



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2020 ROKU

29 czerwca 2020 roku

Spis treści

Dodatkowe noty objaśniające	12
1. Informacje ogólne	12
2. Zmiany w składzie Grupy	13
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
4. Informacje dotyczące segmentów działalności	17
5. Przychody i koszty	23
6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	24
7. Porównywalność danych	26
8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	26
8.1. Profesjonalny osąd	26
8.2. Niepewność szacunków i założeń	30
9. Sezonowość działalności	33
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	33
11. Podatek dochodowy	34
12. Rzeczowe aktywa trwałe	36
13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	38
14. Nieruchomości inwestycyjne	39
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	41
16. Aktywa niematerialne	42
17. Zapasy	43
18. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	43
19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	44
19.1. Rezerwy	44
19.2. Rozliczenia międzyokresowe	44
20. Kredyty, pożyczki i obligacje	45
21. Inne istotne zmiany	51
21.1. Sprawy sądowe	51
21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	54
21.3. Zobowiązania inwestycyjne	55
21.4. Kapitał podstawowy	55
21.5. Udziały niedające kontroli	55
21.6. Zarządzanie kapitałem	56
21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56

21.8. Pozostałe aktywa finansowe	57
21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych	57
21.10. Należności i pożyczki długoterminowe	58
21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	58
21.12. Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	59
21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	59
21.14. Leasing	60
21.15. Koszty sprzedaży	62
21.16. Koszty ogólnego zarządu	62
21.17. Zysk przypadający na jedną akcję	62
22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	63
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	64
23.1. Nabycie jednostek	64
23.2. Zbycie jednostek zależnych	65
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	65
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	65
25. Instrumenty finansowe	66
26. Działalność zaniechana	66
27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	66
28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	67

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	111 818	61 841	418 865	25 636	14 387	97 374
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	45	493	10 501	10	115	2 441
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-4 058	-1 516	4 616	-930	-353	1 073
Zysk (strata) netto	-5 330	-1 030	463	-1 222	-240	108
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-5 144	-766	-2 267	-1 179	-178	-527
Zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,07	-0,01	-0,03	-0,02	0	-0,01
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-0,07	-0,01	-0,03	-0,02	0	-0,01
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3618	4,2984	4,3016

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 771	500	34 211	3 386	116	7 953
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 880	-5 014	-58 659	890	-1 166	-13 636
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-9 908	473	25 931	-2 272	110	6 028
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 743	-4 040	1 483	2 004	-940	345
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3618	4,2984	4,3016

	31-03-2020 (niebadane)	31-03-2019 (niebadane)	31-12-2019	31-03-2020 (niebadane)	31-03-2019 (niebadane)	31-12-2019
	tys. PLN			tys. EUR		
Bilans						
Aktywa	691 069	499 987	692 742	151 806	116 241	162 673
Zobowiązania długoterminowe	192 802	140 654	197 331	42 353	32 700	46 338
Zobowiązania krótkoterminowe	269 622	145 355	261 995	59 228	33 793	61 523
Kapitał własny	228 645	213 977	233 416	50 226	49 747	54 812
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	190 147	189 641	194 824	41 769	44 089	45 749
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,5523	4,3013	4,2585

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu okresów kurs ten wyniósł:

1 stycznia do 31 marca 2020: 1 EUR = 4,3618 PLN

1 stycznia do 31 marca 2019: 1 EUR = 4,2984 PLN

1 stycznia do 31 grudnia 2019: 1 EUR = 4,3016 PLN

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

31 marca 2020: 1 EUR = 4,5523 PLN
31 marca 2019: 1 EUR = 4,3013 PLN
31 grudnia 2019: 1 EUR = 4,2585 PLN

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	4	111 818	61 841
Przychody ze sprzedaży produktów		80 739	48 099
Przychody ze sprzedaży usług		31 079	13 286
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		0	455
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	4		
<i>Przemysł</i>		33 612	35 347
<i>Hotelarstwo</i>		10 216	10 853
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		865	3 630
<i>Najem aktywów</i>		1 487	966
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		47 127	11 045
<i>Automatyka i Elektroenergetyka</i>		18 512	0
Koszt własny sprzedaży	4	92 198	48 073
Koszt sprzedanych produktów		64 179	37 460
Koszt sprzedanych usług		28 019	10 344
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		0	269
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	4		
<i>Przemysł</i>		22 541	25 560
<i>Hotelarstwo</i>		11 341	9 596
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		776	2 572
<i>Najem aktywów</i>		385	442
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		41 148	9 904
<i>Automatyka i Elektroenergetyka</i>		16 006	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4	19 620	13 768
Koszty sprzedaży	21.15	6 542	5 205
Koszty ogólnego zarządu	21.16	13 288	9 129
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	4	-210	-567
Pozostałe przychody operacyjne	5	634	572
Pozostałe koszty operacyjne	5	573	56
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		194	544
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		45	493
Przychody finansowe	5	12	462
Koszty finansowe	5	4 115	2 471
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-4 058	-1 516
Podatek dochodowy	11	1 272	-485
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-5 330	-1 030
Zysk (strata) netto		-5 330	-1 030
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-5 144	-766
- podmiotom niekontrolującym		-186	-264
Podstawowy zysk (strata) na akcje		-0,07	-0,01
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		-0,07	-0,01

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)
Zysk (strata) netto		-5 330	-1 030
Inne całkowite dochody			
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą		559	3
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		559	3
Całkowite dochody przypadające:		-4 771	-1 027
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-4 677	-763
- podmiotom niekontrolującym		-94	-264

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	23.1	163	0
Aktywa niematerialne	16	3 649	3 793
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	13	85 374	87 187
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	12	208 709	203 385
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		114 815	112 836
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		24 833	22 239
<i>Aktywa segmentu automatyki i elektroenergetyki</i>		29 426	30 565
<i>Pozostałe</i>		39 636	37 746
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	14	94 342	96 271
<i>Grunty inwestycyjne</i>		73 323	71 684
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		21 019	24 625
Należności i pożyczki	21.10	6 677	5 810
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	111	106
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	9 273	8 608
Aktywa trwałe		408 299	405 160
Aktywa obrotowe			
Zapasy, w tym:	17	132 031	107 757
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		81 261	63 764
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		3 486	2 588
<i>Pozostałe zapasy</i>		47 284	41 405
Aktywa z tytułu umowy	22	14 597	17 776
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21.11	81 331	101 812
Pożyczki		50	75
Pochodne instrumenty finansowe		0	357
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21.8	22 855	16 627
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	2 488	1 249
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.7	29 331	20 589
Aktywa obrotowe		282 684	266 243
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	86	21 339
Aktywa razem		691 069	692 742

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	Nota	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		527	60
Pozostałe kapitały		20 578	20 578
Zyski zatrzymane:		46 490	51 634
- zysk (strata) z lat ubiegłych		51 634	53 901
- zysk (strata) netto		-5 144	-2 267
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		190 147	194 824
Udziały niedające kontroli	21.5	38 498	38 592
Kapitał własny	21.4	228 645	233 416
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	20	96 365	98 094
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		24 656	28 055
<i>Finansujące nieruchomości</i>		59 555	57 926
<i>Finansujące przemysł</i>		254	1 113
<i>Pozostałe</i>		11 900	11 000
Leasing	21.14	71 128	72 941
Pochodne instrumenty finansowe		632	540
Pozostałe zobowiązania	21.13	4 481	4 200
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	17 191	19 041
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	691	691
Pozostałe rezerwy długoterminowe	19.1	2 313	1 823
Zobowiązania długoterminowe		192 802	197 331
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21.13	79 569	90 728
Zobowiązania z tytułu umów	22	67 833	49 472
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 656	22
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	20	78 030	81 731
<i>Finansujące nieruchomości</i>		34 969	38 495
<i>Finansujące przemysł</i>		25 569	21 777
<i>Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki</i>		7 502	11 316
<i>Pozostałe</i>		9 989	10 143
Leasing	21.14	11 424	10 965
Pochodne instrumenty finansowe		666	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	16 471	15 526
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19.1	8 902	8 462
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	5 069	2 332
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	15	0	2 758
Zobowiązania krótkoterminowe		269 622	261 995
Zobowiązania razem		462 424	459 326
Pasywa razem		691 069	692 742

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-4 058	-1 516
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	2 397	1 585
Amortyzacja aktywów niematerialnych	16	145	69
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	13	2 809	2 296
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	14	282	0
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		0	162
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-506	495
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		0	-365
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	5	1 120	271
Koszty odsetek	5	2 203	1 963
Inne korekty		543	350
Korekty razem		8 992	6 826
Zmiana stanu zapasów	21.9	-21 160	-6 265
Zmiana stanu należności	21.9	19 701	-4 641
Zmiana stanu zobowiązań	21.9	-10 871	941
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	21.9	2 429	-1 694
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów	22	21 541	7 613
Zmiany w kapitale obrotowym		11 639	-4 046
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		368	-523
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-38	-143
Zapłacony podatek dochodowy		-2 133	-99
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		14 771	500
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	-8 108	-2 645
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	174	419
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	14	-636	-3 822
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	14	18 663	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	23.1	-9	-631
Pożyczki udzielone	21.10	24	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	21.8	-6 237	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	21.8	9	1 664
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		3 880	-5 014
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		2 545	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	20 789	6 161
Spłaty kredytów i pożyczek	20	-28 765	-1 737
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	21.14	-2 312	-1 821
Odsetki zapłacone		-2 165	-2 130
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-9 908	473
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		8 743	-4 040
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		20 589	19 106
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		1	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		29 332	15 066

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2020 roku	18 841	103 711	60	20 578	51 634	194 824	38 592	233 416
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-03-2020</i>								
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-03-2020 roku	0	0	0	0	-5 144	-5 144	-186	-5 330
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres 01-01 do 31-03-2020 roku	0	0	467	0	0	467	92	559
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-03-2020	0	0	467	0	-5 144	-4 677	-94	-4 771
Saldo na dzień 31-03-2020 roku (niebadane)	18 841	103 711	527	20 578	46 490	190 147	38 498	228 645

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2019 roku	18 841	103 711	98	6 914	60 840	190 403	24 601	215 004
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-03-2019</i>								
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-03-2019 roku	0	0	0	0	-766	-766	-264	-1 030
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres 01-01 do 31-03-2019 roku	0	0	3	0	0	3	0	3
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-03-2019	0	0	3	0	-766	-763	-264	-1 027
Saldo na dzień 31-03-2019 roku (niebadane)	18 841	103 711	101	6 914	60 074	189 641	24 337	213 977

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 marca 2020 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2019 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2019 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 31 marca 2020 roku oraz 31 marca 2019 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- działalność przemysłowa,
- działalność hotelarska,
- działalność w zakresie developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo przemysłowe
- automatyka i elektroenergetyka

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2020.

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku miały miejsca następujące zmiany w składzie Grupy:

- W dniu 2 stycznia 2020 roku nastąpiło połączenie spółek CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (dalej także "Spółka Przejmująca") ze spółką CDI 3 Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.
- Jednostka zależna Projprzem Makrum S.A. w dniu 20 lutego 2020 roku objęła 100% udziałów w nowo utworzonej spółce PROMStahl Ltd. w Wielkiej Brytanii, której przedmiotem działalności jest sprzedaż w segmencie systemów przeładunkowych,
- Jednostka zależna Projprzem Makrum S.A. w dniu 4 marca 2020 roku objęła 100% udziałów w funkcjonującej na rynku spółce DPS Serwis Sp. z o.o./ PROMLIFT Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, której przedmiotem działalności jest logistyka magazynowa (sprzedaż, serwis, wynajem wózków widłowych).

Po dniu bilansowym nie wystąpiły inne zmiany w składzie Grupy Kapitałowej.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE („MSR 34”).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 8 maja 2020 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości (tj. w ciągu najbliższych 12 miesięcy).

W roku 2020 pojawiło się ryzyko pogorszenia koniunktury w następstwie rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa wywołującej chorobę COVID-19, rozprzestrzeniające się w Polsce oraz Europie. Zagrożenie to, w przypadku splotu niekorzystnych okoliczności, którego nie jesteśmy na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego w stanie ocenić, może spowodować ograniczenie zakresu prowadzonej przez Spółkę działalności co w konsekwencji może mieć wpływ na przyjęte założenie kontynuacji działania.

Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim.

Wprowadzone w połowie marca 2020 roku ograniczenia administracyjne dotyczące funkcjonowania hoteli oraz ograniczenia w przemieszczaniu się osób na terytorium Polski, zamknięcie granic, zamknięcie szeregu rodzajów działalności usługowych i handlowych oraz obostrzenia wprowadzane co do wyjazdów służbowych, realizacji szkoleń itp. u klientów biznesowych segmentu spowodowały drastyczny spadek popytu na usługi hotelowe. W Drugiej połowie marca, w kwietniu oraz w maju zrealizowano obłożenie poniżej 10 %, natomiast już w czerwcu wzrosło ono do 25%.

Od 04 maja br. zniesiona została część ograniczeń administracyjnych dotyczących funkcjonowania hoteli i w kolejnym kroku w dniu 27 maja 2020 roku zostały zmienione pozostałe ograniczenia dotyczące funkcjonowania hoteli. W związku z tym można spodziewać się zwiększonego ruchu biznesowego oraz zapewne także turystycznego. Potwierdza to również stan już dokonanych rezerwacji na trzeci kwartał.

Na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego można założyć, iż największy negatywny wpływ na segment hotelarski będzie odczuwany w II i III kwartale roku. Szacowany spadek przychodów w stosunku do roku ubiegłego w segmencie hotelarskim może wynieść od ca 60% do 70% w zależności od rozwoju sytuacji epidemicznej. Dopiero w IV kwartale przewidujemy konkretne odbicie do poziomu przynajmniej 70% realizacji roku ubiegłego.

Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segment nie została przerwana, zostało podjętych szereg działań zmierzających do ograniczenia kosztów funkcjonowania (skuteczne renegocjacje czynszów za wynajmowane hotele, zmniejszenie kosztów pracowniczych, w tym poprzez wykorzystanie części dostępnych narzędzi z tzw. „tarczy”) oraz poprawiających płynność finansową (podpisanie aneksów odraczających raty kredytów bankowych o 6 miesięcy, przesunięcie składek ZUS i części obciążeń publiczno-prawnych). W hotelach Grupy wyprzedzająco zostały wprowadzone odpowiednie rygory sanitarne i organizacyjne mające na celu zachowanie bezpieczeństwa gości jak i pracowników.

Grupa bardzo uważnie śledzi sytuację na rynku hotelarskim i będzie aktywnie reagować na pojawiające się zagrożenia jak i szanse.

Wpływ epidemii na pozostałe segmenty Grupy jest znacząco niższy.

W segmencie budownictwa przemysłowego nie odnotowano poważniejszych negatywnych informacji zarówno po stronie inwestorów (nie są wstrzymywane budowy, opóźniane odbiory, czy też płatności) jak i po stronie dostępności czy też warunków dostawy materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców. Wprowadzona praca zdalna dla części kadry kierowniczej, obostrzenia sanitarne na budowach i zmieniona organizacja samej budowy jak i ich zaplecza nie mają, lub mają znikomy wpływ na realizację kontraktów.

Zauważalne jest natomiast pewne zamrożenie w podejmowaniu przez inwestorów decyzji co do nowych budów, choć pojawiają się liczne sygnały, iż wraz z decyzjami rządu o „odmrażaniu gospodarki” decyzje inwestycyjne będą podejmowane.

Podobna sytuacja ma miejsce w zakresie produkcji systemów przeładunkowych PROMStahl jak i parkingów MODULO. Stan zamówień utrzymuje się na analogicznym poziomie jak w roku 2018 (a w zakresie MODULO znacząco wyższym). Zapasy podstawowych komponentów do produkcji kształtują się (poza zapasem stali) na poziomie od dwóch do sześciu miesięcy. Sprzedaż i dystrybucja krajowa odbywa się bez zakłóceń a sprzedaż eksportowa bez większych zakłóceń (pewne ograniczenia występują w dostawach na terytorium Francji).

W stosunku do produkcji i sprzedaży maszyn MAKRUM pozyskiwanie zleceń jak i produkcja przebiega na zabudżetowanym poziomie. W ciągu ostatnich 4 miesięcy przed datą publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego podpisano trzy umowy na realizację projektów maszynowych na łączną kwotę około 6 500 tys. PLN, a na ich realizację Grupa pozyskała finansowanie bankowe.

Wdrożony został w zakładach produkcyjnych Grupy, w tym na budowach, szereg dodatkowych procedur sanitarnych jak i organizacyjnych (praca zdalna części pracowników czy podział załogi na zmiany), a zakłady zostały wyposażone już w lutym br. w dodatkowe środki dezynfekcyjne oraz środki ochrony osobistej.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki wpływ pandemii jest niewielki lub umiarkowany. Wstrzymano roboty na jednym z kontraktów, na którym toczą się prace w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia wody. Pozostałe kontrakty prowadzone są bez zakłóceń wynikających z epidemii. Nie ma poważniejszych negatywnych informacji po stronie dostępności materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców.

Wpływ epidemii w sektorze developerskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania praktycznie niezauważalny. Nie ma utrudnień po stronie realizacyjnej, administracji budowlanej, nie ma także ograniczeń popytowych.

W związku z wystąpieniem pandemii koronawirusa zidentyfikowane zostały najważniejsze dla Grupy ryzyka związane z obecnym i sygnalizowanym stanem pandemii, otoczeniem prawnym i rynkowym.

- ograniczenia administracyjne,
- odstąpienie lub czasowe wstrzymanie realizacji zadania przez inwestora,

- zmiana postaw konsumentów, w tym w zakresie korzystania z usług turystycznych,
- brak płynności od inwestora z uwagi na zachwianą płynność, utratę finansowania bankowego i/lub korporacyjnego,
- ograniczenia w szkoleniach, konferencjach itp. spowodowane zarówno zakazami administracyjnymi jak i polityką firm,
- niemożność terminowej realizacji zawartych umów z uwagi na:
 - braki w zaopatrzeniu w surowce i materiały oraz podzespoły,
 - brak dostatecznej ilości podwykonawców i/lub wstrzymanie pracy przez podwykonawców z uwagi na braki w jego kadrze spowodowane pandemią,
- utrata płynności finansowej przez dostawców i związane z tym żądanie wysokich przedpłat lub dostawy po zapłacie itp.,
- ryzyko obowiązkowej kwarantanny pracowników Grupy,
- ryzyka spowodowane paraliżem administracji lokalnej i centralnej (nadzór budowlany, straż pożarna, sanepid itp.),
- ryzyka obostrzeń sanitarnych w krajach, do których eksportowane są produkty Grupy.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Grupy GK IMMOBILE S.A. w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest na dzień dzisiejszy możliwe, z uwagi na bardzo dużo zmiennych oraz bardzo dynamiczną sytuację epidemiczną, rynkową oraz prawną, choć należy spodziewać się, iż segment hotelarski może w 2020 roku ponieść stratę.

Aktualny umiarkowany wpływ pandemii, poza segmentem hotelarskim, na działalność Grupy może ulec diametralnej zmianie w zależności od rozwoju epidemii, a w szczególności działań rządu polskiego oraz rządów innych krajów w zakresie:

- drastycznych obostrzeń sanitarnych,
- ograniczeń administracyjnych w poruszaniu się obywateli jak i przemieszczaniu towarów i materiałów,
- administracyjnych ograniczeń nakładanych na przedsiębiorców, w tym ewentualny zakaz funkcjonowania zakładów produkcyjnych czy też prowadzenia budów (maksymalna ilość jednorazowo zatrudnionych, ograniczenia branżowe itp.),
- zamknięcia granic dla przepływu towarów i materiałów,
- ograniczenia w dostępie do mediów.

Zarząd Jednostki dominującej na bieżąco monitoruje sytuację związaną z zagrożeniem epidemicznym w kraju oraz działania osłonowe rządu i samorządów. Zarząd będzie reagował adekwatnie do sytuacji w celu zapewnienia możliwie najlepszych wyników finansowych Grupy, jednocześnie mając na uwadze bezpieczeństwo i zdrowie klientów oraz pracowników Grupy.

Pomimo istotnych zagrożeń związanych z chorobą COVID-19, Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował istotnej niepewności związanej z kontynuacją działalności spółek z Grupy na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji i ocenił, iż przyjęte przy jego sporządzeniu założenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy jest właściwe.

4. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Istnieją zatem następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- *Segment Przemysł* zajmuje się głównie produkcją i sprzedażą systemów przeładunkowych, parkingów automatycznych, maszyn przemysłowych oraz konstrukcji stalowych.
- *Segment Najem aktywów* zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- *Segment Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.
- *Segment Developing i Konsulting budowlany* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i doradztwem budowlanym.
- *Segment Budownictwo przemysłowe* zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.
- *Segment Automatyki i Elektroenergetyki* zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, informatyki, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii, instalacji, wentylacji i ogrzewania a także usług z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej.
- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej, które w pewnym zakresie, jak wyjaśniono w tabeli poniżej, są mierzone inaczej niż zysk lub strata na działalności operacyjnej w sprawozdaniu finansowym. Finansowanie Grupy (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi.

W wynikach segmentów operacyjnych Grupa uwzględnia koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych,
- straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- przychodów finansowych
- zysków/strat z tytułu oczekiwanych strat kredytowych.

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	-210	-567
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	634	572
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-573	-56
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	194	544
Pozostałe przychody i koszty razem	255	1 060
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	45	493
Przychody finansowe	12	462
Koszty finansowe (-)	-4 115	-2 471
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	-4 058	-1 516

*zysk brutto na sprzedaży pomniejszony o koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2020 roku (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	33 612	1 487	10 216	865	47 127	18 512	0	0	111 819
Sprzedaż między segmentami	13	678	49	5 634	2 418	0	0	0	8 791
Przychody ogółem	33 625	2 165	10 265	6 499	49 545	18 512	0	0	120 610

Amortyzacja	1 035	181	3 023	15	57	687	353	0	5 351
Wynik operacyjny segmentu	291	780	-3 194	-518	3 440	-1 009	0	0	-210
Aktywa segmentu sprawozdawczego	110 879	31 997	193 491	160 674	30 815	59 151	2 166	101 895	691 069

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2019 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	35 347	966	10 853	3 630	11 045	0	0	61 841
Sprzedaż między segmentami	315		33	408	824	0	0	1 580
Przychody ogółem	35 662	966	10 886	4 037	11 870	0	0	63 421

Amortyzacja	943	110	2 660	136	0	102			3 951
Wynik operacyjny segmentu	541	509	-444	-697	-415	-62			-567
Aktywa segmentu sprawozdawczego	128 324	27 901	161 172	146 547	6 033	3 045	26 963		499 986

od 01-01 do 31-03-2020							
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Razem
Region							
Kraj	7 620	1 487	10 216	865	47 127	18 512	85 827
Eksport, w tym kluczowe kraje:	25 992	0	0	0	0	0	25 992
<i>Niemcy</i>	12 765	0	0	0	0	0	12 765
<i>Francja</i>	5 666	0	0	0	0	0	5 666
<i>Holandia</i>	1 343	0	0	0	0	0	1 343
<i>Szwajcaria</i>	903	0	0	0	0	0	903
Razem	33 612	1 487	10 216	865	47 127	18 512	111 819
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	18 942	0	0	0	0	0	18 942
parkingi	2 822	0	0	0	0	0	2 822
uszczelnienia	3 001	0	0	0	0	0	3 001
termośluzы	1 043	0	0	0	0	0	1 043
części serwisowe przeładunki	5 381	0	0	0	0	0	5 381
maszyny i kruszarki Makrum	2 423	0	0	0	0	0	2 423
nieruchomości komercyjne	0	1 487	0	0	0	0	1 487
sieć hoteli Focus	0	0	10 216	0	0	0	10 216
consulting budowlany	0	0	0	865	0	0	865
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	47 127	0	47 127
Atrem	0	0	0	0	0	18 512	18 512
Razem	33 612	1 487	10 216	865	47 127	18 512	111 819
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie w miarę upływu czasu	28 367	1 487	10 216	865	0	0	40 934
	5 245	0	0	0	47 127	18 512	70 885
Razem	33 612	1 487	10 216	865	47 127	18 512	111 819

od 01-01 do 31-03-2019						
Segmenty	Przemysł	Budownictwo przemysłowe	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Najem aktywów	Razem
Region						
Kraj	9 717	11 045	10 853	3 630	966	36 211
Eksport, w tym kluczowe kraje:	25 630	0	0	0	0	25 630
<i>Niemcy</i>	11 050	0	0	0	0	11 050
<i>Francja</i>	4 097	0	0	0	0	4 097
<i>Holandia</i>	3 589	0	0	0	0	3 589
<i>Dania</i>	1 231	0	0	0	0	1 231
Razem	35 347	11 045	10 853	3 630	966	61 841
Linia produktu						
pomosty przeładunkowe	19 138	0	0	0	0	19 138
parkingi	2 092	0	0	0	0	2 092
uszczelnienia	2 558	0	0	0	0	2 558
termośluzы	1 956	0	0	0	0	1 956
części serwisowe przeładunki	6 053	0	0	0	0	6 053
maszyny i kruszarki Makrum	3 548	0	0	0	0	3 548
budownictwo przemysłowe	0	11 045	0	0	0	11 045
sieć hoteli Focus	0	0	10 853	0	0	10 853
consulting budowlany	0	0	0	109	0	109
Platanowy Park	0	0	0	3 521	0	3 521
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	966	966
Razem	35 347	11 045	10 853	3 630	966	61 841
Termin przekazania dóbr lub usług						
w określonym momencie	29 706	0	10 853	3 630	966	45 155
w miarę upływu czasu	5 640	11 045	0	0	0	16 686
Razem	35 347	11 045	10 853	3 630	966	61 841

Skonsolidowane przychody Grupy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku wyniosły 111 819 tys. PLN, co oznacza wzrost o 49 978 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2019.

Wzrost przychodów widoczny jest w szczególności w segmencie budownictwa przemysłowego. W pierwszym kwartale 2020 roku budowy były daleko zaawansowane i realizowane przez trzy oddziały Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., podczas gdy w analogicznym okresie roku 2019 budowy były w początkowej fazie realizacji i prowadzone jedynie przez dwa oddziały (oddział Wrocław był w organizacji).

Ponadto w wyniku przejęcia w maju ub. roku spółki ATREM S.A. Grupa wykazała przychód w segmencie automatyka i elektroenergetyka na poziomie 18 512 tys. PLN.

Spadek przychodów widoczny jest w trzech segmentach – przemyśle, hotelarstwie i developingu. Spadek w przemyśle wynika ze spadku przychodów ze sprzedaży systemów przeładunkowych oraz maszyn MAKRUM. Systemy przeładunkowe kierowane są głównie na rynki eksportowe. Ogłoszony w marcu 2020 roku stan pandemii, w następstwie ograniczenie skłonności do ryzyka oraz decyzje administracyjne o czasowym ograniczaniu ruchu bądź zamknięciu granic na terenie UE spowodowały przesunięcie w czasie dostaw. W przypadku maszyn MAKRUM powodem jest mniejsza liczba dużych wartościowo zleceń produkcyjnych oraz innego niż w pierwszym kwartale 2019 roku harmonogramu realizacji produkcji.

Spadek przychodów w hotelarstwie wywołało rozwijające się od początku marca zagrożenie epidemiczne i wprowadzenie pierwszych obostrzeń przez rząd na terenie kraju takich jak: administracyjny zakaz przemieszczania się na terenie kraju, decyzja o odwołaniu imprez masowych, zawieszenie zajęć na uczelniach oraz w szkołach, zamknięcie granic. Finalnie w dniu 20 marca 2020 roku wprowadzono stan epidemii na terenie całego kraju co w praktyce spowodowało bardzo znaczący spadek przychodów we wszystkich hotelach.

Spadek przychodów widoczny w developingu wynika z cykliczności realizacji deweloperskich – w czerwcu br. rozpoczęto przekazywanie Nabywcom mieszkań na Osiedlu Uniwersyteckim, a nowe mieszkania 2 etapu Platanowego Parku będą dostępne dopiero na przełomie 2020/2021 roku.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 19 620 tys. PLN wobec 13 768 tys. PLN w analogicznym okresie roku 2019.

5. Przychody i koszty

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	506	56
Otrzymane kary i odszkodowania	40	21
Różnice inwentaryzacyjne	0	11
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	27	5
Zysk z tytułu zakończonych umów leasingowych	0	42
Wynik na sprzedaży aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	0	357
Pozostałe przychody operacyjne	60	79
Pozostałe przychody operacyjne razem	634	572

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	282	0
Utworzenie rezerw	36	0
Darowizny	165	27
Korekta VAT o współczynnik	0	18
Inne koszty	90	11
Pozostałe koszty operacyjne razem	573	56

Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)
Przychody z tytułu odsetek	12	5
Dodatnie różnice kursowe	0	37
Zysk z realizacji instrumentów finansowych per saldo	0	324
Inne przychody finansowe	0	95
Przychody finansowe ogółem	12	462

Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	1 302	1 181
Odsetki od pożyczek	0	143
Odsetki od innych zobowiązań	38	28
Odsetki od obligacji	32	79
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	863	727
Ujemne różnice kursowe	695	0
Prowizje bankowe	388	312
Strata z realizacji instrumentów finansowych per saldo	747	0
Inne koszty finansowe	51	0
Koszty finansowe ogółem	4 115	2 471

6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku i później.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednolicenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakujących wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie ma istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

7. Porównywalność danych

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku nie dokonano zmian zasad rachunkowości, w związku z tym nie dokonano korekty danych porównawczych.

8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

8.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Emitenta osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowej aktywów i zobowiązań.

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Dokonując reklasyfikacji aktywów do kategorii aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży Grupa ocenia stopień prawdopodobieństwa sprzedaży tych składników w okresie jednego roku od dnia reklasyfikacji. Reklasyfikacji dokonuje się jedynie w przypadkach, gdy sprzedaż jest wysoce prawdopodobna. Grupa sporządza plany sprzedaży własnego majątku nieoperacyjnego. Szczegóły dotyczące aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zostały przedstawione w nocie 15.

Leasing (Grupa jako leasingobiorca)

Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania. Grupa rozpoznaje odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania. Taka metoda zastosowania standardu nie spowodowała korekty zysków zatrzymanych w momencie początkowego ujęcia.

Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jako odrębne pozycje aktywów i zobowiązań.

Grupa przyjmuje następujące założenia dotyczące leasingów:

- przyjęta stopa procentowa to 4,5 p.p.
- umowy leasingu samochodów i PWUG są każdorazowo analizowane pod kątem istnienia opcji wykupu/przedłużenia i ich wpływu na okres leasingu.
- okres racjonalnie pewny dla umów najmu i dzierżawy powierzchni biurowych i hal na czas nieokreślony analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowach, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Grupy dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.

Grupa uwzględnia okres przedłużenia jako część okresu leasingu dla leasingu maszyn i urządzeń ze względu na znaczenie tych aktywów dla działalności. Te umowy leasingu mają krótki, nieodwoływalny okres (tj. maksymalnie do 5 lat) i może wystąpić znaczący negatywny wpływ na produkcję, jeżeli zastąpienie tych aktywów nie będzie łatwo dostępne. Opcje przedłużenia umowy leasingu samochodów nie zostały uwzględnione w ramach okresu leasingu, ponieważ polityka Grupy w zakresie leasingu tych aktywów przewiduje maksymalny okres użyteczności nie dłuższy niż pięć lat, a zatem Grupa nie korzysta z opcji przedłużenia.

Odpisy na oczekiwane straty kredytowe

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, dla których odpisy aktualizujące szacuje się dla całego życia instrumentu, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłatalnością z ostatnich 3 lat. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 21.12.

Utrata wartości Goodwill – wartość firmy

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości firmy (Goodwill) oraz znaku towarowego MAKRUM o nieokreślonym okresie użytkowania, które powstały w związku z nabyciem i późniejszym połączeniem ze Spółką MAKRUM Project Management Sp. z o.o., w oparciu o własny osąd i przeprowadzony obowiązkowych test na utratę wartości.

Podstawą testu są prognozy zdyskontowanych przyszłych przepływów finansowych dla ośrodka generującego przepływy pieniężne do którego została przypisana wartość firmy (segment konstrukcji stalowych). Szczegółowe informacje zostały zaprezentowane w nocie 16.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Szczegółowe dane dotyczące wyceny nieruchomości inwestycyjnych znajdują się w nocie 14.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości składników majątku trwałego. W momencie zidentyfikowania przesłanek utraty wartości Grupa robi test i ustala wartość odzyskiwalną. W przypadku aktywów obrotowych Grupa ocenia utratę wartości m. in. w oparciu o aktualną strukturę wiekową, indywidualną analizę realizacji aktywa.

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia dokonywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem.

Przychody z umów z klientami

Zastosowana w MSSF 15 metoda pięciu kroków wymaga od Grupy zastosowania szeregu subiektywnych ocen wpływających na wielkość ujawnionych przychodów. Oceny te dotyczą zarówno terminu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia jak i ceny transakcyjnej.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu (segment konstrukcje stalowe oraz budownictwo przemysłowe) stosuje się metodę opartą na ponoszonych nakładach. Przychody w tym przypadku rozpatrywane są proporcjonalnie do ponoszonych nakładów, a Grupa dokonuje oceny zgodności poniesionych nakładów z przyjętym budżetem związanym z danym zobowiązaniem do wykonania świadczenia oraz ocenę prawdopodobieństwa osiągnięcia planowanego przychodu.

Podstawą przyjęcia metody opartej na ponoszonych nakładach jest przeświadczenie Grupy, iż ta metoda najlepiej obrazuje przekazanie odbiorcom dóbr i usług z uwagi, iż prawo do dochodzenia wynagrodzenia za świadczone zobowiązanie i jego wysokości jest nierozzerwalnie związana z udokumentowanymi nakładami. Jednocześnie odbiorca dóbr i usług otrzymuje korzyść związaną z poniesionymi nakładami. Wykonywane przez Grupę produkty i usługi w ramach segmentów konstrukcje stalowe i budownictwo przemysłowe powstają na bazie indywidualnych projektów i nie mają alternatywnego zastosowania tzn. nie mogą być zaoferowane i sprzedane innym klientom. W ocenie Grupy, na bazie warunków umownych i ogólnych warunków współpracy spółki Grupy posiadają prawo do uzyskania wynagrodzenia za wykonane prace w proporcji w jakiej zostały wykonane.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia spełnianych przez Grupę w określonym momencie (segment systemy przeładunkowe oraz pozostałe), przy ocenie momentu uzyskania przez klienta kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami kieruje się zarówno faktem fizycznego przekazania dobra lub wyświadczenia usługi jak i uwarunkowaniami prawnymi (np. momentem ustalenia prawa do zapłaty lub przejścia tytułu prawnego na nabywcę).

Przy określeniu ceny transakcyjnej Grupa opiera się przede wszystkim na zapisach umów (umów indywidualnych, ogólnych warunków zamówienia itp.) z klientami i ich analizie ekonomiczno-prawnej, oceniając czynniki wpływające na ewentualną zmienność wynagrodzenia, prawo do wynagrodzenia dodatkowego lub uwzględnienie innych czynników jak zmianę wartości pieniądza w czasie itp. Podział możliwej do uzyskania ceny transakcyjnej na poszczególne zobowiązania do wykonania świadczenia (jeżeli występuje więcej niż jedno zobowiązanie) dokonywany jest w oparciu o analizę cen rynkowych na podobne dobra i usługi, a w przypadku trudności w dokonaniu takiej oceny na podstawie poniesionych nakładów. To samo dotyczy także elementów wynagrodzenia zmiennego (np. upustów).

8.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych. Przyjęta na koniec 2019 roku metodologia nie uległa zmianie. Na dzień 31 marca 2020 roku nie zmieniły się także wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku rezerw na koniec 2019 roku.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych (w tym wartości firmy)

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości rzeczowych składników trwałych i wartości aktywów niematerialnych. Poprzez przesłanki utraty wartości rozumie się zdarzenia wskazujące, iż mogło nastąpić obniżenie możliwych przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych ze składnika aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości ustalana jest wartość odzyskiwalna.

Zarząd jednostki dominującej dokonał oceny utraty wartości aktywów trwałych i aktywów niematerialnych (w tym wartości firmy) na koniec 2019 roku. W pierwszym kwartale 2020 roku pojawiły się czynniki, które mogłyby wpłynąć na osąd Zarządu dokonany w tym obszarze na dzień 31 grudnia 2019 roku, przedstawione w nocie nr 23 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku. Tym czynnikiem jest wystąpienie pandemii w marcu 2020 roku na segment hotelowy.

Grupa ponadto obowiązkowe testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów niematerialnych (wartość firmy, znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania) na koniec 2019 roku. A także przeprowadziła testy na utratę wartości aktywów segmentu hotelowego na koniec pierwszego kwartału. Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego należą te aktywa niematerialne (segment konstrukcji stalowych). Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Szczegóły testu przeprowadzone na 31.03.2020 roku dotyczące segmenty hotelowego opisano w nocie nr 12.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych, własny osąd, który podlega niepewności ze względu na zmiany parametrów rynkowych głównie takich jak możliwe do uzyskania stawki najmu, wartości rynkowe nieruchomości o zbliżonym potencjale i/lub stóp kapitalizacji. Szczegóły znajdują się w nocie 14.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Utrata wartości pożyczek i należności od jednostek powiązanych

Grupa dokonuje analizy ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami i należnościami z jednostkami powiązаныmi zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości. Dla tych pożyczek i należności na dzień 30 września 2019 roku Grupa nie rozpoznała podwyższonego ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia.

Odpisy aktualizujące zapasy

Na dzień bilansowy Grupa ustala, czy nie nastąpiła utrata wartości zapasów wskutek niemożliwości wykorzystania w procesie produkcji lub sprzedaży po cenie przewyższającej wartość księgową. W takich przypadkach Zarząd jednostki dominującej w oparciu o indywidualną analizę dokonuje kwantyfikacji odpisu aktualizującego mającego na celu doprowadzenie wyceny zapasów do wartości możliwej do uzyskania ze sprzedaży.

Zarząd jednostki dominującej ponadto weryfikuje te zapasy, których możliwość wykorzystania w procesie produkcji jest dłuższy niż 12 miesięcy. W takim przypadku nierotujące zapasy również podlegają aktualizacji do momentu ich ewentualnego zużycia w procesie produkcji. Odpisy aktualizujące zostały przedstawione w nocie 17.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Umowy o usługę budowlaną

Grupa stosuje metodę opartą na ponoszonych nakładach przy zobowiązaniach do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji tych umów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu zostałaaby zmniejszona o 1 969 tys. PLN.

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

Grupa tworzy rezerwy na prawdopodobne zobowiązania, które jest w stanie w sposób wiarygodny oszacować w tym w szczególności rezerwy na naprawy gwarancyjne, które są tworzone w następstwie oszacowania spodziewanych i możliwych do oszacowania kosztów napraw, prac i robót gwarancyjnych związanych ze sprzedanymi wyrobami i świadczonymi usługami. Informacje na temat utworzonych rezerw zostały zaprezentowane w nocie 19.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy

podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja Grupy.

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi. Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

9. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Grupy nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 2 czerwca 2020 roku Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął uchwałę, zgodnie z którą postanowił przedstawić Radzie Nadzorczej Spółki, w celu jej rekomendacji do zatwierdzenia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki propozycję w sprawie przeznaczenia zysku netto Spółki za 2019 rok w kwocie 555 tys. PLN oraz niepodzielonych zysków z lat ubiegłych na wypłatę dywidendy w kwocie łącznej 1 507 258,64 PLN, tj. 0,02 PLN na akcję, z tym zastrzeżeniem, że w podziale zysku biorą udział wszyscy akcjonariusze Spółki z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, tj. na dzień podjęcia w/w uchwały 414 031 akcji.

11. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	-4 058	-1 516
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2018: 19%):	-771	-288
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	53	23
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-120	-459
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	493	73
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 616	165
Podatek dochodowy	1 272	-485
Zastosowana średnia stawka podatkowa	-31%	32%

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	rozliczenie połączenia	
<i>Stan na 31-03-2020</i>				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis na zapasy	394	114	0	508
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	1 615	102	0	1 717
Aktywo z tytułu strat z zysków kapitałowych	14	0	0	14
Inne aktywa	198	-12	0	186
Wycena obligacji	45	25	0	70
Wycena należności	41	34	0	75
<i>Zobowiązania:</i>				
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1 360	134	19	1 513
Zmiana stanu rezerw	1 363	269	0	1 631
Pochodne instrumenty finansowe	103	144	0	247
Wycena bilansowa zobowiązań	49	84	0	133
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	131	132	0	263
Inne zobowiązania	115	65	0	179
<i>Aktywo na stratę podatkową</i>	<i>3 183</i>	<i>-445</i>	<i>0</i>	<i>2 737</i>
Razem	8 608	646	19	9 273

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	
<i>Stan na 31-03-2020</i>			
<i>Aktywa:</i>			
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	254	-46	208
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	7 310	-542	6 769
Nieruchomości inwestycyjne	10 490	-688	9 802
Pochodne instrumenty finansowe	68	-68	0
Wycena zapasów do wartości godziwej	268	-213	55
Kontrakty budowlane	583	-256	328
Inne aktywa	7	-7	0
Inne zobowiązania	60	-30	30
Razem	19 041	-1 849	17 191

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-03-2020 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	2 877	168 678	2 721	2 772	3 787	22 549	203 384
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	1 507	735	31	208	5 628	8 108
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-233	-128	-26	0	-387
Amortyzacja (-)	0	-1 637	-346	-88	-326	0	-2 397
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2020 roku (niebadane)	2 877	168 548	2 876	2 587	3 644	28 177	208 709

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	650	112 154	1 923	333	2 876	31 607	149 545
Nabycie jednostek gospodarczych	2 227	22 658	2 749	3 112	1 009	145	31 899
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	36 878	326	242	1 251	-20 763	17 934
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-1 446	-465	-22	0	-1 932
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	1 003	0	0	0	11 559	12 562
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	0	114	0	-114	0	0
Amortyzacja (-)	0	-4 016	-944	-451	-1 214	0	-6 626
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	1	1	0	2
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2019 roku	2 877	168 678	2 721	2 772	3 787	22 549	203 385

W związku zaistniałymi przesłankami utraty wartości aktywów w segmencie hotelowym w wyniku obostrzeń wprowadzanych przez Rząd spowodowanych pandemią, o którym szerzej opisano w nocie 3, Zarząd Spółki dominującej przeprowadził na 31 marca 2020 roku test na utratę wartości aktywów tego segmentu. Dla testu przyjęto następujące założenia:

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2020-2024 segmentu hotelowego, opracowanej przez jednostkę dominującą,
- Wyniki możliwe do wygenerowania przez segment hotelowy oszacowano na podstawie wyników historycznych, wpływy epidemii na działalność poszczególnych hoteli, planowanych działaniach oszczędnościowych wdrażanych w roku 2020 i planowanym zastosowaniu narzędzi pomocowych,
- Dla oszacowania wartość rezydualnej segmentu hotelowego założono 1,9% stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAPM (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
 - Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 2,11%, co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych 01.2020 roku,
 - Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 6,5%, a wskaźnik beta na poziomie 0,64 bazując w obu przypadkach na między innymi na publikacjach A. Damodorana,
 - Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę 1.60%,
 - Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie oparta odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 1,03,
 - Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 6,32%.

Porównując wartość zaangażowanych rzeczowych aktywów trwałych, aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz aktywów niematerialnych o łącznej wartości 168 598 tys. PLN z wynikami testu, Grupa uznała, że nie ma podstaw do dokonania odpisu aktualizującego wartość.

13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-03-2020 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	20 382	58 306	2 182	5 225	1 091	87 187
Zwiększenia	0	0	418	430	0	848
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	0	-38	0	-38
Amortyzacja (-)	-92	-2 010	-60	-619	-27	-2 809
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	138	0	48	0	186
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2020 roku	20 290	56 434	2 540	5 046	1 063	85 374

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	27 022	46 427	2 008	2 126	595	78 177
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	316	0	0	0	0	316
Zwiększenia	0	19 249	844	4 719	548	25 360
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-203	0	0	-302	0	-505
Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-6 373	0	0	0	0	-6 373
Amortyzacja (-)	-379	-7 365	-670	-1 312	-52	-9 778
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-5	0	-5	0	-10
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2019 roku	20 382	58 306	2 182	5 225	1 091	87 187

14. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 marca 2020 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 94 342 tys. PLN.

	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	96 271	104 212
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	-2 901	0
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	0	6 526
Przeszacowanie do wartości godziwej przez kapitał (+/-)	0	16 869
Aktywowanie późniejszych nakładów	1 254	4 823
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	-27 970
Reklasyfikacja na rzeczowy majątek trwały (-)	0	-11 559
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-282	3 370
Wartość bilansowa na koniec okresu	94 342	96 271

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 21 019 tys. PLN. W 2020 roku występują prace w ramach dostosowywania powierzchni do najemców. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2019 roku wynika z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 787 tys. PLN
W tej pozycji ujmowana jest tylko ta część nieruchomości, która przeznaczona jest na wynajem podmiotom trzecim. Pozostała część budynku IMMOBILE K3 jest prezentowana w rzeczowych aktywach trwałych.
2. Grunt inwestycyjny położony w Bydgoszczy o powierzchni 64 047 m² o wartości godziwej 50 272 tys. PLN, przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing. Zmiana wartości tej nieruchomości wynika z poniesionych nakładów na kwotę 72 tys. PLN.
3. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 36 007 m², o wartości godziwej 16 550 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2019 roku spadła w wyniku przeniesienia części nieruchomości do zapasów, celem realizacji kolejnego etapu budowy osiedla.
4. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 2 390 tys. PLN w tym kwartale nie uległa zmianie.

5. Nieruchomość gruntowa położona w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy o łącznej powierzchni 23 685 m² i wartości 4 111 tys. PLN. Wartość uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2019 roku o aktualizację wyceny, odpis na 282 tys. PLN.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2020 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Przeznaczeniem nieruchomości gruntowych jest osiągnięcie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych ze wzrostem wartości tych gruntów.

Przy wycenie do wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się takie cechy danej działki jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje się im odpowiednie wagi.

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-09-2019 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	21 019	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 741 m ² Powierzchnia biurowa 53 PLN/m ² /miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m ² /miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 280 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 64 047 m ²	50 272	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m ² do 1 795 PLN/m ²
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 007 m ²	16 550	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 200 PLN/m ² do 500 PLN/m ²
4.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m ²	2 390	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m ² do 1 795 PLN/m ²

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-09-2019 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
5.	Bydgoszcz, Park Przemysłowy 23 685 m2	4 111	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 83 PLN/m2 do 150 PLN/m2
	Razem	93 342			

15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 marca 2020 roku wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Zmiany w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży:

	Od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	Od 01-01 do 31-12-2019
Rzeczowe aktywa trwale zaklasyfikowane w okresie nabycie jednostki zależnej	0	1 246
Rzeczowe aktywa trwale sprzedane w okresie	0	-1 164
Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane w okresie	0	27 970
Wycena nieruchomości inwestycyjnych zakwalifikowanych do sprzedaży	0	-6 712
Nieruchomości inwestycyjne sprzedane w okresie	-21 254	-2
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	86	21 339

W IV kwartale 2019 r. spółka zależna Cezaro Sp. z o.o. (jako Sprzedająca) zawarła warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 138-140 o funkcji handlowo - usługowej, tzw. Centrum Handlowe Faktoria. Zgodnie z zawartą umową, spółka zależna zobowiązała się do sprzedaży nieruchomości w cenie 19,5 mln PLN netto najpóźniej w dacie 31 stycznia 2020 roku, po łącznym spełnieniu warunków. Warunki zostały spełnione w ustalonym terminie i transakcja została sfinalizowana w dniu 30 stycznia 2020 roku.

16. Aktywa niematerialne

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	2 118	293	351	993	0	38	3 793
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	0	0	40	-38	2
Amortyzacja (-)	0	-40	-60	-26	-20	0	-145
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2020 roku	2 118	253	291	967	20	0	3 649

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Know-how	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	2 118	10	502	0	0	659	3 289
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	225	529	0	0	754
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	41	0	1 078	-621	498
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-83	0	0	0	-83
Amortyzacja (-)	0	-10	-393	-178	-85	0	-666
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2019 roku	2 118	0	293	351	993	38	3 793

Na wartościach niematerialnych ujęte są głównie znak towarowy „PROM”, know-how wytworzony w 2019 roku przez Grupę (dokumentacja techniczna ulepszeń i rozwoju produktów marki MODULO) oraz oprogramowanie komputerowe klasy ERP. Dla znaku towarowego „PROM” zostały przeprowadzone testy na 31 grudnia 2019 roku. Przyjęte założenia zostały opisane w notcie nr 23 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku. Na dzień 31 marca 2020 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości znaku towarowego, w związku z tym odstąpiła od przeprowadzenia testu na dzień 31 marca 2020 roku.

17. Zapasy

	31-03-2020	31-12-2019
Materiały	16 646	14 465
Półprodukty i produkcja w toku	96 952	76 191
Wyroby gotowe	15 324	14 374
Towary	3 109	2 727
Wartość bilansowa zapasów razem	132 031	107 757

Zauważalny wzrost zapasów wynika z postępujących prac na prowadzonych realizacjach deweloperskich.

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	od 01-01 do 31-03-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Stan na początek okresu	298	358
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-59	0
Odpisy odwrócone w okresie (-)	0	-59
Stan na koniec okresu	239	298

18. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31-03-2020	31-12-2019	31-03-2020	31-12-2019
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	9 013	7 607	0	0
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	4 774	5 051	0	0
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	2 457	2 641	0	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	16 243	15 298	0	0
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	691	691
Pozostałe rezerwy	228	228	0	0
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	228	228	691	691
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	16 471	15 526	691	691

Długoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 31 marca 2020 roku wynoszą 691 tys. PLN, a ich wartość w stosunku do 31 grudnia 2019 nie zmieniła się.

19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe

19.1. Rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	4 254	4 340	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	8	109	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 247	1 261	2 278	1 788
Rezerwy na premie dla pośredników sprzedaży	1 839	2 014	0	0
Inne rezerwy	1 554	737	35	35
Pozostałe rezerwy razem	8 902	8 462	2 313	1 823

Na dzień 31 marca 2020 roku na rezerwy na sprawy sądowe i kary składa się głównie rezerwa z tytułu opóźnienia realizacji jednego z kontraktów budowlanych, w którym spółka zależna ATREM S.A. była członkiem konsorcjum, w kwocie 3 336 tys. PLN. Kwestia ta została szerzej opisana w nocie 21.1. W ramach pozycji innych rezerw, 849 tys. PLN stanowi rezerwa spółki zależnej CEZARO, zawiązana na naprawę dachu, która była elementem transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej Factoria.

19.2. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Podatki od nieruchomości i prawo wieczystego użytkowania gruntu	842	0	0	0
Ubezpieczenia	342	344	0	0
Inne koszty opłacone z góry	1 304	905	111	106
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	2 488	1 249	111	106
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Przedpłaty hotelowe	611	342	0	0
Rezerwy na koszty hotelowe	2 329	1 650	0	0
Inne rozliczenia	2 129	340	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	5 069	2 332	0	0

Pozycje przedpłat hotelowych oraz rezerw na koszty hotelowe w łącznej kwocie 2 940 tys. PLN (1 992 tys. PLN w 2019 roku) dotyczą głównie doszacowanych kosztów na faktury w drodze związane z działalnością przemysłową Grupy.

20. Kredyty, pożyczki i obligacje

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Stawka bazowa
1	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny	2 244	Kredyt hipoteczny	-	2 244	17.10.2029	Hipoteka zwykła w kwocie 2.760 tys. PLN i kaucyjna do kwoty 1.380 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE GKI, OPE MKM DEV, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): 19.509,01	WIBOR 6M + marża
2	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	14 000	Kredyt inwestycyjny	-	14 000	31.12.2022	Hipoteka umowna do kwoty 26.340 tys. PLN na nieruchomości w Chorzwie KW nr KA1C/00011883/7 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, zastaw na akcjach PM należących do GKI, poręczenie PM, OPE	Miesięcznie (kapitał): 300 000 do 30.11.2022 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020) 5 900 000 w dniu 31.12.2022 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
3	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	16 918	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 8 500 000	8 500	8 070	09.05.2020	Hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (PM, GKI, MDEV)	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 20 000 000	1 890	1 890	09.05.2021		od 31.01.2020 - 135.000 PLN miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata 09.05.2021	WIBOR 1M EURIBOR 1M LIBOR 1M + marża
					3 668	3 668			od 28.02.2020 - 57.552,13 EUR miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata 57.552,23 w dniu 09.05.2021	

4	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 300	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	2 898	31.07.2020	Hipoteka umowna do kwoty 18.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, zastawy rejestrowe na maszynach i zapasach, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N EURIBOR O/N + marża
					300	0				
5	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	5 000	Kredyt odnawialny	5 000	5 000	10.08.2021	Hipoteka umowna do kwoty 18.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, , blokada środków pieniężnych	Splata nie później niż 270 dni od dnia ciągnięcia transzy z wpływów pochodzących z zapłaty za zrealizowane zamówienie lub umowę	WIBOR 1M + marża
6	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	5 013	21.06.2020	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 40.000 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M EURIBOR 1M + marża
7	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 850	Kredyt inwestycyjny	9 850	6 857	28.09.2024	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Miesięcznie (kapitał): 220 000 od 31.01.2021 do 31.08.2024, 170 000 - 28.09.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
8	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	12 500	Kredyt w rachunku bieżącym	12 500	7 458	26.02.2021	weksel in blanco, cesja wierzytelności, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
					12 500	44				
9	Commerzbank	Overdraft	€ -	Overdraft	300	€ -	nieokreślony	Brak	Automatic repayment from current receipts on account	6,33%
10	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	100	Kredyt w rachunku bieżącym	100	88	22.04.2020	Weksel in blanco, poręczenie GKI SA	100 000 w dniach: 23.03.2020, 22.04.2020	WIBOR O/N + marża
11	BGK	Kredyty	35 383	Kredyt budowlany	29 729	29 729	30.06.2020	Hipoteka umowna do kwoty 60.574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Jednorazowo w dniu konwersji na kredyt inwestycyjny	WIBOR 1M + marża
				Kredyt inwestycyjny	29 729	0	30.07.2033		Od dnia konwersji - I rata - 79 443,69, kolejne raty miesięcznie (kapitał) 130 000, ostatnia rata balonowa 9 500 000	WIBOR 1M + marża

12	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	47 425	Kredyt	47 425	16 842	20.11.2023	Hipoteka umowna do kwoty 98.000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umów z wykonawcami, zastaw rejestrowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 5, CDI KB)	Z wpływów	WIBOR 3M + marża
13	mBank S.A.	Kredyt VAT	5 000	Kredyt VAT	5 000	1 946	23.11.2021	Hipoteka umowna na drugim miejscu do kwoty 7.500 tys. PLN, blokada środków pieniężnych ze zwrotu podatku VAT	Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża
14	mBank S.A.	Kredyty	19 934	Kredyt budowlany	16 934	5 290	30.12.2022	Hipoteka umowna do kwoty 29.901 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umów z wykonawcami, zastaw finansowy i rejestrowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach, umowa wsparcia z GKI, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 6, GKI)	Z wpływów	WIBOR 3M + marża
				Kredyt VAT	3 000	578			Ze zwrotów VAT	WIBOR 3M + marża
15	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	4 500	Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	3 442	31.01.2021	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12.350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
16	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 663	Kredyt inwestycyjny	-	8 663	31.12.2023	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzwie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 83 300 do 30.11.2023 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 5 414 300 w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

17	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 763	Kredyt inwestycyjny	-	12 763	31.10.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 62 000 do 31.12.2020 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 66 000 do 31.12.2021, 70 000 do 31.12.2022, 74 000 do 31.12.2023, 79 000 do 31.12.2024, 84 000 do 31.12.2025, 88 000 do 30.09.2026, 7 247 050 - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
18	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	969	Kredyt inwestycyjny	-	969	31.05.2024	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 000 w całym okresie kredytowania, karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 133 000 - 31.05.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
19	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	16 050	Kredyt inwestycyjny	-	16 050	31.01.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 92 000 do 31.12.2020 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 96 000 do 31.12.2021, 102 000 do 31.12.2022, 108 000 do 31.12.2023, 115 000 do 31.12.2024, 122 000 do 31.12.2025, 9 166 000 - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

20	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 722	Kredyt inwestycyjny	-	9 722	28.02.2027	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 62 000 do 31.12.2020 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), 66 000 do 31.12.2021, 70 000 do 31.12.2022, 74 000 do 31.12.2023, 78 000 do 31.12.2024, 82 000 do 31.12.2025, 86 000 do 31.01.2027, 3 916 000 - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
21	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	20 000	Kredyt inwestycyjny	17 000	6 120	31.03.2029	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32.550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 45 000 od 31.01.2021 do 31.03.2022, 62 000 do 31.03.2023, 80 000 do 31.03.2024, 90 000 do 31.03.2025, 95 000 do 31.03.2026, 100 000 do 31.03.2027, 110 000 do 28.02.2029, 8 671 000 - 31.03.2029 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
				Kredyt rewolwingowy	3 000	592	30.12.2020			
22	Idea Bank	Kredyt nr KRBV1602196				4	28.12.2020			

*Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN

Razem kredyty i pożyczki	169 941
Obligacje	4 360
Pożyczka od jednostki powiązanej	1 535
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	-1 441
Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:	174 394
Krótkoterminowe	78 030
Długoterminowe	96 365

Na dzień 31 marca 2020 roku nie nastąpiły naruszenia umów kredytowych, które mogłyby skutkować rozwiązaniem umów.

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku:

W dniu 13 stycznia 2020 roku FOCUS Hotels S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy o multiliniję wydłużający termin spłaty kredytu w rachunku bieżącym oraz okres dostępności limitu na gwarancje do dnia 31 stycznia 2021 roku.

ATREM S.A. zawarła z mBank S.A.:

- w dniu 28 stycznia 2020 roku aneksy do umów kredytu w rachunku bieżącym oraz umów ramowych na gwarancje wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu oraz okres wykorzystania limitów gwarancyjnych do dnia 28 lutego 2020 roku,
- w dniu 24 lutego 2020 roku aneksy do umów kredytu w rachunku bieżącym oraz umów ramowych na gwarancje wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu oraz okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 26 lutego 2021 roku.

W dniu 16 marca 2020 roku spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., MODULO Parking Sp. z o.o. oraz ATREM S.A. zawarły z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy o multiliniję podwyższający limit na gwarancje do łącznej kwoty 25 000 tys. PLN (tj. zwiększenie multilinii do kwoty 30 000 tys. PLN).

W dniu 30 marca 2020 roku CDI 2 Sp. z o.o., w związku z całkowitą spłatą w 2019 roku kredytu VAT, zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego aneks odblokowujący rachunek zwrotów VAT.

W dniu 26 marca 2020 roku spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., Aronn Sp. z o.o., Binkie Sp. z o.o., Carnaval Sp. z o.o., Crismo Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. zawarły z Santander Bank Polska S.A. aneksy do umów kredytów inwestycyjnych zawieszających spłatę rat kredytowych na okres 6 m-cy, tj. od marca do sierpnia 2020 roku włącznie.

21. Inne istotne zmiany

Poniżej przedstawiono najistotniejsze zmiany, które miały wpływ na aktywa, zobowiązania i kapitały.

21.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

Sprawa o zapłatę odszkodowania wobec spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.

Sprawa p-ko CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z powództwa osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w związku z realizacją przez spółkę pozwana nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3 388 412,59 PLN i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki dominującej i spółek zależnych:

Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19 652 938 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny strony Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Sprawa w toku.

Poniżej przedstawiono sprawy Projprzem Makrum S.A.:

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem Makrum S.A. (dalej Spółka) ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2 314 656 PLN. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego od dnia otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego. W wyniku głosowania wierzycieli nad propozycją układu Sąd Rejonowy

Bydgoszczy wydał postanowienie zatwierdzające przyjęcie układu. W wyniku egzekucji poręczyciela hipotecznego dłużnika Spółka na poczet w/w wierzytelności otrzymała kwotę 342 728 PLN. Zgodnie ze sprostowanym postanowieniem zatwierdzającym układ zredukowana należność miała być uregulowana do dnia 31 marca 2019 roku. W związku z upływem terminu jaki miał Dłużnik na uregulowanie należności Spółki, Spółka wniosła o uchylenie układu. Sąd oddalił wniosek Spółki i poinformował o złożeniu przez Dłużnika nowych propozycji układowych, ostatecznie zakładających wydłużenie terminu na spłatę wierzycieli z grupy wierzycieli obejmującej Spółkę do 30 kwietnia 2020 roku jednocześnie proponując redukcję zadłużenia głównego o 25% i wszystkich odsetek, kosztów procesu i kosztów postępowania egzekucyjnego, a nadto zaproponował możliwość zaspokojenia wierzycieli z grupy obejmującej Spółkę poprzez ustanowienie na ich rzecz lokali mieszkalnych w cenie 5 350 PLN brutto/mkw. Zgromadzenia Wierzycieli w głosowaniu w dniu 20 stycznia 2020 roku przyjęło propozycje układowe. Spółka głosowała przeciw propozycji układu i złożyła zastrzeżenia do układu. Sprawa w toku.

Poniżej przedstawiono sprawy ATREM S.A.:

Sprawa przeciwko Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

W dniu 15 lutego 2016 roku Konsorcjum z udziałem Spółki Atrem S.A. w składzie: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum), Atrem S.A. (Partner Konsorcjum) oraz GP Energia Sp. o. o. (Partner Konsorcjum) złożyło w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 12 140 070 PLN tytułem należności wynikających z realizacji umowy na wykonanie zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwartozamkniętym” (zwanej dalej Umową), odpowiadającą wartości nienależnego świadczenia. Spółki wchodzące w skład Konsorcjum, w ramach przedmiotowego postępowania, dochodzą od pozwanej osobnych roszczeń zgodnie z procentowym podziałem zakresu Zamówienia, odpowiadającym następującym wartościom: Techmadex S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, Atrem S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, GP Energia Sp. z o. o.: 20% wartości przedmiotu sporu. W ocenie Atrem S.A. roszczenie objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. W trakcie realizacji Umowy, Konsorcjum Wykonawcy z udziałem Spółki zostało zmuszone do wykonania szeregu prac dodatkowych, nieprzewidzianych w SIWZ, z przyczyn spowodowanych wadami dokumentacji przetargowej oraz wystąpieniem okoliczności niemożliwych do przewidzenia przez strony na etapie zawierania Umowy. Powodowie i pozwany prowadzą rozmowy ugodowe, niemniej z uwagi na czas potrzebny do wypracowania warunków ugody, w szczególności niezbędność uzyskania opinii i ekspertyz podmiotów trzecich, powodowie uznali za zasadne równoległe kontynuowanie postępowania sądowego. Sprawa w toku. Sąd wyznaczył biegłego sądowego do ustalenia kluczowych kwestii dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sprawa przeciwko Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

W dniu 22 lutego 2018 roku członkowie Konsorcjum z udziałem Spółki Atrem S.A.: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum) oraz Atrem S.A. (Partner Konsorcjum, dalej zwana także Spółka) złożyli w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie (Zamawiający) o zapłatę kwoty 2 647 000 PLN (słownie złotych: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100) tytułem zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia uzyskanego kosztem członków Konsorcjum przez Zamawiającego bez podstawy prawnej, na skutek dokonania wypłaty wskazanej powyżej kwoty przez spółkę InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group (Gwarant) na rzecz Zamawiającego, z ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek (Gwarancja) wniesionej przez Lidera Konsorcjum tj. Techmadex S.A. działającej w imieniu członków Konsorcjum w składzie Techmadex S.A., Atrem S.A. oraz GP Energia sp. o. o., zgodnie z żądaniem Zamawiającego, o którym Spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2017. Spłata kwoty wypłaconej przez Gwaranta dokonana została przez Techmadex S.A. w części obejmującej 60% oraz przez Atrem S.A. w części obejmującej 40%. Zamawiający uzasadnił żądanie wypłaty środków z Gwarancji, nienależytym wykonaniem przez Konsorcjum zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce“ w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwarto-zamkniętym” i naliczeniem z tego powodu kary umownej w wysokości 9 767 430 PLN, o nałożeniu której Spółka informowała raportem bieżącym nr 28/2016. Wartość przedmiotu sporu wynosi 2 647 000 PLN (słownie: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100). Żądanie pozwu dotyczy zasądzenia kwoty 1 588 200 PLN (słownie złotych: jeden milion pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście złotych 00/100) na rzecz Techmadex S.A. oraz kwoty 1 059 000 PLN Spółki, co odpowiada wysokości kwot uiszczonych przez tych Uczestników Konsorcjum na rzecz Gwaranta, tj. w następujących udziałach: Techmadex S.A.: 60%, Atrem S.A.: 40%. W ocenie Spółki roszczenie objęte przedmiotowym pozewem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Spółka kwestionuje w całości roszczenia Zamawiającego z tytułu kar umownych, uznając je za całkowicie bezpodstawne, w związku z czym domaga się zwrotu przypadającej na Spółkę części kwoty wypłaconej przez Gwaranta na rzecz Zamawiającego z Gwarancji. Celem postępowania jest odzyskanie kwoty uzyskanej przez Zamawiającego kosztem Powodów, w tym Spółki bez podstawy prawnej.

Sprawa przeciwko Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o.

W dniu 07 października 2016 roku Spółka złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 2 018 430 PLN (słownie: dwa miliony osiemnaście tysięcy czterysta trzydzieści złotych 00/100) tytułem wynagrodzenia za realizację umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu

bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego” (zwanej dalej Umową). W zakresie dochodzonej przez pozew kwoty Spółka Atrem S.A. otrzymała od spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w łącznej kwocie 4 243 114 PLN (słownie: cztery miliony dwieście czterdzieści trzy tysiące sto czternaście złotych 26/100), które rzekomo miałyby przysługiwać spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z przysługującą Atrem S.A. wierzytelnością dochodzoną pozwem. Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość należności na kwotę dochodzoną pozwem. W treści pozwu Spółka przedstawiła argumentację potwierdzającą bezzasadność roszczeń spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu. Spawa na etapie przesłuchiwania kolejnych świadków.

Sprawa przeciwko Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o.

· W dniu 30 listopada 2016 roku Spółka złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 290 403 PLN (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta trzy złote 43/100) tytułem wynagrodzenia za wykonanie robót dodatkowych, w związku z realizacją umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego”. Wykonane przez Spółkę roboty dodatkowe obejmowały – prace związane z koniecznością zmiany przebiegu tras kablowych, w związku z brakiem zezwolenia przez Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. na skorzystanie z istniejącej kanalizacji oświetlenia nawigacyjnego, a także roboty wynikające z potrzeby usunięcia kolizji północno-wschodniej stopy fundamentowej z siecią podziemną (studnią kanalizacyjną) oraz roboty dodatkowe powstałe na skutek konieczności przeniesienia urządzeń klimatyzacji budynku CARGO. W ocenie spółki roszczenie ATREM S.A. objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Aktualnie Spółka oczekuje na dalszy bieg sprawy. W okresie od 1 stycznia do 30 września roku nie wystąpiły istotne rozliczenia związane z postępowaniami sądowymi.

21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31 marca 2020 roku wynosiło 68 109 tys. PLN i uległo zmniejszeniu o 2 789 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2019 roku.

Saldo udzielonych przez Grupę poręczeń na dzień 31 marca 2020 roku wynosiło 9 057 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 2 997 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2019 roku.

21.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2020 roku Grupa posiadała zobowiązania z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych na kwotę 953 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 1 674 tys. PLN).

21.4. Kapitał podstawowy

	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

* - dane prezentowane w złotych

21.5. Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019
Saldo na początek okresu	38 592	24 601
Nabycie przez Grupę udziałów jednostek zależnych (Atrem S.A.)	0	12 582
Dywidenda wypłacone z zatwierzonego zysku akcjonariuszom niekontrolującym PROJPRZEM MAKRUM	0	-1 228
Różnice z przeliczenia	92	-94
Zysk (strata) netto za okres (+/-):	-186	2 730
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	38 498	38 592

21.6. Zarządzanie kapitałem

Nie wystąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

	Stan na 31-03-2020**	Stan na 31-03-2020 (bez wpływu MSSF16)	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12-2019 (bez wpływu MSSF16)
<i>Kapitał:</i>				
Kapitał własny	228 645	230 146	233 416	234 669
Kapitał	228 645	230 146	233 416	234 669
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 331	29 331	20 589	20 589
Kapitał własny	228 645	230 146	233 416	234 669
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	174 394	174 394	179 826	179 826
Leasing	82 552	4 134	83 906	3 946
Inne zobowiązania finansowe	445	445	1 389	1 389
Źródła finansowania ogółem	515 368	438 451	519 125	440 418
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,44	0,52	0,45	0,53
<i>EBITDA</i>				0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	45	-470	10 501	8 604
Amortyzacja	5 351	2 809	17 069	9 756
EBITDA	5 396**	2 339	27 570	18 361
<i>Dług:</i>				0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	174 394	174 394	179 826	179 826
Leasing	82 552	4 134	83 906	3 946
Inne zobowiązania finansowe	445	445	1 389	1 389
Dług	228 060	149 642	244 531	164 571
Wskaźnik długu do EBITDA *	42,26**	63,97	8,87	8,96

* EBITDA - nie jest to miara zdefiniowana w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji

** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 3-miesięczny

21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów śródrocznego skróconego sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	24 841	13 435
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	3 947	3 875
Środki pieniężne w kasie	97	125
Depozyty krótkoterminowe	446	415
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	0	2 739
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	29 331	20 589

Wartość środków pieniężnych na 31 marca 2020 roku osiągnęła poziom 29 331 tys. PLN i zwiększyła się w stosunku do 31 grudnia 2019 o 8 742 tys. PLN.

Z ogólnej kwoty posiadanej przez Grupę gotówki w stosunku do środków pieniężnych o wartości 2 506 tys. PLN Grupa ma ograniczoną możliwości dysponowania. Są to środki na rachunku deweloperskim, które mogą być przeznaczone na spłatę kredytu finansującego budowę mieszkań.

21.8. Pozostałe aktywa finansowe

	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	22 855	16 627
Środki o ograniczonej możliwości dysponowania	22 540	16 627
Inne	315	0

W ramach pozostałych aktywów finansowych o łącznej wartości 22 540 tys. PLN występują środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Są to w głównej mierze środki wpłacane na rachunek powierniczy przez nabywców mieszkań w ramach umów deweloperskich (21 677 tys. PLN) oraz kaucje gwarancyjne od wykonawców robót budowlanych (863 tys. PLN).

21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

Poniżej zaprezentowano wyjaśnienia do różnic zmiany stanu poszczególnych pozycji bilansowych ujętych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych. Dla pozycji aktywów i zobowiązań z tytułu umów budowlanych zmiany w rachunku przepływów pieniężnych są zgodne ze zmianami bilansowymi.

Zmiana stanu zapasów (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)
Zmiana stanu zapasów z bilansu	-24 274
Nabycie spółki zależnej Promlift	64
Zmiana prezentacji gruntów z nieruchomości inwestycyjnych	2 901
Skalkulowane nabyte PWUG	149
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	-21 160

Zmiana stanu należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)
Zmiana stanu należności z bilansu	19 613
Nabycie spółki zależnej Promlift	88
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	19 701

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	-9 932
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na NI	-618
Nabycie Grupy Atrem S.A.	-322
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	-10 871

Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	2 424
Nabycie spółki zależnej Promlift	5
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	2 429

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów	21 541
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów w przepływach pieniężnych	21 541

21.10. Należności i pożyczki długoterminowe

Pozycja należności i pożyczki wg stanu na 31 marca 2020 roku osiągnęła poziom 6 677 tys. PLN i jest o 867 tys. PLN wyższa w stosunku do 31 grudnia 2019 roku. Na saldo składają się głównie kaucje zatrzymane w związku z realizacją umów budowlanych.

21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	82 296	105 839
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-20 401	-20 705
Należności z tytułu dostaw i usług netto	61 895	85 134
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	2 629	4 132
Inne należności	4 153	2 776
Pozostałe należności finansowe netto	6 782	6 908
Należności finansowe	68 677	92 043
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń (głównie VAT)	9 425	7 703
Zaliczki	3 168	2 056
Pozostałe należności niefinansowe	61	10
Należności niefinansowe	12 654	9 769
Należności krótkoterminowe razem	81 331	101 812

21.12. Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. Wielkość odpisów i zmian w okresie do 1 stycznia do 31 marca 2020 roku przedstawia poniższa tabela:

	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2019
Stan na początek okresu	20 705	18 529
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	508	3 210
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-293	-536
Odpisy wykorzystane (-)	-598	-496
Inne zmiany	79	-2
Stan na koniec okresu	20 401	20 705

21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	71 709	77 483
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	953	335
Kaucje	3 534	6 206
Inne zobowiązania finansowe	445	1 389
Zobowiązania finansowe	76 641	85 413

	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń (bez PIT,ZUS)	2 376	5 021
Inne zobowiązania niefinansowe	552	293
Zobowiązania niefinansowe	2 928	5 314
Zobowiązania krótkoterminowe razem	79 569	90 728

Pozostałe zobowiązania długoterminowe w kwocie 4 481 tys. PLN w całości dotyczą kaucji.

21.14. Leasing

Umowy leasingu dotyczą gruntów będących w posiadaniu w ramach prawa wieczystego użytkowania, samochodów osobowych, budynków i budowli oraz maszyn i urządzeń.

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31-03-2020 roku							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	<i>zmiennie</i>	<i>1 rok</i>	0	10	10	0
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	<i>zmiennie</i>	<i>2 lata</i>	0	285	168	117
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>zmiennie</i>	<i>1 rok</i>	0	364	364	0
Umowa leasingu do 3 lat	EUR	<i>zmiennie</i>	<i>2 lata</i>	100	392	230	162
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>zmiennie</i>	<i>3 lata</i>	0	539	151	388
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>3 lata</i>	0	3 832	1 826	2 006
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	<i>stałe</i>	<i>1 - 3 lata</i>	147	669	454	215
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>5-10 lat</i>	0	55 124	6 075	49 049
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	<i>zmiennie</i>	<i>3-4 lata</i>	0	902	303	599
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	<i>zmiennie</i>	<i>4 lata</i>	11	55	11	44
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	<i>zmiennie</i>	<i>5 lata</i>	0	1 198	383	814
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	<i>stałe</i>	<i>4 lata</i>	52	235	160	75
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	<i>stałe</i>	<i>10 lat</i>	405	1 844	164	1 679
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>3 lata</i>	0	571	121	450
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>71 lat</i>	0	16 532	1 003	15 529
Leasing finansowy na dzień 31-03-2020					82 552	11 424	71 128

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31-12-2019 roku							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	<i>zmiennie</i>	<i>1 rok</i>	0	14	14	0
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	<i>1M WIBOR</i>	<i>1 rok</i>	0	285	168	117
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>1M WIBOR</i>	<i>3 lata</i>	0	571	121	450
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>zmiennie</i>	<i>3 lata</i>	0	563	97	466
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>zmiennie</i>	<i>3 lata</i>	0	383	261	122
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>3 lata</i>	0	709	538	171
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>3 lata</i>	0	182	102	80
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	<i>stałe</i>	<i>1 - 3 lata</i>	166	707	438	268
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>3 lata</i>	0	844	457	387
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>3 lata</i>	0	2 263	759	1 504
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>3 lata</i>	0	193	77	116
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>5-10 lat</i>	0	56 647	6 086	50 561
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	<i>stałe</i>	<i>4 lat</i>	64	271	149	122
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	<i>zmiennie</i>	<i>3-4 lata</i>	0	874	237	637
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	<i>zmiennie</i>	<i>03.2024</i>	0	741	207	534
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	<i>zmiennie</i>	<i>11.2021</i>	100	446	230	216
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	<i>zmiennie</i>	<i>06.2024</i>	11	58	11	47
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	<i>stałe</i>	<i>10 lat</i>	414	1 763	152	1 610
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>71 lat</i>	0	1 431	3	1 428
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>71 lat</i>	0	224	0	223
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>71 lat</i>	0	5 500	12	5 488
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	<i>stałe</i>	<i>71 lat</i>	0	9 238	845	8 393
Leasing finansowy na dzień 31-12-2019					83 906	10 964	72 941

Na dzień 31 marca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku przyszłe opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	<i>Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:</i>			
	<i>do 1 roku</i>	<i>od 1 roku do 5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>razem</i>
Stan na 31-03-2020 roku				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	16 651	35 702	81 391	133 743
Koszty finansowe (-)	-5 227	-10 801	-35 163	-51 192
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	11 424	24 901	46 228	82 552

Stan na 31-12-2019 roku				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	16 207	35 698	84 005	135 910
Koszty finansowe (-)	-5 242	-9 734	-37 029	-52 005
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	10 965	25 964	46 977	83 906

21.15. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku wyniosła 6 542 tys. PLN. W analogicznym okresie 2019 roku koszty sprzedaży wynosiły 5 205 tys. PLN. Wzrost kosztów sprzedaży jest skorelowany z rozwojem Grupy i wzrostem ogólnego poziomu przychodów głównie w segmencie przemysł.

21.16. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku wyniosły 13 316 tys. PLN i są o 4 187 tys. PLN wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównawczego wynikają głównie z objęcia kontroli nad Atrem S.A.

21.17. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe. W okresie objętym sprawozdaniem oraz w okresie porównywalnym nie wystąpiły instrumenty rozwadniające.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej:

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-5 144	-766
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,07	-0,01
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,07	-0,01
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	-5 144	-766
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,07	-0,01
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,07	-0,01

22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Aktywa z tytułu umów wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów w segmencie budownictwa przemysłowego i segmencie konstrukcji stalowych. W procesie konsolidacji eliminowany jest efekt wzajemnych transakcji.

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 16 881 tys. PLN, zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

	Stan na 31-03-2020 (niebadane)	Stan na 31-12-2019
Koszty umowy poniesione w roku bilansowym	158 946	213 195
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	12 023	15 485
Przychody z umowy ujęte do dnia bilansowego	170 969	228 680
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	167 951	215 713
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	3 018	12 967
należności z tytułu umów o usługę budowlaną	14 597	17 776
odpis na aktywa z tytułu umów	-173	0
zobowiązania z tytułu umów	67 833	49 472
w tym zaliczki	56 082	44 663

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną przedstawiają się następująco:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 31-03-2020 (niebadane)	Stan na 31-12-2019
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	446 104	542 508
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	158 946	213 195
Koszty pozostające do realizacji umowy	251 900	287 603
Szacunkowe łączne koszty umowy	410 846	500 798
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	35 258	41 711
Zyski (+)	39 863	46 671
Straty (-)	-4 605	-4 960

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną zostały oparte na najlepszych założeniach i szacunkach.

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

W dniu 20 lutego 2020 roku Jednostka zależna Projprzem Makrum S.A. nabyła 100 sztuk udziałów PROMLIFT Sp. z o.o. Łączna ilość udziałów stanowi 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Wspólników. Cena nabycia udziałów została ustalona w wysokości 10 tys. PLN.

Skutki transakcji nabycia udziałów PROMLIFT Sp. z o.o. przez Jednostkę zależną zostały rozliczone i ujęte w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu Jednostki dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji rozliczenie księgowe transakcji nie zostało zakończone. W związku z tym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd Jednostki dominującej uwzględnił tymczasowe wartości pozycji wynikających ze sprawozdania finansowego PROMLIFT Sp. z o.o. na moment nabycia udziałów. Zgodnie z treścią MSSF 3, Zarząd Jednostki dominującej dokona retrospektywnie stosownych korekt tymczasowych wartości o skutki okoliczności, które istniały na moment nabycia udziałów, a także ujmie ewentualne dodatkowe aktywa i zobowiązania. Zarząd Jednostki dominującej zamierza zakończyć proces wyceny i ujmowania pozycji ujętych w sposób tymczasowy do końca roku 2020.

Przyjęte wielkości przejmowanego majątku ujęte w celu rozliczenia nabycia na dzień 20 lutego 2020 roku:

<i>Aktywa</i>	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
Aktywa długoterminowe	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19
Aktywa krótkoterminowe	
Zapasy	64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	88
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1
Aktywa razem	177

<i>Zobowiązania</i>	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
Zobowiązania długoterminowe	
Zobowiązania krótkoterminowe	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	42
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	284
Zobowiązania razem	330
Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto w wartości godziwej	
Wartość firmy	-153
	163

Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki PROMLIFT Sp. z o.o.	-10
Środki pieniężne w posiadaniu spółki PROMLIFT Sp. z o.o. na moment nabycia	1
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	-9

23.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku nie miało miejsce nabycie udziałów niekontrolujących.

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2019 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

Pochodne instrumenty finansowe ujęte w zobowiązaniach długoterminowych to IRS.

25. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

Pierwszy typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany kursu walutowego forward. Zawarte kontrakty forward odzwierciedlają planowane przepływy walutowe.

Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

26. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

27. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wszystkie transakcje dokonywane przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 zawierane były na warunkach rynkowych.

Sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Sprzedaż do:</i>				
Rafał Jerzy	9	1	9	9
Inne	0	12	0	0
Razem	9	13	9	9

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-03-2020 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	31-03-2020 (niebadane)	31-12-2019
<i>Zakup od:</i>				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	22	62	12	108
Razem	22	62	12	108

Pożyczki otrzymane od:	31-03-2020		31-12-2019	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>				
Jerzy Nadarzewski	0	1 636	0	1 636
Razem	0	1 636	0	1 636

W prezentowanym okresie Spółka nie dokonywała żadnych transakcji na rzecz kluczowego personelu kierowniczego, poza wynagrodzeniem.

28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

1. W dniu 30 kwietnia 2020 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał asymilacji 541 750 akcji zwykłych na okaziciela spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A., powstałych w wyniku konwersji akcji imiennych Spółki serii A, z pozostałymi akcjami zwykłymi na okaziciela Spółki. Z dniem 30 kwietnia 2020 roku asymilowane akcje zostały wprowadzone do obrotu giełdowego.
2. W dniu 6 maja 2020 roku PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła jako Generalny Wykonawca, ze spółką PREH Car Connect Polska Sp. z o.o. jako Zamawiającym, umowę na realizację inwestycji budowlanej pn.: „BUDOWA HALI PRODUKCYJNEJ z BUDYNKIEM SOCJALNO - BIUROWYM, w tym rozbudowa i przebudowa zakładowych sieci i przyłączy: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowych, wodociągowych i elektrycznych, rozbudowa i przebudowa zakładowych dróg wewnętrznych i parkingu oraz budowa zjazdu w Siemianicach”, o wartości wynagrodzenia umownego Generalnego Wykonawcy w wysokości 13,5 mln PLN netto. Strony ustaliły termin odbioru końcowego przedmiotu umowy na dzień 30 listopada 2020 roku. Łączna suma kar umownych przewidziana w umowie nie może przekraczać wartości 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.
3. W dniu 12 maja 2020 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. poinformowała o rozpoczęciu realizacji skupu akcji własnych, w związku z podjęciem w dniu 12 maja 2020 roku uchwały Zarządu Spółki w sprawie przeprowadzenia skupu akcji własnych w ramach upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 6 grudnia 2019 roku w sprawie udzielenia Zarządowi upoważnienia do nabycia akcji własnych Spółki w celu

umorzenia lub w celu dalszej odsprzedaży w ilości nie więcej niż 455 000 akcji, które na dzień ogłaszania oferty stanowiły nie więcej niż 0,6% kapitału zakładowego Spółki.

4. W dniu 22 maja 2020 roku w wyniku złożonych pięciu ofert sprzedaży ze strony akcjonariuszy – osób fizycznych, nastąpiło przeniesienie własności i rozliczenie zakupu 414 031 akcji własnych Spółki. Przeniesienie własności akcji pomiędzy akcjonariuszami a Spółką zostało dokonane poza rynkiem regulowanym, za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. W związku ze skupem akcji własnych, Spółka nabyła łącznie 414 031 akcji o wartości nominalnej 0,25 PLN każda, po cenie 2,20 PLN za jedną akcję i łącznej cenie 911 tys. PLN. Nabyte Akcje stanowią 0,54% kapitału zakładowego Spółki oraz 0,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
5. W dniu 26 maja 2020 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała pierwszego zawiadomienia o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej także "Spółka Przejmująca") ze spółką Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej. Plan Połączenia został udostępniony do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki Przejmującej www.immobile.com.pl zgodnie z art. 500 § 21 k.s.h. aż do dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia Spółki Przejmującej i Zgromadzenia Wspólników Spółki Przejmowanej, na których zostaną podjęte uchwały o połączeniu.
6. W dniu 28 maja 2020 roku Zarząd spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. podjął uchwałę, zgodnie z którą Zarząd Spółki postanowił przedstawić Radzie Nadzorczej Spółki, w celu jej rekomendacji do zatwierdzenia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, propozycję w sprawie przeznaczenia zysku netto Spółki za 2019 rok w kwocie 7 080 tys. PLN na wypłatę dywidendy w kwocie 3 589 629 60 PLN, tj. 0,60 PLN na akcję, w pozostałej zaś części zysku na kapitał zapasowy Spółki.
7. W dniu 2 czerwca 2020 roku Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął uchwałę, zgodnie z którą postanowił przedstawić Radzie Nadzorczej Spółki, w celu jej rekomendacji do zatwierdzenia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki propozycję w sprawie przeznaczenia zysku netto Spółki za 2019 rok w kwocie 555 tys. PLN oraz niepodzielonych zysków z lat ubiegłych na wypłatę dywidendy w kwocie łącznej 1 507 258,64 PLN, tj. 0,02 PLN na akcję, z tym zastrzeżeniem, że w podziale zysku biorą udział wszyscy akcjonariusze Spółki z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, tj. na dzień podjęcia w/w uchwały 414 031 akcji.
8. W dniu 10 czerwca 2020 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej także "Spółka Przejmująca") ze spółką Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Przejmującej,

w którego porządku obrad znajduje się uchwała o połączeniu zostało zwołane przez Spółkę Przejmującą na dzień 29 czerwca 2020 roku.

9. W dniu 23 czerwca 2020 roku NOBLES Sp. z o.o. zawarła z podmiotem niepowiązanym warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy za cenę 1,86 mln PLN. Umowa sprzedaży została zawarta pod warunkiem, że Gmina Miasto Bydgoszcz nie wykona prawa pierwokupu.
10. W dniu 29 czerwca 2020 roku NZW CDI 2 Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5 000 PLN o kwotę 2 650 tys. PLN, tj. do kwoty 2 650 tys. PLN poprzez utworzenie 53 000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po 50 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 2 650 tys. PLN.
11. W dniu 29 czerwca 2020 roku Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła jako Generalny Wykonawca ze spółką Plek 1 Sp. z o.o. jako Zamawiającym umowę o Generalne Wykonawstwo osiedla mieszkaniowego pn.: „PERFUMIARNIA” w Poznaniu o wartości wynagrodzenia umownego Generalnego Wykonawcy w wysokości 74,8 mln PLN netto. Umowa wejdzie w życie pod warunkiem uruchomienia przez Zamawiającego kredytu bankowego. Strony ustaliły termin odbioru końcowego przedmiotu umowy na dzień 6 lipca 2022 roku. Łączna suma kar umownych przewidziana w umowie nie może przekraczać wartości 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

Bydgoszcz, dnia 29 czerwca 2020 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie śródrocznego skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

Grant Thornton Frąckowiak sp. z o.o. sp. k.