



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2018 ROKU**

29 maja 2018 roku

Spis treści

Wybrane dane finansowe.....	3
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat.....	4
Zysk (strata) na jedną akcję.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Dodatkowe noty objaśniające.....	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	8
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	9
4. Zmiana szacunków i korekty błędów.....	11
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	12
6. Sezonowość działalności.....	14
7. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	14
8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	15
9. Przychody i koszty.....	15
10. Podatek dochodowy.....	16
11. Rzeczowe aktywa trwałe.....	18
12. Aktywa niematerialne.....	18
13. Nieruchomości inwestycyjne.....	19
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	19
15. Należności i pożyczki.....	20
16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	21
17. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych.....	21
18. Rezerwy.....	22
19. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	22
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	23
21. Inne istotne zmiany.....	23
21.1 Sprawy sądowe.....	23
21.2 Zobowiązania warunkowe.....	24
21.3 Zobowiązania inwestycyjne.....	24
21.4 Kapitał własny.....	25
21.5 Zarządzanie kapitałem.....	25
21.6 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	26
21.7 Inne wybrane ujawnienia wymagane przez MSR 34.....	26
21.7.1 Zysk przypadający na jedną akcję.....	26
21.8 Leasing.....	26
22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	27
23. Instrumenty finansowe.....	28
24. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	29
25. Działalność zaniechana.....	29
26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	29
27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	31

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2017
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	1 626	1 842	7 427	389	429	1 750
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 057)	(297)	29 551	(253)	(69)	6 962
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(407)	30 113	31 676	(97)	7 021	7 462
Zysk (strata) netto	(582)	24 454	26 156	(139)	5 701	6 162
Zysk na akcję (PLN)	(0.01)	0.32	0.35	(0.00)	0.07	0.08
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0.01)	0.32	0.35	(0.00)	0.07	0.08
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.1784	4.2891	4.2447
Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	395	(617)	(5 350)	95	(144)	(1 260)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(227)	86	1 881	(54)	20	443
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(112)	636	2 725	(27)	148	642
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	56	105	(744)	13	24	(175)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.1784	4.2891	4.2447
Bilans						
Aktywa	213 491	211 422	213 535	50 729	50 102	51 196
Zobowiązania długoterminowe	7 880	1 421	8 050	1 872	337	1 930
Zobowiązania krótkoterminowe	35 016	37 567	34 316	8 320	8 903	8 227
Kapitał własny	170 595	172 434	171 169	40 536	40 863	41 039
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4.2085	4.2198	4.1709

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:

01 stycznia do 31 marca 2018: 1 euro = 4.1784
01 stycznia do 31 marca 2017: 1 euro = 4.2891
01 stycznia do 31 grudnia 2017: 1 euro = 4.2447

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 2018: 1 euro = 4.2085
31 marca 2017: 1 euro = 4.2198
31 grudnia 2017: 1 euro = 4.1709

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	nota	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	7, 9	1 626	1 842
Przychody ze sprzedaży usług		1 571	1 842
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		55	-
Koszt własny sprzedaży	9	1 491	1 251
Koszt sprzedanych usług		1 491	1 251
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		135	591
Koszty ogólnego zarządu	9	865	842
Pozostałe przychody operacyjne	9	107	63
Pozostałe koszty operacyjne	9	434	109
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(1 057)	(297)
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		119	8
Przychody finansowe	9	1 195	30 910
Koszty finansowe	9	664	508
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(407)	30 113
Podatek dochodowy	10	175	5 659
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(582)	24 454
Zysk (strata) netto		(582)	24 454

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy	21.8.1	(0.01)	0.32
- rozwodniony		(0.01)	0.32

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)
Zysk (strata) netto	(582)	24 454
<i>Inne całkowite dochody</i>		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży: - dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	10	-
Odroczony podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	2	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	8	-
Całkowite dochody	(574)	24 454

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 31

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	12	18	19
Rzeczowe aktywa trwałe	11	1 098	1 284
Nieruchomości inwestycyjne	13	4 132	4 132
Inwestycje w jednostkach zależnych	17	137 225	135 875
Należności i pożyczki	15	24 843	24 101
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	887	1 064
Aktywa trwałe		168 203	166 475
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16	3 793	5 645
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		317	317
Pożyczki	15	40 677	40 896
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21.1	156	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		226	139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.6	119	63
Aktywa obrotowe		45 288	47 060
Aktywa razem		213 491	213 535
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	21.4	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Pozostałe kapitały		6 218	6 210
Zyski zatrzymane:		41 825	42 407
- zysk (strata) z lat ubiegłych		42 407	16 251
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(582)	26 156
Kapitał własny		170 595	171 169
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19	6 478	6 527
Leasing finansowy	21.8	475	535
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	8	8
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		919	980
Zobowiązania długoterminowe		7 880	8 050
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20	2 120	2 047
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19	31 730	31 271
Leasing finansowy	21.8	230	244
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	461	465
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		475	289
Zobowiązania krótkoterminowe		35 016	34 316
Zobowiązania razem		42 896	42 366
Pasywa razem		213 491	213 535

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 8 do 31

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(407)	30 113
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	11	152	124
Amortyzacja aktywów niematerialnych	12	1	5
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		10	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(62)	10
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(107)	-
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych		-	(29 789)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		10	(251)
Koszty odsetek		438	334
Przychody z odsetek i dywidend		(775)	(463)
Inne korekty		-	(18)
Korekty razem		(333)	(30 048)
Zmiana stanu zapasów		-	92
Zmiana stanu należności	24	1 030	(619)
Zmiana stanu zobowiązań		67	(224)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		38	69
Zmiany w kapitale obrotowym		1 135	(682)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		395	(617)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	11	-	(4)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		118	411
Wydatki netto na podwyższenie kapitału zakładowego jednostek zależnych		(1 350)	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		848	12 025
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	15	2 502	15 037
Pożyczki udzielone	15	(2 245)	(27 526)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(179)	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		22	-
Otrzymane odsetki		57	143
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(227)	86
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19;24	160	4 175
Spłaty kredytów i pożyczek	19;24	(74)	(3 374)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	21.8	(74)	(102)
Odsetki zapłacone		(124)	(63)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(112)	636
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		56	105
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		63	807
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		119	912

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 8 do 31

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2018 roku	18 841	-	103 711	6 210	42 407	171 169
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku	-	-	-	-	(582)	(582)
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2018	-	-	-	(2)	-	(2)
Sprzedaż akcji obcych	-	-	-	10	-	10
Saldo na dzień 31 marca 2018 roku	18 841	-	103 711	6 218	41 825	170 595

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2017 roku	18 841	-	103 711	4 662	20 773	147 987
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku	-	-	-	-	24 447	24 447
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości - wpływ wdrożenia MSSF 9	-	-	-	-	7	7
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2017	-	-	-	-	24 454	24 454
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31 marca 2017 roku	18 841	-	103 711	4 663	45 227	172 441

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 31

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej 40, której akcje znajdują się w publicznym obrocie.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów i rachunek zysków i strat oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów i rachunku zysków i strat obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku, które nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Spółce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie posiadanym pakietem udziałów w Spółkach zależnych,
- usługi holdingowe.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku, które dnia 29 maja 2018 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

2.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest PLN.

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów.

Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Nowy standard zastąpił dotychczasowy MSR 39. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:

- inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów:
- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik (z opcją ujęcia skutków wyceny w pozostałych całkowitych dochodach dla instrumentów kapitałowych);
- przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów oraz charakteru przepływów z niego,
- nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem, zwiększające możliwość wyznaczenia instrumentów jako pozycje zabezpieczające oraz likwidujące sztywne zasady wyznaczania efektywności w przedziale 80-125%,
- nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym; ujęcie straty z tytułu utraty wartości według dotychczasowych zasad następowało dopiero, gdy wystąpiły obiektywne dowody utraty wartości, takie jak znaczące trudności finansowe dłużnika lub niedotrzymanie warunków umowy, np. opóźnienie w spłacie; nowy model zakłada, że już od momentu ujęcia aktywa finansowego jednostka szacuje oczekiwane straty kredytowe za pomocą 3-stopniowego modelu opartego na zmianach ryzyka kredytowego; standard przewiduje uproszczenia m.in. dla należności handlowych i aktywów z tytułu umowy.

Zarząd Spółki w sprawozdaniu finansowym poinformował, iż zastosowanie MSSF 9 odbędzie się retrospektywnie bez korekty danych porównawczych. W trakcie sporządzania sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał Zarząd zmienił decyzję i zastosował pełnej metody retrospektywnej.

Skutki zmian zostały opisane poniżej:

Do tej pory Spółka posiadała wyłącznie aktywa zakwalifikowane do kategorii „pożyczki i należności”. Zgodnie z nowym standardem wszystkie zostały zakwalifikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, ponieważ analiza przeprowadzona przez Spółkę na dzień pierwszego zastosowania standardu wykazała, że są utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a przepływy te są wyłącznie spłatą wartości nominalnej i odsetek. Zmiana kategorii nie wpłynęła na wartość aktywów Spółki oraz jej wynik finansowy.

Na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9 kategorie i wartości bilansowe poszczególnych klas aktywów finansowych i zobowiązań finansowych były następujące:

Klasa aktywów finansowych	MSR 39		MSSF 9	
	Kategoria	wartość bilansowa 01.01.2018	Kategoria	wartość bilansowa 01.01.2018
Aktywa trwale:				
Należności i pożyczki	pożyczki i należności	24 101	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	24 101
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	pożyczki i należności	5 680	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5 645
Pożyczki	pożyczki i należności	40 896	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	40 896
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	pożyczki i należności	63	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	63

Klasa aktywów finansowych	MSR 39		MSSF 9	
	Kategoria	wartość bilansowa 01.01.2018	Kategoria	wartość bilansowa 01.01.2018
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	6 478	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	6 478
Pochodne instrumenty finansowe	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0
Pozostałe zobowiązania	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 120	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 120
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	31 730	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	31 730
Pochodne instrumenty finansowe	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0

Na sprawozdanie finansowe Spółki wpłynęły istotnie zmiany sposobu szacowania strat z tytułu ryzyka kredytowego dotyczącego należności, które zgodnie z MSR 39 były skategoryzowane jako „należności i pożyczki”, a zgodnie z MSSF 9 są wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Spółka przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje m.in. gdy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Spółka przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 90 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące.

Ponadto Spółka wyodrębniła w sprawozdaniu z wyniku pozycje „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych”, które wcześniej prezentowane były w pozostałych kosztach operacyjnych.

- Nowy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Nowy standard zastąpił dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów.

Zarząd Spółki podjął decyzję, że zastosowanie MSSF 15 ujmie metodą pełnej retrospektywnej.

Spółka dokonała analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe. Jej wyniki wskazują na to, że polityka rachunkowości w zakresie ujęcia przychodów nie ulega zmianie.

Zmiany MSR 28 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”: doprecyzowano, że w sytuacjach, gdy MSR 28 dopuszcza wycenę inwestycji albo metodą praw własności albo w wartości godziwej (przez organizacje zarządzające kapitałem wysokiego ryzyka, fundusze wzajemne itd. lub udziały w jednostkach inwestycyjnych) wyboru tego można dokonać odrębnie dla każdej z takich inwestycji. Skutki wprowadzenia zmiany nie wpłynęły na sprawozdanie finansowe.

- Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki”

Interpretacja określa, jaki kurs należy stosować w przypadku sprzedaży lub zakupu w walucie obcej, które poprzedzone są otrzymaniem lub uiszczeniem zaliczki w tej walucie. Zgodnie z nową interpretacją zaliczkę na dzień jej zapłaty należy ująć po kursie na ten dzień. Następnie w momencie ujęcia w rachunku zysków i strat przychodu osiąganego w walucie lub kosztu lub zakupionego składnika aktywów należy je ująć po kursie z dnia ujęcia zaliczki, a nie po kursie z dnia, gdy został ujęty przychód lub koszt lub składnik aktywów. Skutki wprowadzenia zmiany nie wpłynęły na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

1 stycznia 2019 roku wejdzie w życie nowy MSSF 16 „Leasing”. Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu. Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości. Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17. Spółka nie zakończyła jeszcze procesu analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

4. Zmiana szacunków i korekty błędów

W skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości opisanych w nocie 3 oraz następujących korekt błędów, które miały wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy:

Aktywa	31.12.2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	31.12.2017 (dane skorygowane)
Aktywa trwale			
Aktywa z tyt odroczonego podatku dochodowego	1 057	7	1 064
Aktywa trwale	166 468	7	166 475
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 680	(35)	5 645
Aktywa obrotowe	47 095	(35)	47 060
Aktywa razem	213 563	(28)	213 535

Pasywa	31.12.2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	31.12.2017 (dane skorygowane)
Kapitał własny			
Zyski zatrzymane:	42 435	(28)	42 407
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 251		16 251
- zysk (strata) netto	26 184	(28)	26 156
Kapitał własny	171 197	(28)	171 169
Zobowiązania długoterminowe	8 050		8 050
Zobowiązania krótkoterminowe	34 316		34 316
Zobowiązania razem	42 366	(28)	42 338
Pasywa razem	213 563	(28)	213 535

Pasywa	od 01.01 do 31.12.2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	od 01.01 do 31.12.2017 (dane skorygowane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	7 427		7 427
Koszt własny sprzedaży	6 300		6 300
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 127		1 127
Koszty ogólnego zarządu	3 117		3 117
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	(1 990)		(1 990)
Pozostałe koszty operacyjne	1 516		1 516
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	29 551		29 551
Straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	(35)	(35)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 711	(35)	31 676
Podatek dochodowy	5 527	7	5 520
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	26 184	(28)	26 156
Zysk (strata) netto	26 184	(28)	26 156

Pasywa	od 01.01 do 31.03.2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	od 01.01 do 31.03.2017 (dane skorygowane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	1 842		1 842
Koszt własny sprzedaży	1 251		1 251
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	591		591
Koszty ogólnego zarządu	842		842
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	(251)		(251)
Pozostałe koszty operacyjne	109		109
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(297)		(297)
Straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	8	8
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 105	8	30 105
Podatek dochodowy	5 658	1	5 659
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	24 447	7	24 454
Zysk (strata) netto	24 447	7	24 454

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu jednostki 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 bilansowe aktywów i zobowiązań:

Utrata wartość inwestycji w jednostki zależne oraz pożyczek i należności udzielonych jednostkom powiązanym

Zarząd Spółki dokonuje analizy przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych uwzględniając złożoność i mnogość powiązań pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., wzajemnych sald pożyczek, należności i zobowiązań na różnych poziomach Grupy. W analizie odnosi się w pierwszej kolejności do wyników operacyjnych i związanych z tym prognozami przepływów finansowych generowanych poprzez poszczególne podmioty zależne i powiązane oraz poddaje ocenie posiadane przez podmioty zależne aktywa.

Ujęcie inwestycji w Projprzem S.A. jako inwestycji w jednostkę zależną

Spółka utrzymała klasyfikację akcji Projprzem S.A. jako długoterminową inwestycję w jednostkę zależną. Kontrola sprawowana przez Spółkę ma charakter trwały – na dzień 31 marca 2018 roku Spółka posiadała bezpośrednio lub pośrednio przez spółki zależne 3.932.370 akcji Projprzem Makrum S.A. co stanowiło 65,73% w kapitale podstawowym i ogólnej liczbie głosów na WZA.

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Spółka dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych 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.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Spółka 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.

Ocena realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego

Spółka dokonuje osądu co realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego w oparciu o planowane i prawdopodobne do osiągnięcia dochody podatkowe Spółki w okresie umożliwiającym rozliczenie poszczególnych tytułów utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego. Planowanie dochodów podatkowych oparte jest na bieżącej działalności Spółki oraz na potencjalnych dochodach związanych ze zbyciem posiadanych udziałów i akcji.

5.2. 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. Spółka przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Spółki. 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 roku 2017 metodologia nie uległa zmianie. W okresie sprawozdawczym nie zmieniły się również wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec 2017 roku.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. Przy wycenie wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się cechy danej działki takie jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje im odpowiednie wagi.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka 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.

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 Spółka kieruje się profesjonalnym osądem.

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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 przepisy 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.

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

1. Segment *Najem aktywów* zajmuje się wynajmem i zarządzaniem:

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

2. Segment Usługi Holdingowe zajmuje się głównie świadczeniem usług w zakresie obsługi prawnej i kadrowo-płacowej oraz administracyjnej dla spółek zależnych. Do segmentu tego zostały przyporządkowane również usługi doradztwa finansowego w pozyskaniu kredytu, zarządzania kredytem oraz usługi marketingowe związane ze sprzedażą mieszkań.

3. Segment Pozostałe zajmuje się sprzedażą zbędnego majątku Spółki.

Żaden z segmentów operacyjnych Spółki nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia powyższych sprawozdawczych segmentów operacyjnych.

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. Finansowanie Spółki (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Spółki i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych,
- straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- przychodów finansowych.

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- inwestycji w jednostkach zależnych,
- aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- udzielonych pożyczek,

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	714	857	55	1 626
Wynik operacyjny segmentu	18	62	55	135
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5 533	538	3 563	9 634
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	791	1 051	3	1 842
Wynik operacyjny segmentu	44	547	-	591
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	4 107	1 602	22 744	28 453

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	135	591
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	107	63
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(1 299)	(951)
Korekty razem	(1 192)	(888)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 057)	(297)
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	119	8
Przychody finansowe	1 195	30 910
Koszty finansowe (-)	(664)	(508)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(407)	30 113
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	9 634	28 453
Aktywa nie alokowane do segmentów	203 857	182 962
Aktywa razem	213 491	211 415

8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Uchwałą z dnia 24 kwietnia 2018 Zarząd Spółki zarekomendował wypłatę dywidendy w wysokości 0,07 PLN na jedną akcję, to jest w kwocie 5.275 tys PLN

9. Przychody i koszty

Przychody operacyjne

W okresie od stycznia do marca 2018 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2017 roku, Spółka osiągała przychody głównie z wynajmu majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych.

Wartość przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do marca 2018 roku wyniosła 1.626 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2017 roku wartość ta zmalała o 216 tys. PLN.

Koszty operacyjne

Spółka ponosi koszty operacyjne związane z wynajmem majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych (w większości koszty te stanowi amortyzacja składników majątku trwałego oraz wynagrodzenia pracowników).

Koszty operacyjne w okresie od stycznia do marca 2018 roku osiągnęły poziom 1.491 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2017 roku wartość wzrosła o 240 tys. PLN.

Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do marca 2018 roku osiągnęły poziom 865 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2017 roku wartość wzrosła o 23 tys. PLN.

Pozostałe przychody operacyjne

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do marca 2018 roku wyniosła 107 tys. PLN. Na wartość tą złożył się głównie zysk ze sprzedaży aktywów trwałych.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do marca 2018 roku osiągnęły poziom 434 tys. PLN (wzrosły o 325 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2017).

Na wartość tą składały się koszty współczynnika VAT skorygowanego w 2018 roku w kwocie 406 tys PLN oraz dawrowizny przekazanej do Fundacji RUMAK w wysokości 28 tys PLN.

Przychody finansowe

Przychody finansowe za okres od stycznia do marca 2018 roku osiągnęły poziom 1.195 tys. PLN i były o 29.715 tys. PLN niższe od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2017 roku.

Na wartość przychodów składają się odsetki od udzielonych pożyczek w wysokości 920 tys PLN, przychody z tyt świadczeń poręczeń w wysokości 252 tys PLN oraz sprzedaż akcji w kwocie 22 tys PLN.

Tak znaczący spadek związany był ze sprzedażą w 2017 roku udziałów spółki Hotel 3 GKI oraz Makrum Projekt Management na kwotę 29.789 tys. PLN.

Koszty finansowe

Koszty finansowe w okresie od stycznia do marca 2018 roku osiągnęły poziom 664 tys. PLN i wzrosły się w stosunku do analogicznego okresu 2017 roku o 156 tys. PLN. Na wartość tą składają się głównie koszty odsetek w wysokości 576 tys PLN.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za kwartał zakończony dnia 31 marca 2018 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2017
Wynik przed opodatkowaniem	(407)	31 711
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	(77)	6 025
Różnice trwałe pomiędzy wynikiem brutto bilansowym a podatkowym	252	242
Przychody trwałe nie będące podstawą opodatkowania	-	(740)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszący 43% (w 2017 roku: 18,79%)	175	5 527

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Zmiany z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie objętym sprawozdaniem przedstawiają się następująco:

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	2018-03-31	2017-12-31
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 484	2 547
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	427	148
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	1 057	2 399
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(183)	(978)
Inne całkowite dochody (+/-)	2	(363)
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości - wpływ wdrożenia MSSF 9	10	7
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	887	1 057
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 558	1 484
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	671	427

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>01.01.-31.03.2018</i>				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów trwałych	-	-	-	-
Odpis aktualizujący wartość należności	807	(26)	-	781
Odpis aktualizujący wartość udziałów	167	-	-	167
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	1	2	-	3
Inne aktywa	-	-	-	-
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	24	10	-	34
Rezerwy na świadczenia pracownicze	21	(2)	-	19
Zmiana stanu rezerw	242	23	-	265
Wycena bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości - wpływ wdrożenia MSSF 9	-	10	-	10
Wycena bilansowa kredytu	105	(18)	-	87
Inne zobowiązania	-	-	-	-
<i>Inne:</i>				
Nierozliczone straty podatkowe	117	75	-	192
Razem	1 484	74	-	1 558

Zarząd opracował plan rozliczenia straty podatkowej w ustawo przewidzianym terminie i z tego względu nie ma potrzeby tworzenia odpisu aktualizującego na aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>Stan na 31.03.2018</i>				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	(64)	107	-	43
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	392	-	-	392
Wycena bilansowa akcji obcych	-	-	2	2
Odstetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	36	135	-	171
Rozliczenia międzyokresowe	63	-	-	63
Razem	427	242	2	671

11. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 31.03.2018</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	148	3 245	2 447	245	16	6 101
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(79)	(3 194)	(1 510)	(220)	-	(5 003)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2018	-	69	51	937	25	16	1 098

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	-	71	59	1 113	27	14	1 284
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	1	-	-	3	4
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	(38)	-	-	(38)
Amortyzacja (-)	-	(2)	(10)	(138)	(2)	-	(152)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2018	-	69	50	937	25	17	1 098

Zwiększenia wartości

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2018 roku, zwiększyła się wartość rzeczowych aktywów trwałych. Jej wzrost o 4 tys. PLN spowodowany był głównie zakupem zespołu komputerów oraz nakładami związanymi z nakładami na nową inwestycją.

Zmniejszenia wartości

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2018 roku nastąpiła sprzedaż środków transportu na kwotę 38 tys PLN, natomiast amortyzacja wyniosła 152 tys PLN i była wyższa w stosunku do poprzedniego roku o 28 tys PLN.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2018 roku Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

12. Aktywa niematerialne

AKTYWA NIEMATERIALNE	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<i>Stan na 31.03.2018</i>						
Wartość bilansowa brutto	24	427	859	-	-	1 311
Skumulowane umorzenie i odpisy	(24)	(417)	(852)	-	-	(1 293)
Wartość bilansowa netto na 31.03.2018	-	10	7	-	-	18

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Razem
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku</i>				
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	5	11	3	19
Amortyzacja (-)	-	(1)	-	(1)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2018 roku	5	10	3	18

Zmniejszenia wartości

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2018 roku amortyzacja wyniosła 1 tys. PLN (o 4 tys. PLN mniej niż w analogicznym okresie 2017 roku).

13. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2018 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Zarząd Spółki dokonał analizy podstawowych danych wejściowych wpływających na szacunek wartości godziwej pozostałych, posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Analizie poddano porównywalne ceny transakcyjne gruntów o podobnej lokalizacji i potencjale, osiągnięty i planowany dochód operacyjny generowany przez nieruchomości inwestycyjne wyceniane metodą DCF oraz zmiany w poziomie stóp dyskontowych.

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:

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m2, wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 321 zł/m2 do 756 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½), wartość bilansowa 20 tys. PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2, wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 549 zł/m2 do 1.217 zł/m2

W okresie zakończonym 31 marca 2018 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 25 tys. PLN. Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 marca 2018 roku wyniosły 11 tys. PLN.

14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Jednostka nie posiada aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

15. Należności i pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Należności	0	0
Pożyczki	24 843	24 101
Należności i pożyczki długoterminowe	24 843	24 101
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 793	5 645
Pożyczki	40 678	40 896
Należności i pożyczki krótkoterminowe	44 471	46 541
Należności i pożyczki, w tym:	69 314	70 642
Należności	3 793	5 645
Pożyczki	65 521	64 997

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 31 marca 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku. Na kwotę 65.521 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
<i>Stan na 31.03.2018 (niebadane)</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	40 678	12/2018
WIBOR1M+3%	PLN	13 930	12/2021
WIBOR1M+6,5%	PLN	1 089	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	9 824	07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2018		65 521	
<i>Stan na 31.12.2017</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	40 897	12/2018
WIBOR1M+3%	PLN	13 772	12/2021
WIBOR1M+6,5%	PLN	1 067	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	9 261	07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017		64 997	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2017
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	67 514	42 245
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	2 245	51 103
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	775	2 691
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(2 558)	(25 059)
Umorzenie pożyczek	-	(3 466)
Wartość brutto na koniec okresu	67 976	67 514
<i>Odpisy z tytułu utraty wartości</i>		
Saldo na początek okresu	2 517	5 800
Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim okresie	-	(3 354)
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	512
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(62)	(441)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	2 455	2 517
Wartość bilansowa na koniec okresu	65 521	64 997

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 27.526 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek wraz z odsetkami w wysokości 15.180 tys. PLN.

W okresie od stycznia do marca 2017 roku utworzono odpis aktualizujący wartość udzielonej spółce zależnej pożyczki wraz z odsetkami należnymi, w wysokości 77 tys. PLN.

16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
<i>Aktywa finansowe (MSR 39):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	11 130	12 212
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(10 175)	(10 294)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	955	1 918
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	2 838	3 727
Pozostałe należności finansowe netto	2 838	3 727
Należności finansowe	3 793	5 645
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	-	-
Należności niefinansowe	-	-
Należności krótkoterminowe razem	3 793	5 645

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-30 dniowy termin płatności.

Na inne należności składają się należności z tytułu sprzedaży udziałów.

Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Wysoka wartość odpisu aktualizującego należności wykazana na początek okresu wynika głównie z odpisów dokonanych w latach ubiegłych związanych z upadłością spółki zależnej Heilbronn Pressen GmbH.

Obecnie Spółka osiąga przychody głównie z wynajmu. Klientami są głównie podmioty z Grupy w związku z czym ryzyko kredytowe jest niewielkie i w pełni kontrolowane.

17. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych

Sprzedaż jednostek zależnych i inwestycji długoterminowych

W okresie objętym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym nie dokonano sprzedaży jednostek zależnych.

Wpłaty i dopłaty do kapitału spółek zależnych

W dniu 25 stycznia 2018 r. Spółka dokonała płatności z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego spółki Makrum Pomerania Sp. z o.o. w kwocie 1.350 tys. PLN. Zgodnie z Uchwałą nr 1/I/2018 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Makrum Pomerania Sp. z o.o. wyraziło zgodę na objęcie wszystkich nowych udziałów (2.700 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy) przez jednego wspólnika Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

18. Rezerwy

Wartość rezerwy urlopowej na koniec marca 2018 roku wyniosła 90 tys. PLN i zmalała o 12 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku. Pozostałe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych nie uległy znaczącym zmianom w okresie objętym sprawozdaniem.

19. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<i>Stan na 31.03.2018 (niebadane)</i>							
Kredyty w rachunku kredytowym**	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 712	234	2 478
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	7 812	3 812	4 000
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2018	-	24 973	24 973	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2018	-	239	239	-
Pożyczka od jednostki pozostałej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2018	-	2 471	2 471	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2018					38 207	31 729	6 478
<i>Stan na 31.12.2017</i>							
Kredyty w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M + marża	10/2029	774	2 760	233	2 527
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	7 812	3 812	4 000
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2018	-	24 546	24 546	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2018	-	234	234	-
Pożyczka od jednostki pozostałej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2018	-	2 445	2 445	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2017					37 797	31 270	6 527

*PSPB - Podstawowa Stopa Procentowa Banku ; $PSPB = (((WIBOR\ 1m\ sc \times 90 + WIBOR\ 3m\ sc \times 10) / 100 + 1\%) \times 92 + 19\% \times 8) / 100 + 1\% + BFG + IDPP$); w dniu kalkulacji wniosku wynosiła 6%

BFG - obowiązkowa opłata z tytułu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (0,1% w dacie złożenia wniosku kredytowego); IDPP - inne daniny publiczno-prawne (0,0% w dacie złożenia wniosku kredytowego)

**Dnia 30 stycznia 2018 r. Spółka podpisała aneks nr 6 do Umowy Kredytu nr FZ/03/1904 z dnia 4 maja 2006 r. zgodnie z którym dokonano przewalutowania kwoty kredytu wyrażonej we frankach szwajcarskich na kwotę kredytu wyrażoną w polskich złotych.

W okresie 3 miesięcy 2018 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 160 tys. PLN.

Na dzień 31 marca 2018 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 25.212 tys. PLN w tym 24.925 tys. PLN kapitału i 287 tys. PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 972	1 791
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	1 972	1 791
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	-	73
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	148	183
Zobowiązania niefinansowe	148	256
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	2 120	2 047

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-30-dniowych.

Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1 miesięcznym terminem płatności.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

21. Inne istotne zmiany

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

21.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Spółka posiada na dzień 31 marca 2018 r. akcje spółek notowanych na GPW o wartości 156 tys. PLN.

Spółka prezentuje posiadane akcje w pozycji pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych. Aktywa te są klasyfikowane jako aktywa dostępne do sprzedaży.

Wartość godziwa akcji spółek notowanych na giełdzie została ustalona w oparciu o publikowane notowania cen z aktywnego rynku, jest to pierwszy poziom hierarchii wartości godziwej.

21.2. Sprawy sądowe

OPIS SPRAW SĄDOWYCH
<p><u>Sprawa Heilbronn Pressen GmbH</u></p> <p>Listem z dnia 23.08.2013r. do spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. prawnik Renald Metoja zażądał kwoty 794.398,55 EUR działając jako syndyk Spółki Heilbronn Pressen GmbH. Sprawa nie została wniesiona do sądu. Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie jest bezpodstawne, w związku z tym nie tworzono rezerwy z tego tytułu. Dnia 28.10.2010 roku Spółka zgłosiła do masy upadłości wierzytelności w łącznej wysokości 1.054.786,18 EUR. W reakcji na to zgłoszenie dnia 04.11.2010 roku syndyk zakwestionował tymczasowo wszystkie te wierzytelności. W wyniku podjętych starań w celu wykazania istnienia wierzytelności i negocjacji, ostatecznie dnia 18.12.2014 roku na liście wierzytelności uznana została przez syndyka kwota 350.000,00 EUR. Postępowanie upadłościowe jest w toku, według szacunków syndyka zostanie zakończone do końca tego roku. Obecnie masa upadłości wynosi ok. 400.000,00 EUR. Nie został spieniężony jeszcze cały majątek upadłej spółki. Spółka otrzymała kwotę 22.987,68 EUR.</p> <p>Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie jest bezpodstawne, w związku z tym nie tworzono rezerwy z tego tytułu.</p>

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

OPIS SPRAW SĄDOWYCH
<p><u>Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o</u></p> <p>Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19.652.937,82 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. W chwili obecnej Sąd wyznacza kolejne rozprawy w celu przesłuchania świadków.</p>

21.3. Zobowiązania warunkowe

Spółka podpisała ze spółkami zależnymi umowę o rozliczenie świadczenia poręczenia. Wynagrodzenie Spółki z tytułu udzielonego poręczenia określono na 1,2 % netto wartości udzielonego poręczenia.

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie udzieliła nowych poręczeń, nie wygasły też wcześniej udzielone poręczenia.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	121 539	121 539
Zobowiązania warunkowe ogółem	121 539	121 539

21.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2018 roku jak i na dzień 31 grudnia 2017 roku zobowiązania inwestycyjne nie wystąpiły.

21.4. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0.25	0.25
Kapitał podstawowy (tys. PLN)	18 841	18 841

Spółka skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję.

21.5. Zarządzanie kapitałem

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	170 595	171 169
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	170 595	171 169
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	38 207	37 797
Leasing finansowy	705	779
Źródła finansowania ogółem	209 507	209 746
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0.8	0.8
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 057)	29 551
Amortyzacja	153	572
EBITDA	(904)	30 123
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	38 207	37 798
Leasing finansowy	705	779
Dług	38 912	38 577
Wskaźnik długu do EBITDA*	(42.13)	1.47

EBITDA* - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony

21.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	12	59
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	-	1
Środki pieniężne w kasie	3	3
Depozyty krótkoterminowe	-	-
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	104	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	119	63

21.7. Inne wybrane ujawnienia wymagane przez MSR 34:

21.7.1 Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w obrocie w danym okresie.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Spółka stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Spółki tzn. nie występuje efekt rozwodniający wpływający na kwotę zysku (straty).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję (liczba akcji pomniejszona została o ilość posiadanych przez Spółkę akcji własnych):

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2017
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(582)	24 454
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0.01)	0.32
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0.01)	0.32

21.8. Leasing

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zawarła nowych umów leasingowych.

Od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku Spółka spłaciła zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 74 tys. PLN.

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 31.03.2018</i>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	231	476	-	707
Koszty finansowe (-)	(1)	-	-	(1)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	230	476	-	706

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 31.12.2017</i>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	244	536	-	780
Koszty finansowe (-)	-	(1)	-	(1)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	244	535	-	779

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
Stan na 31.03.2018			
Wartość bilansowa brutto	-	1 293	1 293
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(446)	(446)
Wartość bilansowa netto	-	847	847

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
Stan na 31.12.2017			
Wartość bilansowa brutto	-	1 388	1 388
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(450)	(450)
Wartość bilansowa netto	-	938	938

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.03.2018							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	1M WIBOR	05.2018, 08.2018	-	20	20	-
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02.2019, 05.2019	-	48	47	1
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	1M WIBOR	02.2021, 09.2021	-	637	163	474
Leasing finansowy na dzień 31.03.2017					705	230	475

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2017							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	1M WIBOR	05.2018, 08.2018	-	32	32	-
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02.2019, 05.2019	-	62	51	11
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	1M WIBOR	02.2021, 09.2021	-	685	161	524
Leasing finansowy na dzień 31.12.2017					779	244	535

22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

23. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.03.2018 (niebadane)		Stan na 31.12.2017	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>				
Notowane instrumenty finansowe (akcje i obligacje)	156	156	0	0
<i>Aktywa finansowe - pożyczki i należności:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 793	3 793	5 645	5 645
Pożyczki	65 521	65 521	64 997	64 997
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119	119	63	63
Razem	69 589	69 589	70 705	70 705

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.03.2018 (niebadane)		Stan na 31.12.2017	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty i pożyczki	6 478	6 478	6 527	6 527
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	475	475	535	535
<i>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty i pożyczki	31 730	31 730	31 271	31 271
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	230	230	244	244
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 120	2 120	2 047	2 047
Razem	41 033	41 033	40 624	40 624

Według oceny Spółki wartość godziwa środków pieniężnych, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym i kredytowym, pożyczek, pozostałych zobowiązań krótkoterminowych; zobowiązań z tytułu leasingu finansowego, nie odbiega od wartości bilansowych. Jest to spowodowane głównie krótkim terminem zapadalności.

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 marca 2018 roku oraz w 2017 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

24. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórymi pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych

KREDYTY I POŻYCZKI KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE	31.03.2018 (niebadane)	31.03.2017 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu kredytów i pożyczek	410	822
Odsetki od pożyczek naliczone memoriałowo	(313)	(271)
Wycena bilansowa kredytu w CHF	(4)	168
Różnice kursowe zrealizowane na spłacie kredytu w CHF	(7)	(29)
Wycena bilansowa pożyczki w EUR, USD	-	111
Zmiana stanu kredytów w rachunku przepływów pieniężnych	86	801

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.03.2018 (niebadane)	31.03.2017 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu należności	1 852	(19 122)
Należności z tytułu sprzedaży jednostek zależnych	(849)	19 000
Zmiana rozrachunków z tytułu nabycia środków trwałych	27	(497)
Zmiana stanu kredytów w rachunku przepływów pieniężnych	1 030	(619)

25. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązanymi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 i 2017:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2018
<i>Sprzedaż do:</i>				
Jednostek zależnych	1 694	1 963	3 522	21 087
Razem	1 694	1 963	3 522	21 087

Wartość sprzedaży dotyczy przychodów z tytułu dostaw i usług, natomiast należności obejmują również rozrachunki z tytułu sprzedaży udziałów.

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
<i>Zakup od:</i>				
Jednostek zależnych	57	20	670	61
Razem	57	20	670	61

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	31.03.2018 (niebadane)		31.12.2017	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki udzielone:</i>				
Jednostkom zależnym	2 245	65 521	51 045	64 997
Razem	2 245	65 521	51 045	64 997

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE	31.03.2018 (niebadane)		31.12.2017	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>				
Jednostek zależnych	160	25 212	7 499	24 780
Razem	160	25 212	7 499	24 780

Warunki transakcji przeprowadzonych z podmiotami powiązаныmi nie odbiegają od transakcji przeprowadzanych na zasadach rynkowych.

27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 10.05.2018 r. Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął uchwałę w sprawie rekomendacji dotyczącej wypłaty dywidendy, w myśl której Zarząd Spółki postanawia zarekomendować Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki podjęcie uchwały w sprawie wypłaty dywidendy z zysku za rok 2017 w kwocie 5.275.405,24 zł, tj. 0,07 zł na jedną akcję.

W dniu 10.05.2018 r. Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął decyzję w sprawie nieprowadzenia dalszych rozmów z Zarządem spółki pod firmą: Zakład Budowy Maszyn "ZREMB-CHOJNICE" S.A. w restrukturyzacji z siedzibą w Chojnicach (dalej zwana także „ZREMB”) w sprawie objęcia akcji nowej emisji w spółce Zakład Budowy Maszyn „ZREMB-CHOJNICE” S.A. w restrukturyzacji. W związku z upływem z dniem 21.12.2017 r. terminu ważności oferty, o której Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 52/2017 z dnia 18.12.2017 r. oraz brakiem porozumienia z Zarządem ZREMB w zakresie możliwości objęcia przez Spółkę akcji nowej emisji, Zarząd Spółki, mając na względzie, że planowana transakcja nie doprowadzi do osiągnięcia zakładanych celów biznesowych, postanowił nie podejmować dalszych rozmów z Zarządem ZREMB dotyczących objęcia akcji nowej emisji w ZREMB.

W dniu 14.05.2018 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wpłynęła informacja od pełnomocnika Spółki o braku możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej na podstawie zawartej przez Spółkę w dniu 26.01.2017 r. przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży akcji w spółce pod firmą "Strandhalle" S.A., z siedzibą we Wrocławiu. Zgodnie z otrzymaną przez Spółkę informacją nie jest możliwe wykonanie postanowień wyżej wymienionej umowy albowiem w spółce "Strandhalle" S.A. doszło do zmiany właściciela akcji, które były przedmiotem umowy. Nowy właściciel akcji "Strandhalle" S.A. nie jest związany ze Spółką umową sprzedaży akcji w "Strandhalle S.A. Informacja ta nie ma żadnych skutków finansowych dla Spółki.

W dniu 24.04.2018 r. GK IMMOBILE S.A. (jako jedyny Wspólnik HALIFAX P Sp. z o.o.) podjęła uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki zależnej Halifax P o kwotę 712 tys. PLN poprzez utworzenie 14 240 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 7.120 tys. PLN. Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną, w wysokości 6 408 tys. PLN stanowi agio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki zależnej.

Warszawa, dnia 29 maja 2018 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Grant Thornton Frąckowiak

Spółka z ograniczoną

Anna Zielińska