymalizacji wartości Spółki, w interesie jej Akcjonariuszy, poprzez budowanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych i optymalizację działalności operacyjnej. Przyjęta pod koniec 2012 roku strategia Spółka oparta jest na czterech filarach.

Istotny wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań

Celem strategicznym Grupy jest osiągnięcie rocznej sprzedaży na poziomie przekraczającym 1.500 lokali w ciągu najbliższych 2 lat. W tym celu niezbędne jest dynamiczne rozszerzenie oferty. Do końca 2014 r. Grupa planuje rozpocząć realizację 11 nowych inwestycji deweloperskich, co zwiększy ofertę Grupy o prawie 2.000 mieszkań. Jednocześnie Polnord wciąż poszukuje nowych możliwości inwestycyjnych, które umożliwią zwiększenie poziomu sprzedaży. Spółka przygotowuje się do zakupu gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach, m.in. w Warszawie i Trójmieście oraz rozpoczyna nowe, wysokomarżowe inwestycje wspólnie z partnerami biznesowymi.

Koncentracja działań na rynku mieszkaniowym

Polnord koncentruje działalność na projektach mieszkaniowych na rynku polskim, w szczególności w obrębie aglomeracji warszawskiej i trójmiejskiej. Są to bardzo chłonne i dynamicznie rozwijające się rynki, które umożliwiają prowadzenie rentownych projektów deweloperskich. Szerokie kompetencje Spółki oraz znajomość rynków lokalnych stanowi o przewadze konkurencyjnej Polnordu.

Obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży

W 2013 r. Spółka kontynuuje proces redukcji kosztów działalności, w szczególności kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży. Celem Grupy jest obniżenie w 2013 r. kosztów sprzedaży oraz ogólnego zarządu o ok. 17-20% w stosunku do roku 2012, zaś w kolejnych latach ustabilizowanie ich na poziomie ok. 28 mln zł roczne (bez uwzględnienia kosztów spółki Fadesa Polnord Polska i jej spółek zależnych).

Redukcja zadłużenia

Celem strategicznym Zarządu Polnord jest istotne obniżenie poziomu zadłużenia Grupy. Środki na redukcję zadłużenia będą pochodziły przede wszystkim ze sprzedaży aktywów nieoperacyjnych, niewpisujących się w podstawową działalność Spółki oraz z otrzymywanych odszkodowań. Polnord planuje obniżenie zadłużenia skonsolidowanego netto o 1/3 w stosunku do zadłużenia skonsolidowanego netto na dzień 31.12.2012 r. tj. do kwoty ok. 425 mln zł do końca 2014 roku.

Schemat 1. Strategia Grupy Kapitałowej Polnord SA



4. PODSUMOWANIE III KWARTAŁU 2013

Koncentracja działań na rynku mieszkaniowym oraz wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań

- Na koniec III kwartału 2013 roku Grupa Kapitałowa Polnord była w trakcie realizacji 8 wieloetapowych projektów mieszkaniowych obejmujących 1.800 lokali o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) 96,5 tys. m², z czego do końca 2013 r. planowane jest oddanie do użytkowania 435 mieszkań o łącznej powierzchni prawie 22,5 tys. m² wybudowanych w ramach 3 inwestycji w Warszawie, Gdańsku oraz Olsztynie.
- W III kwartale br. Spółka wprowadziła do sprzedaży dwa nowe projekty – Dwa Tarasy w Gdańsku oraz Neptun w Ząbkach - oraz kolejne etapy warszawskiej inwestycji Śródmieście Wilanów oraz Osiedla Tęczowy Las pod Olsztynem. Do końca roku Grupa planuje rozpoczęcie, samodzielnie lub z partnerami, kolejnych projektów mieszkaniowych w Gdyni, Redzie, Wrocławiu oraz Warszawie.
- Zgodnie z MSSF, przychody ze sprzedaży rozpoznawane są w wyniku finansowym w momencie wydania lokali, co nie odzwierciedla w pełni aktywności Grupy w prezentowanym okresie. W celu zaprezentowania wyników aktywności Grupy w trzech kwartałach 2013 r. oraz w III kwartale 2013 r. przedstawiona została tabela 1 poniżej, obrazująca wpływ umów podpisanych w 2013 r., z wyszczególnieniem III kwartału, na wynik oraz na przepływy operacyjne, które zostaną rozpoznane w sprawozdaniach finansowych w momencie wydań lokali.

Obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży

Niezależnie od intensyfikacji działań sprzedażowych kontynuowane są działania prowadzące do obniżenia kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży Grupy, które w III kwartale wyniosły 8.140 tys. zł, co stanowi spadek o 21,5% rok do roku wobec 10.369 tys. zł w III kwartale 2012 r. Jest to najniższy poziom kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży od 2007 r.

Tabela 1. Oczekiwane wpływy operacyjne oraz planowana marża bezpośrednia na sprzedaży z umów sprzedaży zawartych w 2013 r.

Inwestycja	1-3Q 2013					3Q 2013				
	liczba ¹⁾ podpisanych umów	przychody ²⁾	marża ²⁾ bezpośrednia na sprzedaży*	wartość gruntu ²⁾ w koszcie bezpśrednim**	wpływy ²⁾ operacyjne netto***	liczba ¹⁾ podpisanych umów	przychody ²⁾	marża ²⁾ bezpośrednia na sprzedaży**	wartość gruntu ²⁾ w koszcie bezpśrednim**	wpływy ²⁾ operacyjne netto***
	[szt.]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[szt.]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
Królewskie Przedmieście	1	708	83	125	208	inwestycja w całości sprzedana				
Dobry Dom	3	2 088	222	470	692	inwestycja w całości sprzedana				
Śródmieście Wilanów (bud. A)	52	22 647	6 567	4 565	11 132	22	9 361	2 714	1 887	4 601
Śródmieście Wilanów (bud. C)	61	29 628	7 407	4 756	12 163	16	9 457	2 364	1 518	3 882
Śródmieście Wilanów (bud. D)	32	10 402	2 600	2 026	4 626	32	10 402	2 600	2 026	4 626
Neptun	5	1 460	343	164	507	5	1 460	343	164	507
Ostoja Myśliwska	37	10 992	3 165	529	3 694	12	3 842	1 184	184	1 368
2 Potoki I	15	2 803	560	284	844	3	591	118	59	177
Sopocka Rezydencja	35	18 513	-3 703	15 251	11 548	10	5 731	-1 147	4 721	3 574
Osiedle Guderskiego I (bud. 1-3)	17	2 835	141	294	435	4	687	34	71	105
2 Potoki II	35	5 600	840	630	1 470	24	3 755	563	422	985
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	8	1 761	510	103	613	3	746	216	43	259
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	25	5 603	784	283	1 067	12	2 677	374	135	509
Ku Słońcu I	14	4 218	590	994	1 584	10	3 260	456	768	1 224
Ku Słońcu II (bud. 2)	79	17 814	2 672	2 986	5 658	31	7 074	1 061	1 185	2 246
City Park	29	7 838	0	2 106	2 106	6	1 877	0	768	768
Ostoja Wilanów	162	35 835	5 016	7 167	12 183	64	14 895	2 383	2 979	5 362
Innova	83	11 035	3 310	2 096	5 406	29	4 197	1 301	797	2 098
Razem	693	191 780	31 107	44 829	75 936	283	80 012	14 564	17 727	32 291

¹⁾Dane nieważone udziałem Polnord²⁾Dane ważone udziałem Polnord

* marża bezpośrednia ze sprzedaży liczona jako przychody ze sprzedaży pomniejszone o koszt gruntu, koszt budowy, koszt projektowania (bez kosztów finansowych)

** na dzień bilansowy grunt jest w posiadaniu Grupy, realizacja inwestycji umożliwia zwrot poniesionych nakładów

*** wpływy netto liczone jako przychody z umów pomniejszone o koszty bezpośrednie i powiększone o wartość gruntu

Powyższe dane prezentują szacunki według najlepszej wiedzy Zarządu na dzień sporządzenie niniejszego Raportu.

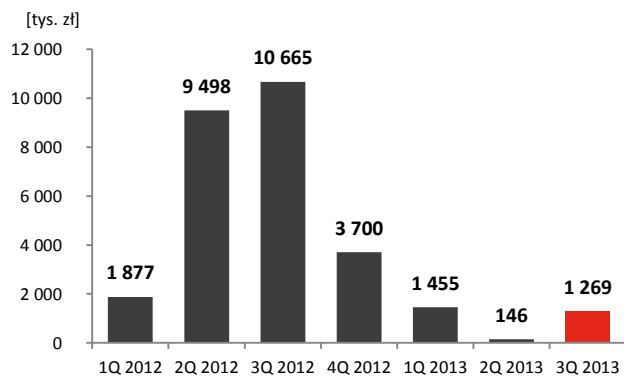
Redukcja zadłużenia

Na dzień 30.09.2013 r. zadłużenie odsetkowe brutto zmniejszyło się o 10.448 tys. zł, zaś zadłużenie odsetkowe netto uległo obniżeniu o 16.225 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 30.06.2013 r.

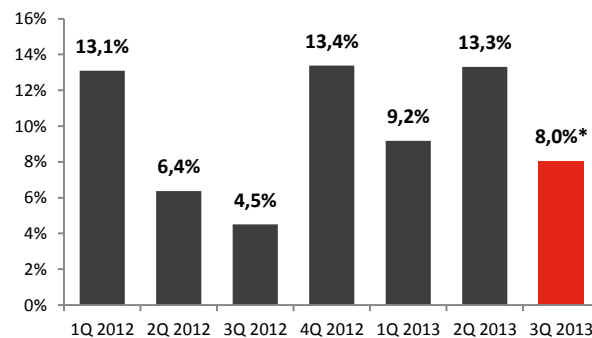
Poniższe wykresy pokazują dynamikę wybranych danych finansowych oraz operacyjnych.

Wykres 3. Wybrane dane finansowe i operacyjne

Zysk netto

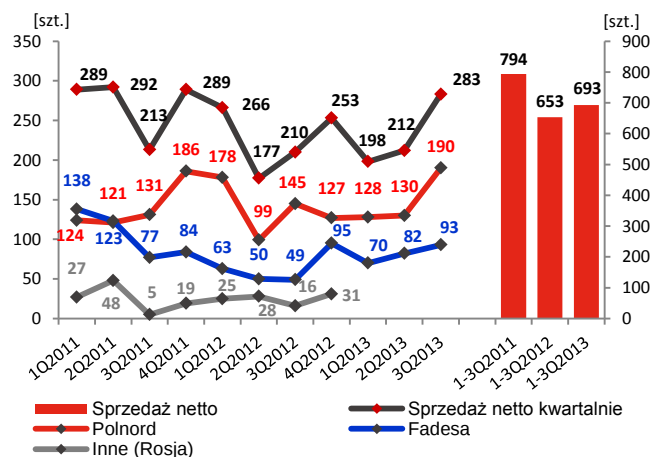


Rentowność brutto ze sprzedaży

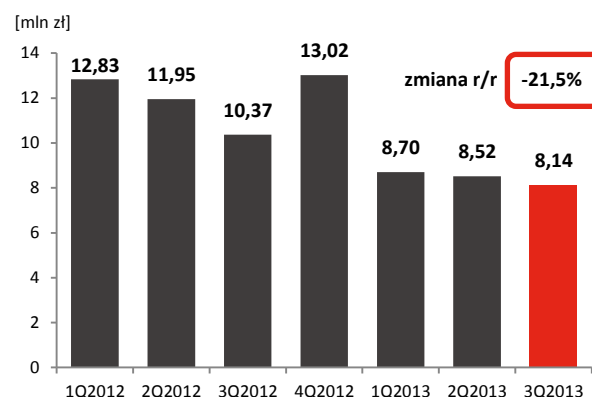


* skorygowane o odpis aktualizujący zapasy, który nie dotyczy projektów deweloperskich

Sprzedaż netto mieszkań



Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży



5. POLITYKA DYWIDENDY

W zakresie polityki dywidendy Zarząd kieruje się zasadą realizowania wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i sytuacji finansowej Spółki. Intencją Spółki jest regularne wypłacanie dywidendy w przyszłości. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, uwzględnia konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności. Na datę Raportu Zarząd Emitenta nie planuje rekomendować wypłaty dywidendy za lata 2013-2015. Sytuacja ta może ulec zmianie w przypadku uzyskania przez Grupę znaczących wpływów z tytułu odszkodowań od m.st. Warszawy i MPWiK opisanych w tabeli 14 w rozdziale IV, pkt. 2.

W ostatnich dwóch latach obrotowych Spółka nie wypłacała dywidendy, co było związane z decyzją o pozostawieniu w Spółce środków na inwestycje i rozwój działalności oraz zabezpieczenie płynności finansowej w związku ze spowolnieniem na rynku nieruchomości.

6. WYBRANE DANE FINANSOWE

Tabela 2. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	113 928	199 705	26 977	47 608
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 477	17 435	2 481	4 156
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	29 878	129 634	7 075	30 903
Zysk (strata) brutto	4 677	39 019	1 107	9 302
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 868	22 457	679	5 354
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	2 870	22 040	680	5 254
BILANS				
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
Kapitał własny	1 329 835	1 327 558	315 403	324 729
Zobowiązania długoterminowe	542 425	532 034	128 650	130 139
Zobowiązania krótkoterminowe	433 776	397 924	102 881	97 335
Aktywa trwałe	1 373 544	1 243 044	325 770	304 057
Aktywa obrotowe	932 492	1 014 472	221 164	248 146
Suma aktywów	2 306 036	2 257 516	546 934	552 203

Tabela 3. Wybrane jednostkowe dane finansowe

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	28 310	64 388	6 704	15 349
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 263	20 717	3 614	4 939
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	14 881	140 276	3 524	33 440
Zysk (strata) brutto	15 219	71 942	3 604	17 150
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	15 927	48 535	3 771	11 570
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	15 929	48 118	3 772	11 471
BILANS				
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
Kapitał własny	1 324 385	1 352 147	314 111	330 744
Zobowiązania długoterminowe	341 985	291 253	81 110	71 242
Zobowiązania krótkoterminowe	209 969	247 183	49 799	60 463
Aktywa trwałe	1 296 024	1 080 524	307 384	264 303
Aktywa obrotowe	580 315	810 059	137 636	198 146
Suma aktywów	1 876 339	1 890 583	445 020	462 449

7. GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD SA

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Polnord SA.

Tabela 4. Podstawowe dane Spółki

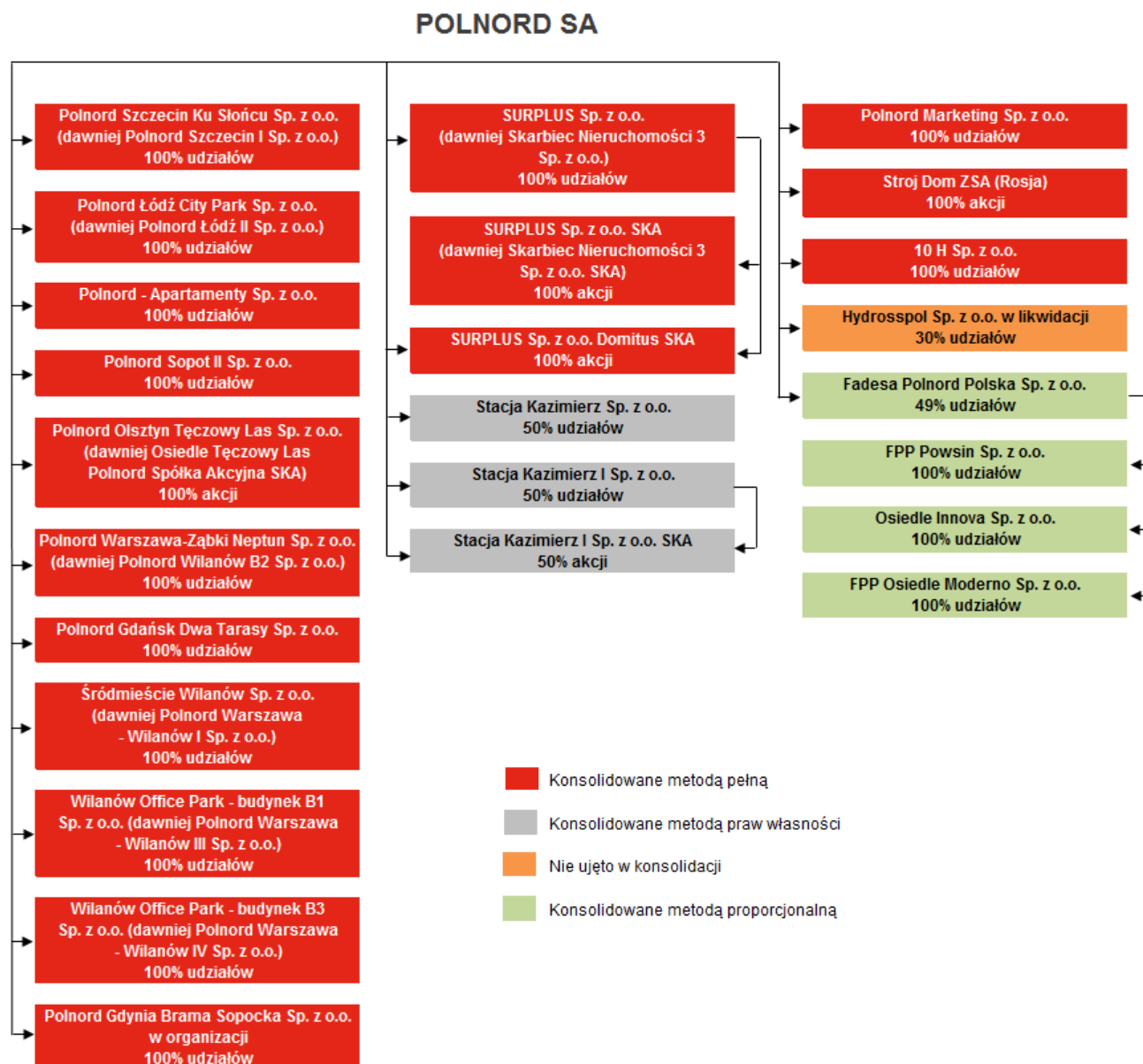
Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37
KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer identyfikacyjny REGON	000742457
Zarejestrowany kapitał zakładowy	51.266.054 PLN (w pełni opłacony)
PKD	6810 Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Strona www	www.palnord.pl

7.1. Skład Grupy Kapitałowej Polnord

Grupa składa się z jednostki dominującej - Spółki, oraz podmiotów bezpośrednio i pośrednio kontrolowanych oraz współkontrolowanych przez Spółkę. Podstawowym przedmiotem działalności spółek Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Spółka realizuje projekty deweloperskie zarówno samodzielnie, jak i poprzez spółki celowe.

Na dzień 30.09.2013 r. w skład Grupy wchodziła Spółka oraz następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Schemat 2. Struktura Grupy Kapitałowej Polnord SA



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, Polnord posiada 175.804.794 akcje w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana „Dom” SA, uprawniające do 175.804.794 głosów, stanowiących 17,71% w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana „Dom” SA i 17,71% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu spółki Korporacja Budowlana „Dom” SA.

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

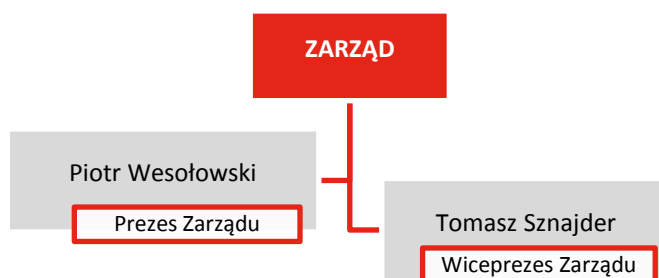
W III kwartale 2013 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych:

- W dniu 08.07.2013 r. Polnord SA nabył 100 % akcji w spółce Pompey Sp. z o.o. Domitus SKA z siedzibą w Warszawie o łącznej wartości nominalnej 50 tys. zł. W dniu 22.07.2013 r. została zarejestrowana zmiana nazwy spółki z Pompey Sp. z o.o. Domitus SKA na Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA, a także zmiana siedziby spółki z Warszawy na Gdynię.

Po dniu bilansowym tj. po 30.09.2013 r. miały miejsce następujące zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej:

- W dniu 03.10.2013 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółkę Stacja Kazimierz sp. z o.o. SKA pod numerem KRS 0000479488.
- W dniu 07.10.2013 r. Polnord SA nabył od Semeko Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni 50% udziałów w spółce celowej Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł.

8. WŁADZE SPÓŁKI



Aktualny skład Rady Nadzorczej, który został wybrany przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 28.06.2013 r. na trzyletnią wspólną kadencję, przedstawia się następująco:

Ryszard Krauze Przewodniczący Rady Nadzorczej		
Tomasz Buzuk Członek Rady Nadzorczej	Maciej Grelowski Członek Rady Nadzorczej	Andre Spark Członek Rady Nadzorczej
Piotr Chudzik Członek Rady Nadzorczej	Andrzej Podgórski Członek Rady Nadzorczej	Wiesław Walendziak Członek Rady Nadzorczej
Marcin Dukaczewski Członek Rady Nadzorczej	Przemysław Sęczkowski Członek Rady Nadzorczej	Piotr Wawrzynowicz Członek Rady Nadzorczej

W trzecim kwartale 2013 r. oraz w okresie do dnia opublikowania niniejszego Raportu 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. Akcje Spółki będące w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 14.11.2013

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

W trzecim kwartale 2013 r. oraz w okresie do dnia opublikowania niniejszego Raportu nie wystąpiły zmiany w stanie posiadania akcji Spółki przez powyższe osoby zarządzające i nadzorujące.

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

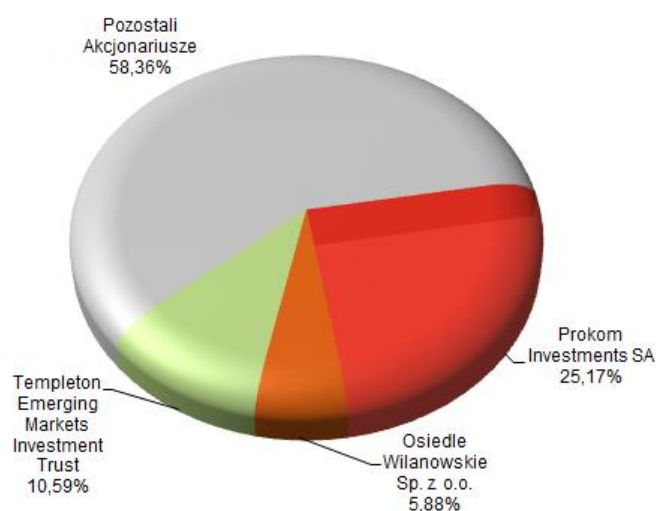
Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki następujący akcjonariusze posiadali na dzień 30.09.2013 r. oraz na dzień 14.11.2013 r. akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu:

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%

Schemat 3. Skład Akcjonariatu na dzień 14.11.2013

W trzecim kwartale 2013 r. oraz w okresie do dnia opublikowania niniejszego Raportu nie miały miejsca zmiany stanu posiadania akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.



II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1.1. 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 30.09.2013 roku. W trzech kwartałach 2013 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały 693 lokale po uwzględnieniu anulacji, z czego 283 lokale zostały sprzedane w III kwartale br.

Tabela 7. Sprzedaż i oferta na dzień 30.09.2013

Informacje ogólne					Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)			Oferta na 30.09.2013
Projekt	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2012	w I półroczu 2013	w III kwartale 2013	
Warszawa								
Projekty oddane do użytkowania								
Ostoja Wilanów II-VI	98 250	1 146	2009-2011	Fadesa Polnord	1 082	43	11	10
Królewskie Przedmieście	34 017	443	IVQ 2011	Surplus	442	1	0	0
Dobry Dom	10 659	155	IIIQ 2011	Śródmieście Wilanów	152	3	0	0
Projekty w realizacji								
Ostoja Wilanów VII	19 430	324	IIQ 2014*	Fadesa Polnord	92	55	53	124
Śródmieście Wilanów (bud. A)	9 532	170	IVQ 2013*	Śródmieście Wilanów	103	30	22	15
Śródmieście Wilanów (bud. C)	10 565	162	IIIQ 2014*	Śródmieście Wilanów	60	45	16	41
Projekty uruchomione w 3Q2013								
Śródmieście Wilanów (bud. D)	9 533	189	IIQ2015*	Śródmieście Wilanów	0	0	32	157
Neptun IA	6 204	109	II/IIIQ2015*	Polnord Żąbki Neptun	0	0	5	104
Trójmiasto								
Projekty oddane do użytkowania								
Ostoja Myśliwska I-II	13 706	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	178	25	12	27
2 Potoki I	7 475	162	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	126	12	3	21
Sopocka Rezydencja	9 672	162	IQ 2012	Polnord Sopot II	103	25	10	24
Osiedle Guderskiego I (bud. 1-3)	4 468	96	IVQ2012	Polnord Apartamenty	0	13	4	79
Osiedle Guderskiego II (bud 4-5)	2 771	60	IIQ 2013	Polnord Apartamenty	0	0	0	60
Projekty w realizacji								
2 Potoki II	7 142	162	IVQ 2013*	Polnord Apartamenty	13	11	24	114
Projekty uruchomione w 3Q2013								
Dwa Tarasy I	7 336	162	IVQ 2014*	Polnord Dwa Tarasy	0	0	0	162
Olsztyn								
Projekty oddane do użytkowania								
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	4 590	91	IIIQ 2012	OTL Polnord	80	5	3	3
Projekty w realizacji								
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	5 838	103	IVQ 2013*	OTL Polnord	26	13	12	52
Projekty uruchomione w 3Q2013								
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	6 743	149	IIQ 2015 *	OTL Polnord	0	0	0	149

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)			Oferta na 30.09.2013
	PUM (m²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2012	w I półroczu 2013	w III kwartale 2013	
Szczecin								
Projekty oddane do użytkowania								
Ku Słońcu I	12 203	222	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	170	4	10	38
Ku Słońcu II (bud. 2)	7 657	157	IVQ 2012	Polnord Szczecin Ku Słońcu	50	48	31	28
Projekty w realizacji								
Ku Słońcu II (bud. 1)	7 701	158	IVQ 2014*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	0	0	0	158
Łódź								
Projekty oddane do użytkowania								
City Park I-III	14 833	235	2009-2012	Polnord Łódź City Park	198	23	6	8
Wrocław								
Projekty oddane do użytkowania								
Osiedla Innova I-V	21 150	421	2012-2013	Osiedle Innova	321	49	20	31
Projekty w realizacji								
Osiedle Innova VI	3 194	56	IIIQ2014*	Osiedle Innova	0	5	9	42
Osiedle Innova VII	3 260	56	IIIQ2014*	Osiedle Innova	0	0	0	56
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	241 451	3 592			2 902	251	110	329
Łącznie - projekty w realizacji w tym:	96 478	1 800			294	159	173	1 174
Projekty uruchomione w 3Q2013	29 816	609			-	-	37	572
ŁĄCZNIE	337 929	5 392			3 196	410	283	1 503

*Planowany termin oddania projektu do użytkowania

Dane nieważone udziałem Polnord

1.2. Projekty rozpoczęte

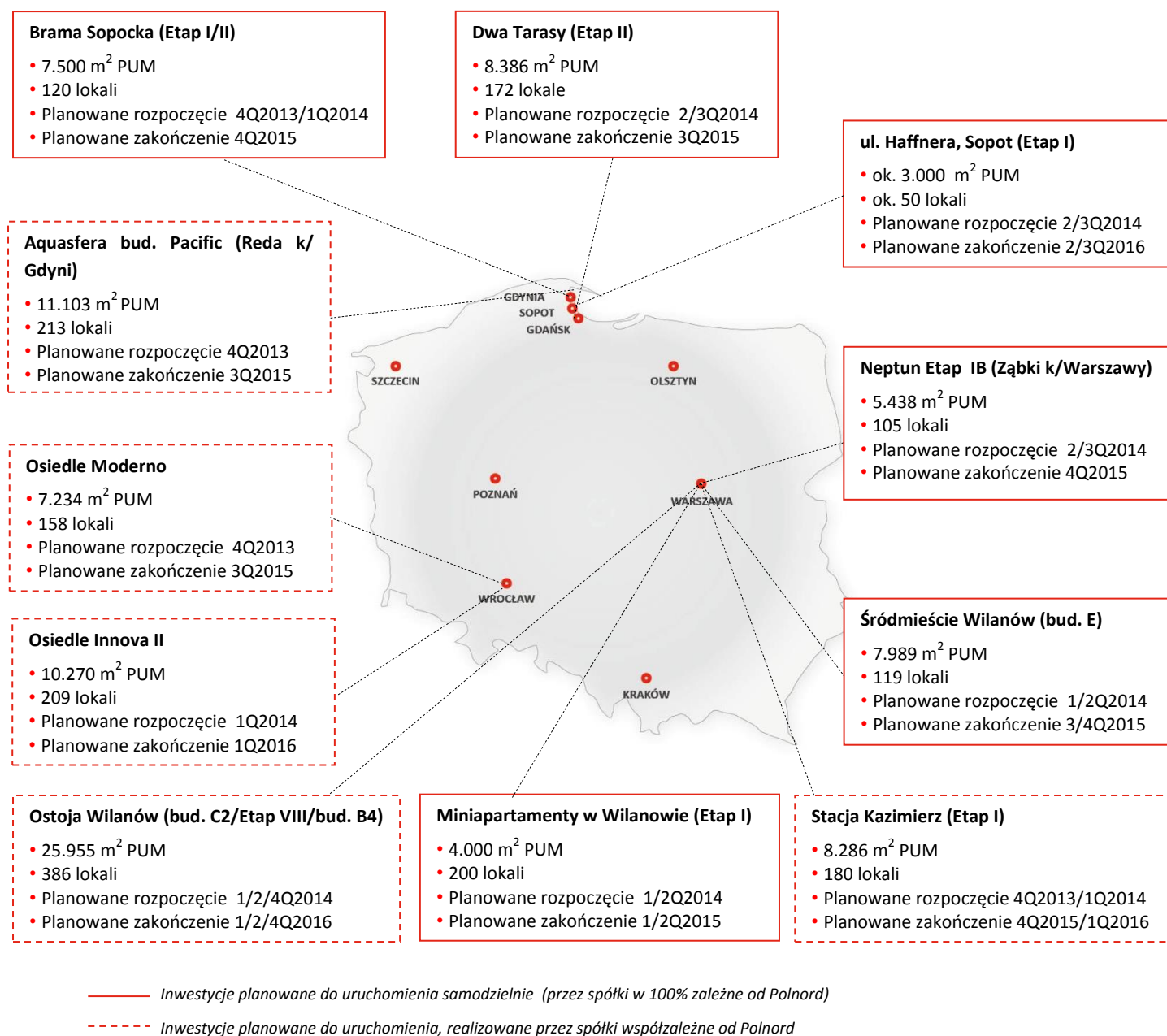
W III kwartale 2013 r. Grupa wprowadziła do sprzedaży dwa nowe projekty – Dwa Tarasy w Gdańsku oraz Neptun w Ząbkach oraz kolejne etapy dwóch inwestycji – trzeci etap warszawskiej inwestycji Śródmieście Wilanów – budynek D i trzeci etap Osiedla Tęczowy Las pod Olsztynem (oznaczone kolorem zielonym w tabeli 7 powyżej). Tym samym Spółka rozszerzyła ofertę o 609 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 29.816 m².

Ponadto, dnia 7.10.2013 r. Polnord sfinalizował postanowienia porozumienia z Semeko Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. („Semeko”) na realizację wspólnego przedsięwzięcia Aquasfera, zlokalizowanego w Redzie. W ramach projektu powstanie blisko 30 tys. m² powierzchni użytkowej o charakterze mieszkaniowo-usługowym. Inwestycja będzie docelowo składała się z czterech budynków, z czego jeden został oddany do użytkowania w 2010 r. W IV kwartale 2013 r. planowane jest oddanie do użytkowania pierwszego etapu budynku Pacific, w ramach którego powstanie 93 lokali. Wspólnie z firmą Semeko Polnord będzie kontynuował realizację kolejnych etapów. W IV kwartale br. rozpoczęła się realizacja drugiego etapu budynku Pacific, w ramach którego wybudowanych zostanie ok. 120 mieszkań. Planowany termin oddania budynku do użytkowania przypada na III kw. 2015 r. Szczegóły współpracy z Semeko zostały szerzej opisane w rozdziale IV pkt. 1.1. niniejszego Raportu.

1.3. Projekty do uruchomienia

W nadchodzących okresach Grupa planuje uruchomić jedenaście inwestycji mieszkaniowych, z których pięć stanowi kolejne etapy już realizowanych projektów w Warszawie, Trójmieście oraz Wrocławiu. Pozostałe sześć to inwestycje rozpoczynane, samodzielnie lub z partnerami, w nowych, atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Gdyni, Redzie i Wrocławiu. Projekty planowane do uruchomienia stwarzają potencjał rozszerzenia oferty o ok. 99,2 tys. m² powierzchni użytkowej.

Schemat 4. Projekty planowane do uruchomienia w okresie od 4Q2013 do 4Q2014



Wieloetapowe projekty deweloperskie, których rozpoczęcie planowane jest do końca 2014 r. opisane zostały poniżej:

- W IV kwartale br. Grupa planuje uruchomienie I etapu projektu Brama Sopocka, zlokalizowanego w Gdyni, przy ul. Sopockiej. Cały projekt, składający się z dwóch etapów, obejmuje wybudowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 7,5 tys. m², liczących 120 lokali.
- W I półroczu 2014 r. planowane jest rozpoczęcie projektu Miniapartamentów w Warszawie, w dzielnicy Wilanów. W ramach całej inwestycji powstanie ok. 800 lokali o powierzchni ok. 20m² każdy o łącznej powierzchni użytkowej ok. 16 tys. m². Będą to lokale usługowe o funkcjach mieszkalnych z przeznaczeniem głównie na wynajem. Przewidywany termin uzyskania pozwolenia na budowę pierwszego etapu to I półrocze 2014 r.
- Polnord przygotowuje także do uruchomienia projekt w Sopocie, przy ul. Haffnera. Inwestycja mieści się w bardzo atrakcyjnej lokalizacji w pobliżu pasa nadmorskiego. W ramach projektu wybudowanych zostanie ok. 200

apartamentów o łącznej powierzchni użytkowej ok. 12 tys. m², a także hotel i budynek biurowy. Planowane rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu to II/III kwartał 2014 r.

- W I kwartale 2014 r. planowane jest uruchomienie pierwszego etapu inwestycji Stacja Kazimierz, realizowanego wspólnie z MS Waryński. W ramach całej inwestycji powstanie łącznie ok. 650 mieszkań o powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej ok. 35,3 tys. m². Inwestycja jest szerzej opisana w Skonsolidowanym Raporcie półrocznym Grupy Kapitałowej Polnord za okres od dnia 01.01.2013 r. do dnia 30.06.2013 r. (opublikowanym w dniu 30.08.2013 r.)
- W IV kwartale br. rozpoczęła się realizacja drugiej części budynku Pacific w ramach inwestycji Aquasfera. Szczegóły projektu są szerzej omówione w niniejszym rozdziale w pkt. 1.2.

1.4. Zakupy gruntów

W III kwartale 2013 r. Grupa nie dokonała zakupów gruntów.

1.5. Zestawienie zapasów i nieruchomości inwestycyjnych

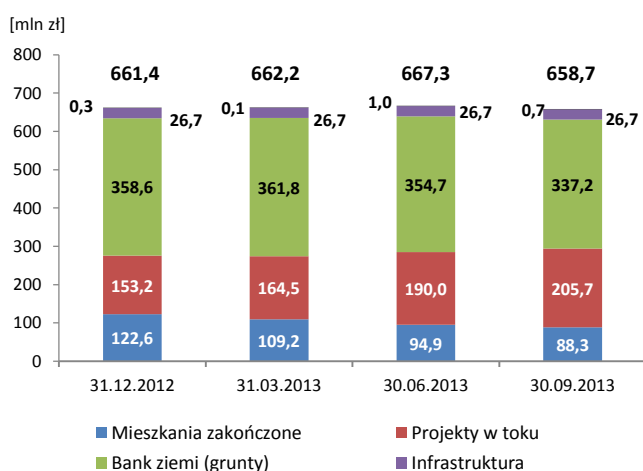
Poniżej zaprezentowane zostały wykresy przedstawiające aktualne zestawienie zapasów oraz nieruchomości inwestycyjnych wraz z rozbiem banku ziemi kwalifikowanego zarówno jako zapasy jak i nieruchomości inwestycyjne.

Zapasy

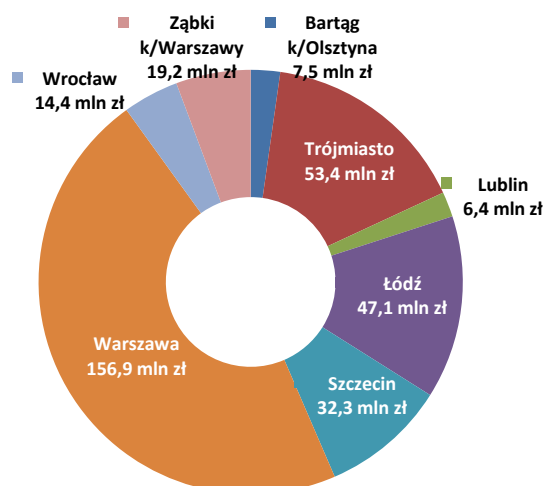
W stosunku do stanu na dzień 30.06.2013 r. ani wielkość ani struktura zapasów na dzień 30.09.2013 r. nie uległy istotnej zmianie i ich wartość wyniosła 658,7 mln zł. W banku ziemi, wchodzącym w skład zapasów, największą pozycją są grunty posiadane przez Grupę w Warszawie, które stanowią 46% łącznej wartości gruntów zaliczanych do zapasów.

Wykres 4. Struktura zapasów

STRUKTURA ZAPASÓW



ZAPASY – BANK ZIEMI (GRUNTY) NA 30.09.2013 R.



Najistotniejszą pozycję banku ziemi stanowią grunty w Wilanowie przeznaczone pod inwestycję Śródmieście Wilanów, zarówno pod etapy realizowane jak i planowane do realizacji, o wartości 71,6 mln zł. Posiadany zapas gruntu na terenie Wilanowa pozwoli na wybudowanie, nie wliczając rozpoczynanego w drugiej połowie 2013 r. bud. D realizowanego w ramach projektu Śródmieście Wilanów, kolejnych 15 tys. m² powierzchni użytkowej.

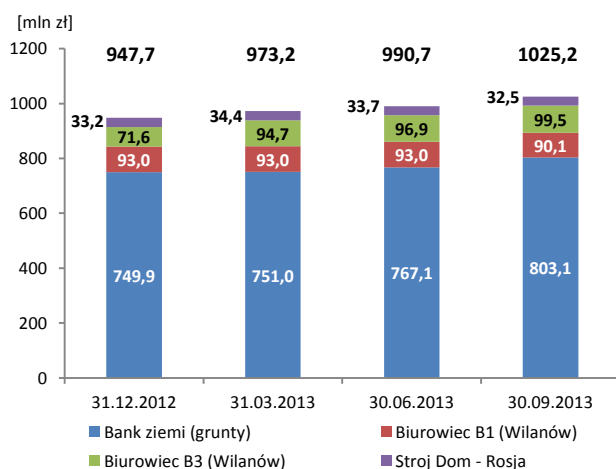
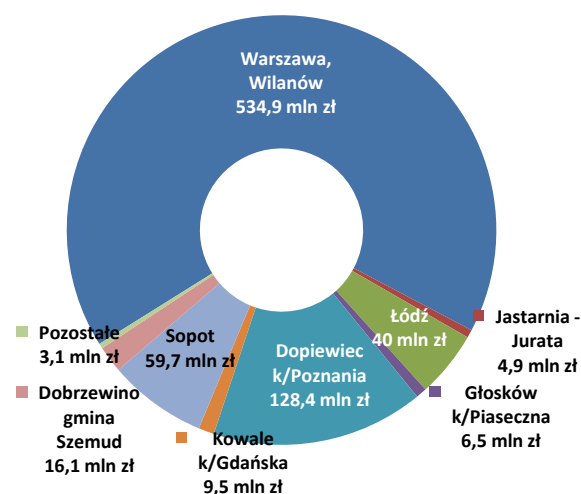
Część zapasów Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich oraz obligacji. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 30.09.2013 r. wyniosła 381.697 tys. zł, zaś na 31.12.2012 r. wynosiła 330.899 tys. zł.

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30.09.2013 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 1.025,2 mln zł. Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych została szerzej omówiona w komentarzu do skonsolidowanego rachunku zysków i strat w pkt. 3 niniejszego rozdziału.

Wykres 5. Struktura nieruchomości inwestycyjnych

STRUKTURA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE –
BANK ZIEMI (GRUNTY) NA 30.09.2013 R.

Poniżej zaprezentowano szczegóły dotyczące działek o największej wartości wraz z ich planowanym przeznaczeniem.

Tabela 8. Zestawienie działek o największej wartości

Lokalizacja	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Wartość w sprawozdaniu [tys. zł]	Plany inwestycyjne
Warszawa Wilanów*	2/70	93 581	147 671	Teren przylegający do planowanej południowej obwodnicy Warszawy S2. Działka o przeznaczeniu usługowo - mieszkaniowym. Możliwość zabudowy ok. 95,6 tys. m ² powierzchni użytkowej. Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat.
Warszawa Wilanów*	2/48	72 421	88 933	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz obiekty pożytku publicznego, a także obiekty sportowe i rekreacyjne. Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat. Spółka przewiduje wystąpienie o zmianę planu zagospodarowania tej nieruchomości.
Warszawa Wilanów*	2/101	29 023	52 996	Teren w całości przeznaczony pod projekt "Miniapartamenty", którego realizacja rozpocznie się w 2014 r. Projekt szerzej opisany w rozdziale II pkt. 1.3.
Warszawa Wilanów*	2/96 2/228	30 899	53 263	Działki stanowią kompleks położony w okolicy planowanej południowej obwodnicy Warszawy S2. W 2014 r. planowane jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego o łącznej powierzchni użytkowej około 30 tys. m ² .
Warszawa Wilanów*	9	21 627	38 410	Działka położona jest w sąsiedztwie działek 2/96 i 2/228. Na tym obszarze planowane jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego o powierzchni użytkowej około 20 tys. m ² .
Warszawa Wilanów*	2/115 2/97	23 211	42 165	Spółka podpisała umowę przedwstępną w sprawie sprzedaży przedmiotowego terenu.
Dopiewiec k/Poznań	188/1 184/6 184/7 184/8	497 447	128 395	Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego postanowieniami, chłonność terenu wynosi ponad 346 tys. m ² , jednak Spółka planuje realizację zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej ok. 173 tys. m ² oraz 34 tys. m ² powierzchni usługowej, tak aby zachować naturalne walory krajobrazowe charakteryzujące teren.
Sopot	38	28 047	59 666	Szacowana chłonność terenu zakłada możliwość realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych o ok. 7 tys. m ² powierzchni mieszkalnej, budynków typu apartotel o powierzchni ok. 5,7 tys. m ² , budynku biurowego o powierzchni ok. 7,9 tys. m ² oraz budynku hotelowego na 140-150 pokoi.
Łódź	568/30 568/32 568/33	19 474	40 042	Możliwa realizacja zabudowy wielorodzinnej o powierzchni mieszkalnej ok. 44 tys. m ² z usługami w parterach o powierzchni usługowej ok. 2,5 tys. m ² .

Lokalizacja	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Wartość w sprawozdaniu [tys. zł]	Plany inwestycyjne
Dobrzewino	224/6	134 500	16 140	Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego postanowieniami teren można podzielić na ok. 139 działek o powierzchni ok. 1000 m ² , na których możliwa jest realizacja domów czterolokalowych.
Kowale k/Gdańska	109/54	40 672	9 477	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni ok. 8,5 tys. m ² oraz obiekty usługowe o powierzchni ok. 3,3 tys. m ² . Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat.
Głusków k/Piaseczna	18/2-18/14	42 468	6 511	Na przedmiotowej działce możliwa jest realizacja 30 domów jednorodzinnych. Dla planowanych 11 domów uzyskano decyzje o warunkach zabudowy. Dla pozostałych domów uruchomiono procedurę uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.
ŁĄCZNIE		1 033 370	683 669	

*Wymienione działki w Wilanowie stanowią 79% wartości gruntów zlokalizowanych w Warszawie, kwalifikowanych jako nieruchomości inwestycyjne. Większość tych działek położona jest w południowej części Miasteczka Wilanów poniżej ulic Płaskowickiej Bis i Alei Rzeczypospolitej. Tereny te są dobrze skomunikowane z centrum miasta, posiadają pełne zaplecze techniczne oraz infrastrukturalne. W sąsiedztwie istnieje także pełna infrastruktura społeczna, oświatowa i medyczna. Na pobliskich terenach planowana jest także budowa dużego centrum handlowego.

Część nieruchomości inwestycyjnych Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 30.09.2013 r. wyniosła 989.624 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2012 r. wynosiła 901.012 tys. zł.

2. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

W tabeli 9 przedstawione zostały projekty deweloperskie uwzględnione w wyniku finansowym Grupy za III kwartał 2013 r.

W okresie od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r. Grupa wydała Klientom w Polsce 375 lokali, z czego 129 wydań miało miejsce w III kwartale br.

Tabela 9. Wynik w podziale na projekty za III kwartał 2013 r.

Projekt	Lokale przekazane klientom		Lokale sprzedane do wydania	Przychody		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali [m ²]	Liczba lokali	w tysiącach zł	Udział %	w tysiącach zł	Udział %
Warszawa							
Ostoja Wilanów III	5	606	1	3 548	9%	438	12%
Ostoja Wilanów V	11	1323	3	6 967	17%	134	2%
Ostoja Wilanów VI	2	273	1	1 953	5%	384	20%
Trójmiasto							
Ostoja Myśliwska II	15	836	3	4 140	10%	1 058	26%
2 Potoki I	9	426	1	1 661	4%	166	10%
Sopocka Rezydencja	7	440	13	3 735	9%	-1 008	-27%
Osiedle Guderskiego I (bud. 1-3)	6	294	5	1 118	3%	182	16%
Olsztyn							
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	4	155	3	621	1%	182	29%
Szczecin							
Ku Słońcu I	6	410	8	1 795	4%	-9	-1%
Ku Słońcu II (bud. 2)	26	1 272	24	5 866	14%	53	1%
Łódź							
City Park II	2	161	4	598	1%	-12	-2%
City Park III	3	162	5	653	2%	0	0%

Projekt	Lokale przekazane klientom		Lokale sprzedane do wydania	Przychody		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali [m ²]	Liczba lokali	w tysiącach zł	Udział %	w tysiącach zł	Udział %
Wrocław							
Osiedle Innova III	3	139	0	750	2%	350	47%
Osiedle Innova IV	17	852	59	4 718	11%	1 551	33%
Osiedle Innova V	13	632	64	3 520	8%	1 294	37%
Łącznie	129	7 981	194	41 643	100%	4 763	11%

Dane nieważone udziałem Polnord

3. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Tabela 10. Wybrane pozycje ze skonsolidowanego Rachunku Zysków i Strat

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.07.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012	Za okres od 01.07.2012 do 30.09.2012
Przychody ze sprzedaży	113 928	37 025	199 705	48 989
Koszt własny sprzedaży	(102 411)	(34 046)	(175 407)	(41 360)
Odpis aktualizujący zapasy	(1 040)	(1 040)	(6 863)	(5 423)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 477	1 939	17 435	2 206
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	58 292	23 925	78 351	78 124
Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży	(25 359)	(8 140)	(35 152)	(10 369)
Pozostałe przychody operacyjne	11 574	10 423	87 238	1 751
Pozostałe koszty operacyjne	(25 106)	(17 228)	(18 238)	(10 011)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	29 878	10 919	129 634	61 701
Przychody finansowe	5 928	(596)	9 382	3 359
Koszty finansowe	(31 125)	(9 662)	(84 085)	(31 761)
Wynik ze zbycia jednostki zależnej			(15 684)	(15 684)
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	(4)	(4)	(228)	(106)
Zysk (strata) brutto	4 677	657	39 019	17 509
Podatek dochodowy	(1 809)	753	(16 562)	(6 668)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 868	1 410	22 457	10 841
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	2	(141)	(417)	(176)
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	2 870	1 269	22 040	10 665

Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r. wyniosły 113.928 tys. zł i były o 85.777 tys. zł niższe niż przychody w analogicznym okresie roku poprzedniego. Przychód rozpoznany w rachunku zysków i strat dotyczy inwestycji, których realizacja zakończyła się w poprzednich latach. Spadek przychodów wynika z cykliczności procesu deweloperskiego. W ubiegłym roku w pierwszych trzech kwartałach klientom przekazane zostały 2 inwestycje: Sopocka Rezydencja oraz Osiedle Tęczowy Las bud. 4, co znalazło odzwierciedlenie w przychodach ze sprzedaży. Natomiast, w 2013 r. zintensyfikowane wydania lokali na nowo zakończonych inwestycjach zaplanowane zostały na IV kwartał. Oczekiwany wynik działań sprzedażowych w trzech kwartałach 2013 r. został przedstawiony w tabeli 1 w rozdziale I, pkt 4 niniejszego Raportu.

Koszt własny sprzedaży dotyczył w głównej mierze wartości wydanych lokali. Wypracowana marża brutto ze sprzedaży za pierwsze trzy kwartały 2013 r. wyniosła 9,2% i była o 0,5 punktu procentowego wyższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Utworzony odpis w kwocie 1.040 tys. zł dotyczy działki przeznaczonej do sprzedaży. Marża brutto ze sprzedaży nieuwzględniająca powyższego odpisu wyniosła 10,1% i była o 1,4 punktu procentowego wyższa niż w

trzech kwartałach 2012 r. Wynika to z faktu, iż projekty z niższą rentownością zostały przekazane klientom, a udział projektów o wysokiej rentowności w wyniku zwiększa się z kwartału na kwartał.

Aktualizacja wartości nieruchomości w okresie od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r. wyniosła 58.292 tys. zł i wynikała głównie z dokonania wyceny budynku biurowego B3, wybudowanego w ramach Wilanów Office Park, który został skomercjalizowany w ponad 90% (23.142 tys. zł). Ponadto, na skutek przystąpienia miasta do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddano wycenie działkę w Sopocie (12.370 tys. zł).

Efektom rozpoczętych w 2012 roku działań restrukturyzacyjnych w Grupie Polnord jest obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży za trzy kwartały 2013 r. do poziomu 25.359 tys. zł, czyli o 9.793 tys. zł w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Spadek pozostałych przychodów operacyjnych o 87% w porównaniu do roku poprzedniego wynika z faktu rozpoznania zdarzeń jednorazowych dotyczących przychodów z odszkodowań w 2012 r. W 2013 r. wszczęte zostały nowe postępowania dotyczące odszkodowań od Miasta Stołecznego Warszawa oraz MPWiK (szczegóły w tabeli 14 w rozdziale IV pkt. 2), jednak nie zostały one ujęte w wyniku, a wykazane jedynie jako aktywa warunkowe.

Pozostałe koszty operacyjne w kwocie 25.106 tys. zł to przede wszystkim koszty poniesione na rzecz Asseco Poland SA w związku z rozwiązaniem umowy najmu powierzchni biurowej, co nastąpiło na początku III kwartału 2013 r. Zawarcie warunkowej umowy najmu miało związek z zakupem przez Asseco Poland SA nieruchomości w Wilanowie w 2010 r. Ten jednorazowy koszt w wysokości 17.602 tys. zł stanowi całe zobowiązanie Spółki względem Asseco Poland SA. Na koniec III kwartału 2013 z powyższej kwoty pozostaje do zapłaty 750 tys. euro. Kolejną istotną pozycją pozostałych kosztów operacyjnych to kwota 3.079 tys. zł, która dotyczyła kosztów prawnych, o charakterze jednorazowym, związanych z procesem uzyskiwania odszkodowań.

Na przychody finansowe w kwocie 5.928 tys. zł składały się głównie przychody z odsetek od lokat w wysokości 3.727 tys. zł oraz przychody z odsetek od pożyczek w kwocie 2.201 tys. zł. Koszty finansowe wyniosły 31.125 tys. zł, w szczególności były to odsetki w kwocie 26.795 tys. zł. Pozostałe koszty dotyczyły głównie ujemnych różnic kursowych w kwocie 1.780 tys. zł oraz prowizji bankowych w kwocie 650 tys. zł. Odsetki zapłacone w trzech kwartałach 2013 r. wyniosły 38.315 tys. zł. Spadek kosztów finansowych w porównaniu do poprzedniego okresu wynika ze zdarzeń jednorazowych w 2012 r. opisanych w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA za rok 2012 na stronie 14.

Realizacja nowych projektów oraz kontynuacja już istniejących działań mających na celu optymalizację kosztów działalności Grupy w sposób pozytywny oddziaływać będą na wyniki prowadzonej działalności w kolejnych okresach.

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. 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 III kwartale 2013 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

Polnord planuje przeprowadzenie emisji akcji serii R z zachowaniem prawa poboru, zgodnie z podjętą przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 23.08.2013 r. uchwałą w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 47/2013 z dnia 23.08.2013 r.

Emisje i wykup obligacji

W III kwartale 2013 r. Polnord nie wyemitował żadnych obligacji. Natomiast Spółka w dniach 26-27.09.2013 r. dokonała częściowego odkupu obligacji przed terminem, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 2.484 tys. zł w celu umorzenia. Spółka odkupiła część obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 1.984 tys. zł, których termin wykupu przypada na dzień 31.03.2014 r. oraz część obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 500 tys. zł, których termin wykupu przypada na dzień 28.09.2015 r.

6. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Stan zobowiązań Grupy Kapitałowej na dzień 30.09.2013 r. został przedstawiony w tabelach 11 i 12.

Tabela 11. Zadłużenie Polnord SA z tytułu obligacji [w mln zł]

Data emisji	Oferujący	Rodzaj	Zadłużenie na 30.06.2013 r.	Wykup/emisja w 3Q2013	Zadłużenie na 30.09.2013 r.	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)							Termin wykupu	
			wartość nominalna			4Q13	1Q2014	2Q2014	3Q2014	4Q2014	2015	2016		
03.12.2010	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	20,4		20,4	20,4								03.12.2013
26.01.2011	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0		10,0	10,0								03.12.2013
29.03.2012	DM IDM	Obligacje na okaziciela	18,5	-2,0	16,5		16,5							31.03.2014
28.06.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	30,0		30,0						30,0			26.06.2015
12.07.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0		10,0						10,0			26.06.2015
20.08.2012	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	60,0		60,0							60,0		20.08.2016
05.09.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0		10,0						10,0			26.06.2015
21.09.2012	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	8,5		8,5							8,5		21.09.2016
26.09.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	40,0	-0,5	39,5						39,5			28.09.2015
24.10.2012	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	24,0		24,0						24,0			24.10.2015
16.01.2013	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	19,0		19,0							19,0		16.01.2016
18.01.2013	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	20,0		20,0							20,0		18.01.2016
22.01.2013	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	26,5		26,5							26,5		22.01.2016
30.04.2013	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	5,0		5,0	5,0								20.11.2013
13.05.2013	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	46,0		46,0							46,0		13.05.2016
			347,9	-2,5	345,4	35,4	16,5	0,0	0,0	0,0	113,5	180,0		

Tabela 12. Zestawienie kredytów Grupy Kapitałowej Polnord SA [w mln zł]

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit	Zadłużenie na 30.09.2013 bez odsetek	Udział Polnordu	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia)					Ostateczny termin spłaty
						4Q13	1Q14	2Q14	3Q14	po 3Q2014	
Polnord SA	BRE Bank SA	rach. bieżący	25,0	24,0	100%			24,0			27.06.2014
Polnord SA	DZ Bank Polska SA	rach. bieżący	23,0	20,9	100%			20,9			31.05.2014
			34,0	34,0	100%			34,0			
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.)	Bank Zachodni WBK SA	inwestycyjny (grunt)	8,1	8,1	100%					8,1	31.01.2015
Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.)	PKO BP SA	refinansowy	62,8	62,8	100%					62,8	31.12.2030
Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.)	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	36,1	36,1	100%			0,3	0,5	35,3	30.04.2025
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Alior Bank SA	realizacyjny	9,4	9,4	100%	2,5	2,3	2,3	2,3		30.09.2014
	PKO BP SA	realizacyjny	13,2	13,2	100%	0,1	0,1	0,1	6,3	6,6	30.09.2015
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	15,0	15,0	100%	0,6		0,4	1,5	12,5	31.12.2016
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Szczecin I Sp. z o.o.)	PKO BP SA	realizacyjny	30,4	30,4	100%		10,3	8,1	7,4	4,6	30.11.2014
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Wilanów B2 Sp. z o.o.)	Bank BPS SA	inwestycyjny (grunt)	16,2	16,2	100%					16,2	31.12.2019
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	156,8	38,6	49%					38,6	30.06.2015
		inwestycyjny (grunt)	11,0	11,0	49%		11,0				31.01.2014
		VAT	35,0	0,0	49%						30.06.2015
Osiedle Innova Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	22,6	0,0	49%						31.12.2015
		VAT	5,0	0,0	49%						30.06.2015
			Zadłużenie nieważone udziałem Polnord:	319,7		3,2	23,7	90,1	18,0	184,7	
							26,9		108,1	184,7	
			Zadłużenie ważone udziałem Polnord:	294,4		3,2	18,1	90,1	18,0	165,0	
							21,3		108,1	165,0	

Zadłużenie brutto Grupy na dzień 30.09.2013 r. z tytułu zaciągniętych kredytów (bez naliczonych odsetek) ważne udziałem Polnord ukształtowało się na poziomie 294,4 mln zł, natomiast łącznie z zadłużeniem wynikającym z wyemitowanych obligacji (bez naliczonych odsetek) wyniosło 639,8 mln zł. Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 57,8 mln zł) osiągnęło poziom 582 mln zł.

Zadłużenie brutto Grupy na dzień 30.06.2013 r. z tytułu zaciągniętych kredytów (bez naliczonych odsetek) ważne udziałem Polnord ukształtowało się na poziomie 300,5 mln zł, natomiast łącznie z zadłużeniem wynikającym z wyemitowanych obligacji (bez naliczonych odsetek) wyniosło 648,4 mln zł. Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 52 mln zł) osiągnęło poziom 596,4 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 30.09.2013 r. wyżej wymienione zadłużenie brutto zmniejszyło się o 8,6 mln zł, zaś zadłużenie netto uległo obniżeniu o 14,4 mln zł w stosunku do stanu na dzień 30.06.2013 r.

III. INFORMACJE FINANSOWE

1. INFORMACJE WSTĘPNE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało na dzień 30.09.2013 r. oraz obejmuje okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r., w tym okres od 01.07.2013 r. do 30.09.2013 r., oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2012 r. i za okres od 01.01.2012 r. do 30.09.2012 r., w tym od 01.07.2012 r. do 30.09.2012 r.

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.09.2013 r. jest nieoznaczony.

1.1. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze 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.

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

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) 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 Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez UE za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2012 r.

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 niniejszego Sprawozdania finansowego do publikacji nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

1.2. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z odpowiednimi MSSF. 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 niniejszym 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 30.09.2013 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 niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

1.3. Ważne oszacowania i założenia

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników włączając w to przewidywania co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. W stosunku do 31.12.2012 r. Grupa Kapitałowa nie zmieniała w sposób istotny osądów i 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.

1.4. 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 (PLN). Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- odpowiednie pozycje bilansowe po średnim kursie, ustalonym przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na każdy dzień kończący miesiąc obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Tabela 13. Kursy walut

Waluta	Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej		Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysków i strat	
	30.09.2013	31.12.2012	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012
USD	3,1227	3,0996	3,2040	3,2596
EUR	4,2163	4,0882	4,2231	4,1948
RUB	0,0961	0,1017	0,1009	0,1050

1.5. Istotne zasady rachunkowości

Rokiem obrotowym dla Grupy jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Miejszem prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki dominującej jest siedziba Polnord SA w Gdyni, przy ulicy Śląskiej 35/37.

Grupa kontynuuje zasady rachunkowości opisane szczegółowo w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2012 r. w części - „Dodatkowe informacje i objaśnienia”. W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

1.6. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2013 rok nie była publikowana.

1.7. Stan rezerw

Stan rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30.09.2013 r. w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2012 r. uległ zwiększeniu o kwotę 9.761 tys. zł, z czego rezerwa na podatek dochodowy zwiększyła się o kwotę 8.692 tys. zł.

Stan rezerw w jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30.09.2013 r., w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2012 r. (dane połączone), uległ zwiększeniu o kwotę 6.301 tys. zł, przy czym rezerwa na podatek dochodowy zwiększyła się o kwotę 5.049 tys. zł.

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

W III 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.

3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.07.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012	Za okres od 01.07.2012 do 30.09.2012
Przychody ze sprzedaży	113 928	37 025	199 705	48 989
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów <i>od jednostek powiązanych</i>	103 774	33 727	187 381	45 404
Przychody ze sprzedaży usług <i>od jednostek powiązanych</i>	1 358	114	3 871	627
	80	77	219	41
Przychody z wynajmu <i>od jednostek powiązanych</i>	8 796	3 184	8 453	2 958
	1		15	8
Koszt własny sprzedaży	(102 411)	(34 046)	(175 407)	(41 360)
Odpis aktualizujący zapasy	(1 040)	(1 040)	(6 863)	(5 423)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 477	1 939	17 435	2 206
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	58 292	23 925	78 351	78 124
Koszty sprzedaży	(5 825)	(1 798)	(7 252)	(1 970)
Koszty ogólnego zarządu	(19 534)	(6 342)	(27 900)	(8 399)
Pozostałe przychody operacyjne	11 574	10 423	87 238	1 751
Pozostałe koszty operacyjne	(25 106)	(17 228)	(18 238)	(10 011)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	29 878	10 919	129 634	61 701
Przychody finansowe	5 928	(596)	9 382	3 359
Koszty finansowe	(31 125)	(9 662)	(84 085)	(31 761)
Wynik ze zbycia jednostki zależnej			(15 684)	(15 684)
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	(4)	(4)	(228)	(106)
Zysk (strata) brutto	4 677	657	39 019	17 509
Podatek dochodowy	(1 809)	753	(16 562)	(6 668)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 868	1 410	22 457	10 841
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	2	(141)	(417)	(176)
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	2 870	1 269	22 040	10 665
Przypisany:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	2 870	1 269	22 040	10 665
Akcjonariuszom mniejszościowym				

Zysk na akcję – podstawowy [tys. zł]	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012
Zysk (strata) netto za okres	2 870	22 040
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	2	(417)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	2 868	22 457
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	25 633 027	23 802 839
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,11	0,93
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,00	(0,01)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,11	0,94

Zysk na akcję – rozwodniony [tys. zł]	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012
Zysk (strata) netto za okres	2 870	22 040
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	2	(417)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	2 868	22 457
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje		8 151
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	2 870	30 191
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	2	(417)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	2 868	30 608
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)	0,11	1,12
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,00	(0,02)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,11	1,14

Zanualizowany zysk na akcję – podstawowy [tys. zł]	Za okres od 01.10.2012 do 30.09.2013	Za okres od 01.10.2011 do 30.09.2012
Zysk (strata) netto za okres	6 570	32 832
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(2 343)	(517)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	8 913	33 349
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	25 399 375	23 802 839
Zanualizowany zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,26	1,38
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0,09)	(0,02)
Zanualizowany zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,35	1,40

Zanualizowany zysk na akcję – rozwodniony [tys. zł]	Za okres od 01.10.2012 do 30.09.2013	Za okres od 01.10.2011 do 30.09.2012
Zysk (strata) netto za okres	6 570	32 832
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(2 343)	(517)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	8 913	33 349
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	1 937	11 420
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	8 507	44 252
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(2 343)	(517)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	10 850	44 769
Wpływ rozwodnienia:		
Obligacje zamienne	153 615	3 087 210
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	25 552 990	26 890 049
Rozwodniony zanualizowany zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,33	1,65
Rozwodniony zanualizowany zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0,09)	(0,01)
Rozwodniony zanualizowany zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,42	1,66

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.07.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012	Za okres od 01.07.2012 do 30.09.2012
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	2 870	1 269	22 040	10 665
Inne całkowite dochody:	(593)	(876)	(949)	(417)
Różnice kursowe z przeliczenia	(593)	(876)	(949)	(417)
Pozostałe				
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów				
Całkowity dochód za okres	2 277	393	21 091	10 248
Przypisany:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	2 277	393	21 091	10 248
Akcjonariuszom mniejszościowym				

5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2013	Stan na 31.12.2012
AKTYWA		
Aktywa trwałe	1 373 544	1 243 044
Rzeczowe aktywa trwałe	13 256	14 223
Nieruchomości inwestycyjne	1 025 219	947 668
Wartości niematerialne	734	898
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności	27	
Aktywa finansowe	31 499	19 425
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	53 741	45 353
Należności długoterminowe	126 586	92 995
Wartość firmy	122 482	122 482
Aktywa obrotowe	932 492	1 014 472
Zapasy	658 649	661 356
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	145 019	185 832
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	53 346	77 290
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	6 383	12 887
Należności z tytułu podatku dochodowego	11	1 255
Rozliczenia międzyokresowe	11 316	5 855
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	57 768	69 997
SUMA AKTYWÓW	2 306 036	2 257 516
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 329 835	1 327 558
Kapitał podstawowy	51 266	51 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 028 116	1 028 116
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(888)	(295)
Pozostałe kapitały rezerwowe	280 849	228 799
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(29 508)	19 672
Kapitał własny ogółem	1 329 835	1 327 558
Zobowiązania długoterminowe	542 425	532 034
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	467 005	464 846
Rezerwy	200	196
Pozostałe zobowiązania	4 571	3 748
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	70 649	61 957
Rozliczenia międzyokresowe		1 287
Zobowiązania krótkoterminowe	433 776	397 924
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28 486	34 178
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	105 444	45 419
Krótkoterminowe kredyty odnawialne		788
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	109 487	194 854
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	2 531	1 624
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	783	1
Rozliczenia międzyokresowe	6 593	3 502
Otrzymane zaliczki	115 226	53 397
Rezerwy	65 226	64 161
Zobowiązania razem	976 201	929 958
SUMA PASYWÓW	2 306 036	2 257 516

6. POZYCJE POZABILANSOWE

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2013	Stan na 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
Aktywa warunkowe		
Roszczenia związane z infrastrukturą	142 327	
Roszczenia deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa	123 036	
Razem aktywa warunkowe	265 363	

7. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	4 679	38 602
Korekty o pozycje:	25 393	17 804
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własn.	4	228
Amortyzacja	833	1 212
Odsetki i dywidendy, netto	19 604	52 955
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(55 360)	(44 349)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	630	(56 964)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	540	67 022
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	56 495	(7 267)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 396	618
Zmiana stanu rezerw	861	5 501
Podatek dochodowy zapłacony	498	(1 607)
Pozostałe	(108)	455
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 072	56 406
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	26 382	75 570
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	523	15
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		252
Sprzedaż aktywów finansowych		58 983
Odsetki otrzymane	1 380	1 678
Spłata udzielonych pożyczek	24 479	14 488
Pozostałe		154
Wydatki	(9 458)	(59 962)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(154)	(1 345)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(5 142)	(20 878)
Nabycie aktywów finansowych	(4 028)	(33 486)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	(12)	(3 990)
Udzielenie pożyczek	(50)	(263)
Pozostałe	(72)	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 924	15 608
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	176 510	330 431
Wpływy z tytułu emisji akcji		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	60 010	130 982
Wpływy z tytułu emisji obligacji	116 500	199 449
Wydatki	(235 735)	(323 869)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(111)	(166)
Spłata pożyczek/kredytów	(89 325)	(102 019)
Odsetki zapłacone	(38 315)	(51 084)
Wykup obligacji	(107 984)	(170 600)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(59 225)	6 562
Zwiększenie/zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(12 229)	78 576
Różnice kursowe netto		(38)
Środki pieniężne na początek okresu	69 997	52 795
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	57 768	131 333
O ograniczonej możliwości dysponowania	83	107

8. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie [tys. zł]	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
Przeniesienie wyniku				95 109	(95 109)			
Całkowite dochody ogółem			(949)		22 040	21 091		21 091
Na dzień 30.09.2012	47 606	1 011 356	(69)	228 799	15 972	1 303 664		1 303 664
Emisja akcji	3 660	20 590				24 250		24 250
Koszty emisji akcji		(3 830)				(3 830)		(3 830)
Całkowite dochody ogółem			(226)		3 700	3 474		3 474
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
Przeniesienie wyniku				52 050	(52 050)			
Całkowite dochody ogółem			(593)		2 870	2 277		2 277
Na dzień 30.09.2013	51 266	1 028 116	(888)	280 849	(29 508)	1 329 835		1 329 835

9. SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Podstawowy podział sprawozdawczości Grupy oparty jest na segmentach branżowych, a uzupełniający na segmentach geograficznych.

Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów branżowych Grupy. Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, który decyduje o alokacji zasobów do segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

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

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.

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski. Przychody z działalności kontynuowanej osiągnięte poza granicami Polski w III kwartale 2013 r. nie wystąpiły.

W przypadku działalności zaniechanej w III kwartale 2013 r. nie wystąpiły przychody poza granicami kraju.

Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013r. [tys. zł]

Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013 lub na dzień 30.09.2013	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Działalność ogółem	
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Generalne wykonawstwo	Grupa FADESA	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem		Pozostałe
Przychody										
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	77 825	8 753		23 509			3 760	113 847		113 847
Sprzedaż między segmentami	62				4 555	(28 937)	24 401	81		81
Przychody segmentu ogółem	77 887	8 753		23 509	4 555	(28 937)	28 161	113 928		113 928
Wynik										
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	2 426	6 343		3 387			(1 679)	10 477		10 477
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych		21 120					37 172	58 292		58 292
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży	(16 122)	(369)		(4 619)	(1 135)		(3 114)	(25 359)	(99)	(25 458)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	145	(17 603)		(327)			4 253	(13 532)		(13 532)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(13 551)	9 491		(1 559)	(1 135)		36 632	29 878	(99)	29 779
Przychody finansowe z tyt. odsetek	148	89		443	1		3 046	3 727		3 727
Pozostałe przychody finansowe							2 201	2 201	101	2 302
Koszty finansowe	(9 755)	(6 668)		(2 639)			(12 063)	(31 125)		(31 125)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej							(4)	(4)		(4)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	(23 158)	2 912		(3 755)	(1 134)		29 812	4 677	2	4 679
Podatek dochodowy	2 406	(846)		455	(485)		(3 339)	(1 809)		(1 809)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(20 752)	2 066		(3 300)	(1 619)		26 473	2 868	2	2 870
Aktywa i zobowiązania										
Aktywa segmentu	499 370	201 019		312 820	296 681			1 309 890	2 596	1 312 486
w tym środki pieniężne	9 006	2 583		20 662	163		25 354	57 768		57 768
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej							27	27		27
Aktywa nieprzypisane							993 523	993 523		993 523
Aktywa ogółem	499 370	201 019		312 820	296 681		993 550	2 303 440	2 596	2 306 036
Zobowiązania i rezerwy segmentu	196 590	117 763		112 192	2 414			428 959		428 959
w tym zobowiązania kredytowe	92 220	98 942		62 118			428 656	681 936		681 936
Zobowiązania nieprzypisane							544 001	544 001	3 241	547 242
Kapitały własne							1 329 835	1 329 835		1 329 835
Zobowiązania i kapitały ogółem	196 590	117 763		112 192	2 414		1 873 836	2 302 795	3 241	2 306 036

Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013 lub na dzień 30.09.2013	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana		Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Generalne wykonawstwo	Grupa FADESA	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem	Pozostałe	
Pozostałe informacje dotyczące segmentu										
Nakłady inwestycyjne:	60						4	64		64
Na rzeczowe aktywa trwałe	47						4	51		51
Na wartości niematerialne i prawne	13							13		13
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	35			112	1		525	673		673
Amortyzacja wartości niematerialnych				4			131	135		135
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości										
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych										
Pozostałe nakłady niepieniężne:	430			1 456	7		1 804	3 697		3 697
Rezerwa na odprawy emerytalne							5	5		5
Rezerwa na naprawy gwarancyjne										
Rezerwy na urlopy				453				453		453
Rezerwy na roboty poprawkowe										
Rezerwy na roboty budowlane										
Rezerwy na kary umowne										
Rezerwy na odsetki	430			200			163	793		793
Rezerwy na zobowiązania				803	7		1 636	2 446		2 446
Rezerwy na sprawy sądowe										

IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA W III KWARTALE 2013 R.

1.1. Porozumienie z Semeko Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Semeko”)

Zgodnie z porozumieniem z Semeko, datowanym na dzień 01.07.2013 r., w sprawie realizacji wspólnego przedsięwzięcia pod nazwą Aquasfera zlokalizowanego w Redzie k/Gdyni, w dniu 07.10.2013 r. Polnord nabył od Semeko 50% udziałów w spółce celowej Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółka Aquasfera”) za cenę 10 mln zł. Pozostałe 50% udziałów Spółki Aquasfera posiada Semeko. Spółka Aquasfera jest nowo utworzoną spółką celową założoną w celu wspólnej realizacji przez Polnord i Semeko projektu mieszkaniowego pod nazwą Aquasfera („Projekt Aquasfera”). Do Spółki Aquasfera Semeko wniosło aportem zorganizowaną część przedsiębiorstwa, która związana jest z Projektem Aquasfera. Głównymi aktywami wniesionymi przez Semeko w ramach aportu jest działka o powierzchni ok. 2 ha oraz poniesione nakłady budowlane, a także zawarte umowy sprzedaży związane z pierwszym budynkiem. W ramach aportu nie zostały przeniesione żadne zobowiązania kredytowe, ani inne znaczące zobowiązania handlowe. W ramach Projektu Aquasfera na wniesionej do Spółki Aquasfera działce powstanie docelowo ok. 560 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 27,5 tys. m² oraz ok. 2 tys. m² lokali usługowo-handlowych. Projekt Aquasfera będzie składał się z trzech budynków, z czego pierwszy liczący 93 lokale zostanie oddany do użytku jeszcze w 2013 roku. Ponadto Spółka Aquasfera rozpoczęła realizację kolejnego etapu budynku o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 6,5 tys. m² w ramach której powstanie ok. 120 mieszkań. Planowany termin oddania tego etapu to III kwartał 2015 r.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 43/2013 z dnia 03.07.2013 r. oraz nr 55/2013 z dnia 08.10.2013 r.

1.2. Zawarcie umowy o zorganizowanie emisji obligacji Spółki

W dniu 12.09.2013 r. Polnord zawarł z Noble Securities SA z siedzibą w Krakowie („Noble”) umowę o zorganizowanie emisji trzyletnich zwykłych obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł („Obligacje”). Obligacje będą zabezpieczone na nieruchomościach Spółki. Emisja będzie miała charakter niepubliczny. W dniu 07.11.2013 r. strony zawarły aneks do przedmiotowej umowy, na mocy którego data emisja została przełożona na I kwartał 2014 r.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 49/2013 z dnia 12.09.2013 r. oraz nr 59/2013 z dnia 7.11.2013 r.

1.3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 23.08.2013 r. odbyło się NWZ Spółki, które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 3/2013 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z zachowaniem prawa poboru w drodze emisji akcji serii [R];
- Uchwała nr 4/2013 w sprawie zmiany Statutu Spółki.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 47/2013 z dnia 23.08.2013 r.

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

Tabela 14. Roszczenia sprzedane

Odszkodowania za drogi od M. ST. Warszawy	Data umowy	Obszar gruntu będący przedmiotem odszkodowania	Otrzymana cena	Potencjalne wpływy
Wierzytelność I (sprzedana do Banku PBP SA)	29.06.2011	15,9 ha	101,5 mln zł	-
Wierzytelność II (sprzedana do Banku PBP SA)	17.07.2012	6,74 ha	43,4 mln zł	-
Porozumienie dodatkowe w ramach zawartych umów (partycypacja w nadwyżce ponad 144,9 mln zł)	27.12.2012	-	20 mln zł	5 mln zł

Tabela 15. Roszczenia dochodzone na drodze sądowej

	Data złożenia pozwu	Kwota roszczenia	Status sprawy	Wartość należności w skonsolidowanym sprawozdaniu
Odszkodowania za drogi od M. ST. Warszawy				
Odszkodowanie deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa	16.09.2013	123,0 mln zł	Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	-
Odszkodowanie za 10 ha terenów wydzielonych pod drogi publiczne*	28.06.2013	182,2 mln zł	Złożono wniosek o podjęcie rokowań	39.9 mln zł
Odszkodowania za infrastrukturę wodno-kanalizacyjną od MPWiK				
Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów	25.04.2012	11,8 mln zł	Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	72 mln zł
Pozew o odpłatne przejęcie infrastruktury wodnokanalizacyjnej na terenie Miasteczka Wilanów	05.03.2013	57,3 mln zł	Proces w toku	
Pozew o odpłatne przejęcie kanalizacji sanitarnej na terenie Miasteczka Wilanów	-	ok. 55 mln zł	W przygotowaniu	

*Roszczenia dochodzi Polnord poprzez spółkę celową Surplus Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Gdyni

Wyżej przedstawione postępowania są największymi w grupie wierzytelności prowadzonymi w okresie od 1.01.2013 do 30.09.2013 roku przez Polnord SA lub jednostki zależne. Postępowania te zostały szerzej opisane w Skonsolidowanym raporcie półrocznym Grupy Kapitałowej Polnord za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r.

W okresie od 1.01.2013 r. do 30.09.2013 r. toczyły się postępowania dotyczące wierzytelności Polnord SA, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki.

W odniesieniu do pozostałych postępowań opisanych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polnord za okres od dnia 01.01.2012 r. do dnia 31.12.2012 r. (opublikowanym w dniu 21.03.2013 r.), w okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 01.01.2013 r. do dnia 30.09.2013 r. nie nastąpiły istotne zmiany.

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

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 ZALĘŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA

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

Tabela 16. Zestawienie czynnych poręczeń na dzień 30.09.2013 r.

łączna wartość poręczeń udzielonych na rzecz:			
	[tys. zł]		Razem [tys. zł]
	spółek z Grupy	spółek spoza Grupy	
Polnord SA	265 675	2 523	268 198
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	120 996	0	120 996
Razem	386 671	2 523	389 194

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 rozdziale II – Działalność Grupy Kapitałowej oraz w pkt. 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:

- powodzenie realizacji strategii przyjętej przez Grupę w 2012 roku;
- 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 oraz poziom stóp procentowych;

- 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;
- założenia i limity cenowe programu rządowego Mieszkanie dla Młodych;
- program Fundusz mieszkań na wynajem;
- czynniki makroekonomiczne (ewentualny wtórny ogólnoswiatowy kryzys gospodarczy lub ożywienie gospodarcze).

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

7.1. Nabycie udziałów w spółce celowej Semeko Aquasfera Sp. z o.o.

W dniu 07.10.2013 r. Polnord nabył od Semeko Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni 50% udziałów w spółce celowej Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni za cenę 10 mln zł, która została w całości zapłacona. Szerszy opis znajduje się w rozdziale IV pkt 1.1.

7.2. Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości

W dniu 22.10.2013 r. Polnord zawarł z podmiotem trzecim przedwstępną umowę sprzedaży dwóch działek nr 2/97 i 2/115 o łącznej powierzchni 23.211 m² położonych w Warszawie, w dzielnicy Wilanów za kwotę netto 27 mln zł, tj. brutto 33,2 mln zł. Podpisanie umowy przenoszącej i zapłata ceny nastąpi po spełnieniu się warunków przewidzianych w umowie przedwstępnej, co powinno nastąpić w II kwartale 2014 roku. Środki pozyskane ze sprzedaży przedmiotowych działek zostaną w całości przeznaczone na przedterminowy częściowy wykup obligacji Spółki o wartości 28 mln zł wyemitowanych w dniu 26.09.2012 r., z terminem wykupu przypadającym na dzień 28.09.2015 r.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 56/2013 z dnia 23.10.2013 r.

7.3. Posiedzenie XXVII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 25.10.2013 r.

W dniu 25.10.2013 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podjęło uchwały w sprawie:

- warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy;
- emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 57/2013 z dnia 25.10.2013 r.

7.4. Odstąpienie od umowy najmu przez spółkę „POL-AQUA” S.A.

W dniu 31.10.2013 r. spółka Wilanów Office Park Budynek B1 Sp. z o.o. otrzymała od Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych „POL-AQUA” S.A. pismo obejmujące oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu z dnia 27.12.2010 r. Z uwagi na brzmienie umowy najmu, spółka uznała odstąpienie od umowy przez Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych „POL-AQUA” S.A. za nieskuteczne i podjęła rozmowy z najemcą mających na celu wyjaśnienie zaistniałej sytuacji.

8. INFORMACJE O WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDZIE

W prezentowanym okresie Polnord SA nie deklarował i nie wypłacał dywidendy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwałą nr 5/2013 z dnia 28.06.2013 r. postanowiło przeznaczyć zysk netto Polnord SA za 2012 rok w całości na kapitał zapasowy.

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

W związku z połączeniem Polnord SA z PD Development Sp. z o.o., Polnord Łódź I Sp. z o.o., Polnord Łódź III Sp. z o.o. oraz Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą Polnord SA (połączenie przez przejęcie), skrócone jednostkowe śródroczne sprawozdanie finansowe zawiera dane porównywalne tzw. „dane połączone” określone w taki sposób jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego. Połączenie spółek nastąpiło z dniem 02.04.2013 r. metodą łączenia udziałów. Udział Polnord SA w kapitale wszystkich wchłoniętych spółek wynosił 100%.

1. JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.07.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012 (dane połączone)	Za okres od 01.07.2012 do 30.09.2012 (dane połączone)	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012 (dane opublikowane)	Za okres od 01.07.2012 do 30.09.2012 (dane opublikowane)
Przychody ze sprzedaży	28 310	17 017	29 954	7 759	64 388	7 836
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	10 570	10 570	8 361		42 581	
od jednostek powiązanych	7 928	7 928			34 220	
Przychody ze sprzedaży usług	17 447	6 337	21 286	7 686	21 485	7 730
od jednostek powiązanych	16 407	6 294	19 029	7 317	19 301	7 402
Przychody z wynajmu	293	110	307	73	322	106
od jednostek powiązanych	67	31	69	26	91	35
Koszt własny sprzedaży	(12 007)	(12 007)	(9 451)	(1)	(43 671)	
Odpis aktualizujący zapasy	(1 040)	(1 040)				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 263	3 970	20 503	7 758	20 717	7 836
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	37 172	25 947	77 971	77 971	88 573	88 573
Koszty sprzedaży	(7 449)	(2 884)	(2 443)	(414)	(2 443)	(422)
Koszty ogólnego zarządu	(16 755)	(5 639)	(27 442)	(8 820)	(26 249)	(8 461)
Pozostałe przychody operacyjne	7 813	7 672	84 508	331	83 443	9 596
Pozostałe koszty operacyjne	(21 163)	(13 924)	(20 687)	(13 668)	(23 765)	(20 124)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	14 881	15 142	132 410	63 158	140 276	76 998
Przychody finansowe	28 687	4 875	19 935	7 152	25 705	9 065
Koszty finansowe	(28 349)	(9 642)	(95 865)	(46 367)	(95 934)	(46 374)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej			1 895	1 895	1 895	1 895
Zysk (strata) brutto	15 219	10 375	58 375	25 838	71 942	41 584
Podatek dochodowy	708	(178)	(21 629)	(11 492)	(23 407)	(14 129)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	15 927	10 197	36 746	14 346	48 535	27 455
Działalność zaniechana						
Zysk (Strata) brutto za rok obrotowy z działalności zaniechanej	2	(141)	(417)	(176)	(417)	(176)
Podatek dochodowy od zysku na działalności zaniechanej						
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	15 929	10 056	36 329	14 170	48 118	27 279

2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.07.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012	Za okres od 01.07.2012 do 30.09.2012	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012	Za okres od 01.07.2012 do 30.09.2012
			(dane połączone)	(dane połączone)	(dane opublikowane)	(dane opublikowane)
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	15 929	10 056	36 329	14 170	48 118	27 279
Inne całkowite dochody						
Całkowity dochód za okres	15 929	10 056	36 329	14 170	48 118	27 279

3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2013	Stan na 31.12.2012 (dane połączone)	Stan na 31.12.2012 (dane opublikowane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe	1 296 024	1 142 761	1 080 524
Rzeczowe aktywa trwałe	12 100	13 025	12 054
Nieruchomości inwestycyjne	800 047	746 921	419 812
Wartości niematerialne	641	814	814
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	229 628	190 495	449 805
Aktywa finansowe	81 065	58 401	56 022
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	23 042	17 195	12 317
Należności długoterminowe	149 501	115 910	129 700
Aktywa obrotowe	580 315	706 376	810 059
Zapasy	82 318	104 416	95 904
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	113 432	174 339	177 950
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	351 550	401 313	510 550
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	878	3 846	3 570
Rozliczenia międzyokresowe	6 782	4 620	4 434
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25 355	17 842	17 651
SUMA AKTYWÓW	1 876 339	1 849 137	1 890 583
PASYWA			
Kapitał własny	1 324 385	1 308 456	1 352 147
Kapitał podstawowy	51 266	51 266	51 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 026 169	1 026 169	1 026 169
Pozostałe kapitały rezerwowe	253 687	203 106	224 131
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(6 737)	27 915	50 581
Zobowiązania długoterminowe	341 985	296 459	291 253
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	293 517	253 080	253 080
Rezerwy	200	196	196
Pozostałe zobowiązania	87	51	51
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	48 181	43 132	37 926
Zobowiązania krótkoterminowe	209 969	244 222	247 183
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18 118	14 244	26 115
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	54 936		394
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	80 204	164 795	164 795
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	1 400	734	702
Pozostałe zobowiązania finansowe		8 353	
Rozliczenia międzyokresowe	113	2 107	2 084
Otrzymane zaliczki	291	330	330
Rezerwy	54 907	53 659	52 763
Zobowiązania razem	551 954	540 681	538 436
SUMA PASYWÓW	1 876 339	1 849 137	1 890 583

4. POZYCJA POZABILANSOWE

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2013	Stan na 31.12.2012 <i>(dane połączone)</i>	Stan na 31.12.2012 <i>(dane opublikowane)</i>
Zobowiązania warunkowe			
Poręczenie spłaty kredytu	265 675	340 027	415 027
Zobowiązania dotyczące odszkodowań	26 250	26 250	26 250
Inne zobowiązania warunkowe	2 523	2 523	2 523
Razem zobowiązania warunkowe	294 448	368 800	443 800
Aktywa warunkowe			
Roszczenia deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa	123 036		
Razem aktywa warunkowe	123 036		

5. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012 <i>(dane połączone)</i>	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012 <i>(dane opublikowane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	15 219	58 375	71 942
Zysk/(strata) brutto z działalności zaniechanej	2	(417)	(417)
Korekty o pozycje:	(1 246)	(28 356)	(44 758)
Amortyzacja	656	1 024	998
Odsetki i dywidendy, netto	2 913	58 073	52 417
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(39 844)	(61 977)	(72 578)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	20 009	(55 519)	(39 488)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	10 997	20 672	51 575
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	4 537	(3 196)	(45 968)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 695)	3 940	(43)
Zmiana stanu rezerw	1 253	5 617	5 341
Podatek dochodowy zapłacony	(72)	3 010	2 988
Pozostałe			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 975	29 602	26 767
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy	76 750	116 679	124 107
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	523		
Sprzedaż aktywów finansowych	1 647	62 137	59 137
Dywidendy otrzymane		3	
Odsetki otrzymane	800	745	710
Zwrócone pożyczki	73 780	47 495	55 270
Pozostałe		6 299	8 990
Wydatki	(68 209)	(113 884)	(115 246)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(90)	(869)	(869)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(2 250)	(72)	
Nabycie aktywów finansowych	(4 097)	(33 486)	(33 452)
Nabycie jednostki zależnej		(50)	(50)
Udzielenie pożyczek	(61 772)	(79 407)	(80 875)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 541	2 795	8 861
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy	127 957	260 183	259 603
Wpływy z tytułu emisji akcji			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	11 457	60 734	60 154
Wpływy z tytułu emisji obligacji	116 500	199 449	199 449
Wydatki	(142 960)	(228 240)	(228 240)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(88)	(167)	(167)
Splata pożyczek/kredytów	(8 000)	(22 388)	(22 388)
Odsetki zapłacone	(26 888)	(35 085)	(35 085)
Wykup obligacji	(107 984)	(170 600)	(170 600)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(15 003)	31 943	31 363
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	7 513	64 340	66 991
Różnice kursowe netto			
Środki pieniężne na początek okresu	17 842	7 015	4 006
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	25 355	71 355	70 997
O ograniczonej możliwości dysponowania	41	107	107

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie [tys. zł]	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2012 przed połączeniem	47 606	1 009 409	134 032	90 099	1 281 146
Połączenie przez przejęcie	228 452		14 923	(11 446)	231 929
Korekty kapitałów w związku połączeniem	(228 452)		(36 902)	(15 109)	(280 463)
Na dzień 01.01.2012 po połączeniu	47 606	1 009 409	112 053	63 544	1 232 612
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			91 053	(91 053)	
Całkowite dochody ogółem				36 329	36 329
Na dzień 30.09.2012	47 606	1 009 409	203 106	8 820	1 268 941
Emisja akcji	3 660	20 590			24 250
Koszty emisji akcji		(3 830)			(3 830)
Całkowite dochody ogółem				19 095	19 095
Na dzień 31.12.2012	51 266	1 026 169	203 106	27 915	1 308 456
Na dzień 01.01.2013 przed połączeniem	51 266	1 026 169	224 131	50 581	1 352 147
Połączenie przez przejęcie	228 452		15 877	(23 402)	220 927
Korekty kapitałów w związku połączeniem	(228 452)		(36 902)	736	(264 618)
Na dzień 01.01.2013 po połączeniu	51 266	1 026 169	203 106	27 915	1 308 456
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			50 581	(50 581)	
Całkowite dochody ogółem				15 929	15 929
Na dzień 30.09.2013	51 266	1 026 169	253 687	(6 737)	1 324 385

Gdynia, dnia 14.11.2013 r.

Piotr Wesołowski

Tomasz Sznajder

Katarzyna Brzózka

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy