



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

28 kwietnia 2017 rok

Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	6
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	7
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	9
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	10
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	11
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	12
Dodatkowe noty objaśniające	13
1. Informacje ogólne	13
2. Skład Grupy	14
3. Skład Zarządu jednostki dominującej	15
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	16
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	16
5.1. Profesjonalny osąd	16
5.2. Niepewność szacunków i założeń.....	17
6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	20
6.1. Oświadczenie o zgodności	20
6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych	20
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	20
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	24
9. Istotne zasady rachunkowości.....	28
9.1. Zasady konsolidacji.....	28
9.2. Wycena do wartości godziwej	29
9.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	31
9.4. Rzeczowe aktywa trwałe.....	32
9.5. Nieruchomości inwestycyjne	33
9.6. Aktywa niematerialne	34
9.7. Wartość firmy	36
9.8. Leasing.....	37
9.9. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	37
9.10. Koszty finansowania zewnętrznego.....	38
9.11. Aktywa finansowe.....	39
9.12. Utrata wartości aktywów finansowych	41
9.12.1. Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu	41
9.12.2. Aktywa finansowe wykazywane według kosztu.....	42

9.12.3.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	42
9.13.	Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia	42
9.13.1.	Zabezpieczenie wartości godziwej.....	43
9.13.2.	Zabezpieczenie przepływów pieniężnych.....	44
9.13.3.	Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym	44
9.14.	Zapasy	45
9.15.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	45
9.16.	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	46
9.17.	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	47
9.18.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	47
9.19.	Rezerwy	48
9.20.	Świadczenia pracownicze	49
9.21.	Płatności w formie akcji.....	50
9.22.	Przychody	50
9.22.1.	Sprzedaż towarów i produktów.....	50
9.22.2.	Świadczenie usług.....	50
9.22.3.	Odsetki	50
9.22.4.	Dywidendy	50
9.22.5.	Przychody z tytułu wynajmu.....	51
9.23.	Podatki	51
9.23.1.	Podatek bieżący.....	51
9.23.2.	Podatek odroczoney	51
9.23.3.	Podatek od towarów i usług	53
9.23.4.	Zysk netto na akcję	53
10.	Informacje dotyczące segmentów działalności	53
11.	Przychody i koszty	56
11.1.	Pozostałe przychody operacyjne	56
11.2.	Pozostałe koszty operacyjne	56
11.3.	Przychody finansowe	57
11.4.	Koszty finansowe	57
11.5.	Koszty według rodzajów.....	58
11.6.	Koszty amortyzacji, odpisów aktualizujących, różnic kursowych oraz zapasów ujęte w zysku lub stracie ..	58
11.7.	Koszty świadczeń pracowniczych.....	59
12.	Podatek dochodowy	59
12.1.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	59
12.2.	Odroczony podatek dochodowy.....	60

13.	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	62
14.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	63
15.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	63
16.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	64
17.	Leasing.....	68
17.1.	Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych w leasingu finansowym.....	68
17.2.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	68
18.	Nieruchomości inwestycyjne	69
19.	Aktywa niematerialne	71
20.	Pozostałe aktywa finansowe	72
21.	Pożyczki.....	72
22.	Świadczenia pracownicze	72
22.1.	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	73
22.2.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	73
23.	Zapasy	74
24.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	74
25.	Należności z tytułu umów o usługi budowlane.....	76
26.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	77
27.	Kapitał własny.....	77
27.1.1.	Wartość nominalna akcji.....	78
27.1.2.	Prawa akcjonariuszy	78
27.1.3.	Akcjonariusze o znaczącym udziale	79
27.2.	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	79
27.3.	Pozostałe kapitały	80
27.4.	Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy	80
28.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	81
29.	Rezerwy	85
30.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania oraz czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe	86
30.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe (krótkoterminowe).....	86
30.2.	Pozostałe zobowiązania niefinansowe	86
30.3.	Rozliczenia międzyokresowe.....	87
31.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	87
32.	Zobowiązania inwestycyjne	87
33.	Sprawy sądowe	88
34.	Rozliczenia podatkowe	91

35.	Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	91
35.1.	Nabycie jednostek	91
35.2.	Zbycie jednostek zależnych	93
36.	Informacje o pomiotach powiązanych	93
36.1.	Jednostka dominująca całej Grupy	94
36.2.	Jednostka stowarzyszona	94
36.3.	Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem	94
36.4.	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	94
36.5.	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	94
36.6.	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	94
36.7.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	95
37.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	96
38.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	96
38.1.	Ryzyko stopy procentowej	97
38.2.	Ryzyko walutowe	97
38.3.	Ryzyko cen towarów	98
38.4.	Ryzyko kredytowe	98
38.5.	Ryzyko związane z płynnością	99
39.	Instrumenty finansowe	100
39.1.	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	100
39.2.	Ryzyko stopy procentowej	100
39.3.	Zabezpieczenia	100
39.3.1.	Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych	100
39.3.2.	Zabezpieczenia wartości godziwej	100
40.	Struktura zatrudnienia	101
41.	Zarządzanie kapitałem	101
42.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	102

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do	od 01-01 do	od 01-01 do	od 01-01 do
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
	tys. PLN		tys. EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	106 713	98 311	24 388	23 493
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 737	11 862	1 997	2 835
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	21 283	7 651	4 864	1 828
Zysk (strata) netto	20 366	2 295	4 654	548
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	18 200	2 295	4 159	548
Zysk na akcję (PLN)	0,28	0,03	0,06	0,01
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,28	0,03	0,06	0,01
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3757	4,1848

Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 132	6 300	3 001	1 505
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-16 117	-14 297	-3 683	-3 416
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 140	16 762	718	4 005
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	155	8 765	35	2 094
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3757	4,1848

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
	tys. PLN		tys. EUR	
Bilans				
Aktywa	392 879	279 939	88 806	65 690
Zobowiązania długoterminowe	87 040	92 502	19 674	21 706
Zobowiązania krótkoterminowe	83 057	39 401	18 774	9 246
Kapitał własny	222 783	148 036	50 358	34 738
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	171 444	148 036	38 753	34 738
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,4240	4,2615

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 grudnia 2016 roku: 1 euro = 4,3757

01 stycznia do 31 grudnia 2015 roku: 1 euro = 4,1848

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 grudnia 2016 roku: 1 euro = 4,4240

31 grudnia 2015 roku: 1 euro = 4,2615

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01-01 do 31-12-2016	od 01-01 do 31-12-2015
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	10	106 713	98 311
Przychody ze sprzedaży produktów		59 267	50 564
Przychody ze sprzedaży usług		42 797	45 643
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		4 649	2 104
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>		37 133	40 705
<i>Hotelarstwo</i>		34 130	28 727
<i>Konsulting budowlany</i>		5 480	6 632
<i>Najem aktywów</i>		7 779	7 766
<i>Developing</i>		19 535	12 029
<i>Pozostałe</i>		2 656	2 452
Koszt własny sprzedaży		82 324	73 086
Koszt sprzedanych produktów		42 228	37 960
Koszt sprzedanych usług		30 983	34 087
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		9 113	1 039
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>		28 684	30 553
<i>Hotelarstwo</i>		23 992	19 742
<i>Konsulting budowlany</i>		6 524	6 405
<i>Najem aktywów</i>		4 841	4 194
<i>Developing</i>		15 337	9 723
<i>Pozostałe</i>		2 947	2 469
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		24 389	25 225
Koszty sprzedaży		4 005	2 987
Koszty ogólnego zarządu		15 885	12 608
Zmiana stanu aktywów biologicznych		0	-505
Pozostałe przychody operacyjne	11	4 629	5 802
Pozostałe koszty operacyjne	11	390	3 065
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		8 737	11 862
Przychody finansowe	11	1 869	1 199
Koszty finansowe	11	10 751	5 410
Zysk z okazjnego nabycia		21 428	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		21 283	7 651
Podatek dochodowy	12	917	5 356
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		20 366	2 295
Zysk (strata) netto		20 366	2 295
Zysk (strata) netto przypadający:		0	
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		18 200	2 295
- podmiotom niekontrolującym		2 166	
Podstawowy zysk na akcje		0,28	0,03
Rozwodniony zysk na akcje		0,28	0,03

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01-01 do 31-12-2016	od 01-01 do 31-12-2015
Zysk (strata) netto		20 366	2 295
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>			
Wycena aktywów dostępnych do sprzedaży		72	-72
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-40	
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	12	-14	13
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		18	-59
Całkowite dochody		20 384	2 236
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		18 218	2 236
- podmiotom niekontrolującym		2 166	

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31-12-2016	31-12-2015
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	19	3 517	482
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	16	152 666	121 340
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		92 612	96 310
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		47 597	15 226
<i>Pozostałe</i>		12 456	9 804
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	18	112 921	77 178
<i>Grunty inwestycyjne</i>		41 037	26 548
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		71 884	50 630
Należności i pożyczki	20	3 516	2 136
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		130	139
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30	29	24
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	10 455	8 076
Aktywa trwałe		283 234	209 375
Aktywa obrotowe			
Zapasy, w tym:	23	52 800	24 760
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		11 705	21 348
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		3 879	0
<i>Pozostałe zapasy</i>		37 215	3 412
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	25	1 910	6 123
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24	41 793	14 894
Pożyczki	21		3 372
Pochodne instrumenty finansowe		9	6
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		874	9 480
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30	437	263
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	11 822	11 666
Aktywa obrotowe		109 645	70 564
Aktywa razem		392 879	279 939

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	nota	31-12-2016	31-12-2015
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	27	18 841	18 216
Akcje własne (-)			-1 739
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	27	103 710	98 086
Różnice kursowe z przeliczenia		-40	0
Pozostałe kapitały	27	4 696	3 794
Zyski zatrzymane:		44 236	29 679
- zysk (strata) z lat ubiegłych		26 036	27 384
- zysk (strata) netto		18 200	2 295
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		171 444	148 036
Udziały niedające kontroli		51 339	
Kapitał własny	27	222 782	148 036
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	27	62 218	74 666
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>			16 043
<i>Finansujące nieruchomości</i>		59 952	52 993
<i>Finansujące przemysł</i>		2 266	5 514
<i>Pozostałe</i>			116
Leasing finansowy	17	5 583	2 551
Pochodne instrumenty finansowe		1 734	2 581
Pozostałe zobowiązania		1 633	51
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	14 762	11 675
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	22	460	273
Pozostałe rezerwy długoterminowe	29		17
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30	650	688
Zobowiązania długoterminowe		87 040	92 502
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30	37 925	13 875
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12	789	687
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	28	29 194	17 613
<i>Finansujące nieruchomości</i>		5 534	5 281
<i>Finansujące przemysł</i>		14 245	10 984
<i>Pozostałe</i>		9 415	1 348
Leasing finansowy	17	3 444	2 739
Pochodne instrumenty finansowe			79
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną		129	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	22	6 716	3 124
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	29	2 999	311
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30	1 861	973
Zobowiązania krótkoterminowe		83 057	39 401
Zobowiązania razem		170 097	131 903
Pasywa razem		392 879	279 939

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-01 do 31-12-2016	od 01-01 do 31-12-2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		21 283	7 651
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	16	5 857	5 863
Amortyzacja aktywów niematerialnych	19	230	153
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	18	-1 667	-4 747
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		-319	-854
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-34	
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	11	-1 138	483
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-20	33
Strata ze sprzedaży jednostki zależnej			275
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	11	164	-127
Koszty odsetek	11	3 046	3 742
Przychody z odsetek i dywidend		-88	-102
Zysk z okazijnego nabycia		-21 428	
Inne korekty		516	17
Korekty razem		-14 881	4 736
Zmiana stanu zapasów	23	3 094	-8 896
Zmiana stanu należności	24	2 897	1 863
Zmiana stanu zobowiązań	30	-677	-6 551
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	29	-853	-2 252
Zmiana stanu należności z tytułu umów budowlanych	25	4 186	10 753
Zmiany w kapitale obrotowym		8 646	-5 083
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-17	0
Zapłacony podatek dochodowy		-1 899	-1 004
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		13 132	6 300
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	19	-228	-62
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	19	0	7
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	16	-1 821	-3 899
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	16	0	970
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	18	-7 063	-445
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		2 400	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	35	-18 345	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		5 509	0
Pożyczki udzielone		0	-3 310
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		0	-10 361
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		3 274	2 775
Otrzymane odsetki		157	25
Otrzymane dywidendy		0	3
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-16 117	-14 297
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu sprzedaży akcji własnych		2 584	1 914
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		6 250	
Wpływ z tytułu leasingu zwrotnego		6 596	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		4 000	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-4 000	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	28	37 767	63 041
Spłaty kredytów i pożyczek	28	-37 310	-41 857
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		-5 629	-2 163
Odsetki zapłacone		-3 475	-4 173
Dywidendy wypłacone		-3 643	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		3 140	16 762
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		155	8 765
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		11 666	2 901
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		-26	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		11 821	11 666
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		0	10 101

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2016 roku	18 216	-1 739	98 086	0	3 794	29 679	148 036	0	148 036
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2016</i>									
Emisja akcji	625		5 625				6 250		6 250
Dywidenda						-3 643	-3 643		-3 643
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)							0	49 173	49 173
Razem transakcje z właścicielami	625	0	5 625	0	0	-3 643	2 607	49 173	51 780
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2016 roku						18 200	18 200	2 166	20 366
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku				-40	58		18		18
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2015	0	0	0	-40	58	18 200	18 219	2 166	20 384
Sprzedaż akcji własnych	0	1 739	0		844	0	2 583	0	2 583
Saldo na dzień 31-12-2016 roku	18 841	0	103 711	-40	4 696	44 236	171 444	51 339	222 782

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2015 roku	18 216	-2 960	98 086	0	158	30 384	143 884	0	143 884
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2015</i>									
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2015 roku						2 295	2 295	0	2 295
Inne całkowite dochody za okres od 01-01 do 31-12-2015 roku					-58		-58	0	-58
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2015	0	0	0	0	-58	2 295	2 237	0	2 237
Sprzedaż akcji własnych		1 221			694		1 915	0	1 915
Saldo na dzień 31-12-2015 roku	18 216	-1 739	98 086	0	3 794	29 679	148 036	0	148 036

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa-GKI) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Fordońska 40 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, 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 produkcyjna w segmencie przemysłowym
- działalność hotelarska
- działalność w zakresie konsultingu budowlanego
- działalność deweloperska
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,

Przedmiotem dominującym w całej grupie jest GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

2. Skład Grupy

W skład Grupy wchodzi jednostka dominująca Grupa Kapitałowa Immobile S.A. oraz następujące spółki zależne:

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Makrum Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Makrum Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Makrum Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Makrum Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Halifax P Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Attila Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Cezaro Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Nobles Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Staten Company Ltd.	Cypr	100,00%	100,00%
Modulo Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
HOTEL 3 GKI Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Food2go Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	0,00%
GKI Development GmbH	Berlin, Niemcy	100,00%	0,00%
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	0,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	0,00%
Projprzem S.A.	Bydgoszcz, Polska	47,64%	13,97%
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo, Polska	47,64%	13,97%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	47,64%	13,97%
PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Stambuł, Turcja	47,64%	13,97%

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2016 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2015 roku.

- W dniu 13.01.2016 roku została założona spółka GKI Development GmbH z siedzibą w Berlinie o kapitale zakładowym 25 tys. EUR, której jedynym udziałowcem jest Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa spółki jest nabywanie, wynajem, zarządzanie oraz obsługa nieruchomości, w szczególności hoteli, we własnym imieniu i na własny rachunek, jak również jako usługodawca dla osób trzecich, przygotowywanie projektów oraz sprzedaż produktów i usług z zakresu przemysłu i budownictwa, obsługa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych, biurowych i przemysłowych.
- W dniu 23.08.2016 r. GK IMMOBILE S.A. ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 §1 pkt 1) ksh oraz art. 515 §1 w związku z art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. z dnia 29.06.2016 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. z dnia 04.07.2016 r.
Połączenie Spółek zostało rozliczone księgowo metodą likwidacji według wartości skonsolidowanych. Połączenie nie miało wpływu na Sprawozdanie skonsolidowane Grupy, z uwagi na to, iż połączenie dotyczyło jednostek będących wcześniej pod wspólną kontrolą.
- W dniu 14.09.2016 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała zakupu po jednym udziale w spółkach MODULO Parking Sp. z o.o. oraz Hotel 3 GKI Sp. z o.o. stając się tym samym 100% udziałowcem tych spółek.
- W dniu 30.11.2016 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. objęła kontrolę nad Grupą Kapitałową PROJPRZEM S.A. Połączenie zostało opisane w nocie nr 35.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na 31 grudnia 2016 roku wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu

Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu

Piotr Fortuna - Członek Zarządu

W ciągu okresu sprawozdawczego i do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie zmienił się.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28 kwietnia 2017 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej 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.

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki 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

Grupa 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.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 31 grudnia 2016 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2015 roku została przedstawiona w nocie nr 18.

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

Zarząd Spółki dokonał oceny sprawowania kontroli nad Projprzem S.A. w świetle standardu MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Grupa posiada 47,64% w kapitale własnym oraz 39,90% praw głosu w liczbie ogólnej głosów. W świetle zapisów statutu Projprzem S.A. oraz na bazie oceny aktywności akcjonariatu i uczestnictwa poszczególnych grup akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Projprzem S.A., ustalono, że w związku z aktualnie posiadanymi prawami Grupa ma możliwość kierowania istotnymi działaniami oraz podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe Projprzem S.A. Posiadane prawa głosu pozwoliły Grupie na wybór 6 z 6 członków Rady Nadzorczej Projprzem S.A., do której kompetencji należy m.in. wybór członków Zarządu.

Na podstawie oceny wszelkich dostępnych faktów i okoliczności, Zarząd uznał że kontrola de facto występuje od dnia 29 listopada 2016 roku i jest trwała. W związku z tym Grupa, począwszy od dnia 29 listopada 2016 roku objęła swoim skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Grupy Projprzem S.A.

Utrata wartości aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości składników majątku trwałego. 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 danego składnika aktywów ustalana jest jego wartość odzyskiwalna.

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 okresie finansowym. Grupa 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 Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

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.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych.

Przyjęta na koniec 2016 roku metodologia w okresie sprawozdawczym nie uległa zmianie, zmieniły się natomiast niektóre wskaźniki finansowe będące podstawą szacunków. Jak zaprezentowano w nocie 22, stopa dyskonta była na takim samym poziomie jak w roku poprzednim (2,5%), przyjęto zerowy przewidywany wskaźnik inflacji, podobnie jak w 2015 roku a przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń została ustalona na poziomie 4,1%, czyli o 0,4% mniej niż rok wcześniej. Pozostały średni okres zatrudnienia nie zmienił się.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis.

Grupa rozpoznała składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Analiza odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego oparta jest na projekcji wyniku podatkowego w kolejnych okresach. W ocenie Zarządu ujęcie tego aktywa jest prawidłowe, ponieważ jego wykorzystanie zostało uprawdopodobnione. Przyjęte założenia Zarząd uważa za w pełni uzasadnione i nieobarczone znacznym ryzykiem.

Szczegółowe informacje w tym obszarze zawiera nota

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. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w nocie 39.

Ujmowanie przychodów

Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji kontraktów wzrósł o 10%, w stosunku do

oszacowania Grupy, kwota przychodu oraz dochodu zostałyby zmniejszona o około 186 tys. PLN. Informacja na temat umów o usługi budowlane została zawarta w nocie nr 25.

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.

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

Grupa tworzy rezerwy na prawdopodobne zobowiązania, które jest w stanie w sposób wiarygodny oszacować w tym 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.

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. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów pochodnych, aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zostały przedstawione w PLN, które są również walutą funkcjonalną jednostki dominującej. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej.

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku:

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 obejmujące:

- Zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji:

Zmiany te mają zastosowanie prospektywne i doprecyzowują definicję warunku rynkowego.

Grupa nie prowadzi programów płatności w oparciu o akcje i w konsekwencji zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wynik działalności Grupy.

-Zmiany do MSSF 3 Połączenie przedsięwzięć:

Zmiany mają zastosowanie prospektywne i wyjaśniają, że zapłata warunkowa, która nie jest klasyfikowana jako element kapitałów jest wyceniana w wartości godziwej przez zysk lub stratę bez względu na to czy jest objęta zakresem MSR 39.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wynik działalności Grupy.

- Zmiany do MSSF 8 Segmenty operacyjne:

Zmiany mają zastosowanie retrospektywne i wyjaśniają, że:

Jednostka powinna ujawnić osąd Zarządu w procesie stosowania kryteriów łączenia segmentów operacyjnych opisanych w paragrafie 12 MSSF 8, włączając krótki opis segmentów, które zostały połączone oraz opis cech ekonomicznych segmentów wykorzystywanych podczas analizy podobieństwa segmentów.

Uzgodnienie aktywów segmentu z całkowitymi aktywami jednostki wymagane tylko wtedy, gdy dane te są przedstawiane głównemu organowi odpowiedzialnemu za podejmowanie decyzji operacyjnych.

Jednostka uwzględniła zmianę i ujawniła informację zgodnie z MSSF 8 w nocy 10.

- Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Aktywa niematerialne:

Zmiany mają zastosowanie retrospektywne i wyjaśniają, że składnik aktywów może zostać przeszacowany na podstawie pozyskanych danych obserwowalnych poprzez skorygowanie wartości bilansowej brutto składników aktywów do wartości rynkowej lub przez określenie wartości bilansowej brutto proporcjonalnie tak, że uzyskana wartość bilansowa odpowiada wartości rynkowej. Dodatkowo, umorzenie stanowi różnicę między wartością brutto a wartością bilansową aktywu.

Zmiana dotyczy wyceny rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych zgodnie z modelem wartości przeszacowanej. Spółka nie stosuje tego modelu i w związku z tym zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.

- Zmiany do MSSF 13 Wycena do wartości godziwej:

Zmiany doprecyzowują, że usunięcie paragrafu B5.4.12 z MSSF 9 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena nie miało na celu zmiany wymagań dotyczących wyceny krótkoterminowych należności i zobowiązań. W związku z powyższym, jednostki w dalszym ciągu posiadają możliwość wyceny krótkoterminowych nieoprocentowanych zobowiązań i należności w wartości nominalne), jeżeli efekt dyskonta nic miałby istotnego wpływu na prezentowane dane finansowe.

Zastosowanie tych zmian nic miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- Zmiany do MSR 24 Ujawnienie informacji o podmiotach powiązanych:

Zmiany mają zastosowanie retrospektywne i wyjaśniają, że jednostka zarządzająca (świadcząca usługi kluczowego personelu kierowniczego) jest traktowana jako jednostka powołana na potrzeby ujawnień dotyczących jednostek powiązanych. Dodatkowo jednostka, która korzysta z usług świadczonych przez jednostkę zarządzającą jest zobowiązana do ujawnienia kosztów poniesionych z tego tytułu.

Wyjaśnienia te są zgodne ze sposobem klasyfikowania jednostki zarządzającej jako podmiotu powiązanego i z zakresem ujawnień dotyczącym tej jednostki zarządzającej.

- Zmiany do MSSF 5 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana:

Aktywa (lub grupy do zbycia) są zazwyczaj zbyte przez sprzedaż lub wydanie właścicielom. Zmiany prezentują, że zmiany jednej z metod na inną nie będzie traktowana jako nowy plan zbycia, a będzie kontynuacją pierwotnego planu.

Zastosowanie tych zmian nic miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- Zmiany do MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa:

Zmiany wyjaśniają, że wymogi dotyczące ujawnień śródrocznych mogą zostać spełnione zarówno poprzez zamieszczenie odpowiednich ujawnień w śródrocznym sprawozdaniu finansowym bądź dodanie referencji pomiędzy śródrocznym sprawozdaniem finansowym a innym raportem (np. sprawozdaniem z działalności Zarządu). Pozostałe informacje w ramach śródrocznego sprawozdania finansowego muszą być dostępne dla użytkowników na tych samych zasadach oraz w tym samym czasie, w jakim dostępne jest śródroczne sprawozdanie finansowe.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji:

Zmiany wyjaśniają zasady zawarte w MSR 16 i MSR 38 mówiące o tym, że metoda amortyzacji oparta na przychodach odzwierciedla sposób, w jaki jednostka osiąga korzyści ekonomiczne generowane przez

składniki aktywów, a nie oczekiwany sposób wykorzystania przyszłych korzyści ekonomicznych wynikających ze składnika aktywów. W rezultacie, metoda oparta na przychodach nie może być stosowana do amortyzacji środków trwałych i tylko w pewnych okolicznościach jej zastosowanie może być poprawne w odniesieniu do amortyzacji aktywów niematerialnych. Zmiany mają zastosowanie prospektywne.

Zastosowanie tych zmian nic miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Zmiany umożliwiają jednostkom na ujawnienie w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycji w podmiotach zależnych, stowarzyszonych oraz we wspólnych przedsięwzięciach przy zastosowaniu metody praw własności. Podmioty, które stosują MSSF i zdecydują się na wprowadzenie zmiany sposobu ujmowania inwestycji na metodę praw własności zastosują tę zmianę retrospektywnie.

Spółki Grupy nie zastosowały w sprawozdaniach jednostkowych opcji wprowadzonej przez zmianę.

- Zmiany do MSR 1 Ujawnienia:

Zmiany doprecyzowują istniejące wymogi MSR 1 dotyczące:

- istotności,
- agregacji i sum częściowych,
- kolejności not,
- agregacji informacji o udziale w pozostałych całkowitych dochodach jednostek stowarzyszonych,
- agregacji informacji o udziale w pozostałych całkowitych dochodach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych według metody praw własności – ujawnienie w jednej linii.

Ponadto, zmiany wyjaśniają wymogi, które mają zastosowanie, gdy dodatkowe sumy częściowe są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Zastosowanie tych zmian nic miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

Ponadto następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2016 roku, jednak nie dotyczących informacji prezentowanych i ujawnionych w sprawozdaniu finansowym Grupy:

- Zmiana do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: Rośliny produkcyjne

Zmiana dotyczy ujęcia roślin produkcyjnych.

-Zmiany do SFF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności

Zmiany dotyczą ujęcia przez wspólnika wspólnego działania nabytych udziałów we wspólnym działaniu.

- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: składki pracownicze

Zmiana dotyczy ujęcia świadczeń wnoszonych przez pracowników lub osoby trzecie przy ujmowaniu programów określonych świadczeń.

- Oraz zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 obejmujące:

-Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienie informacji

I. Kontrakty usługowe - zmiana wyjaśnia, że umowa o świadczenie usług, która obejmuje opłatę może stanowić kontynuację zaangażowania w aktywo finansowe.

II. Zastosowanie zmian do MSSF 7 (wydany w grudniu 2011 roku) do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego.

- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze

Zmiany dotyczą szacowania stopy dyskonta.

W przypadku opłat należnych po przekroczeniu minimalnego progu, jednostka nie rozpoznaje zobowiązania do momentu, gdy zostanie osiągnięty ten próg. KIMSF 21 stosowany jest retrospektywnie.

Zastosowanie tych zmian nic miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

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

8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia

niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,

- MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczoney przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego z przyjętych przez UE standardów, interpretacji lub zmian, które na dzień 31 grudnia 2016 roku nie miały zastosowania.

Analiza Zarządu i wstępna ocena wpływu nowych lub zmienionych standardów na stosowane przez Grupę zasady (polityki) rachunkowości oraz przyszłe sprawdzania finansowe obejmowała w szczególności wpływ nowych standardów MSSF 9, 15 oraz 16.

MSSF 9 Instrumenty Finansowe

Nowy standard MSSF 9 usuwa obecnie występujące w MSR 39 kategorii instrumentów finansowych i klasyfikuje instrumenty jako wyceniane w wartości godziwej (przez wynik finansowy bądź przez pozostałe dochody całkowite) lub jako wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Standard ten wprowadza nowe podejście do szacowania utraty wartości, które bazuje na wyznaczaniu oczekiwanych strat (z ang. expected loss), ponadto zawiera nowe wytyczne dotyczące rachunkowości zabezpieczeń, mające na celu uproszczenie bieżących rozwiązań oraz lepsze odzwierciedlenie zasad zarządzania ryzykiem.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu nowych regulacji na sprawozdanie finansowe. Obecnie Zarząd prowadzi analizę wpływu wdrożenia MSSF 9 na sprawozdanie finansowe Spółki. W związku z brakiem możliwości wiarygodnego oszacowania pełnego efektu zmian na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Zarząd nie ujawnia ilościowego wpływu standardu na wyniki finansowe Grupy.

MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami

Standard MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami, który zastępuje standardy MSR 18 i MSR 11, a także powiązane z nimi interpretacje, ustanawia i systematyzuje zasady ujęcia przychodów z kontraktów z klientami. Standard wprowadza między innymi jeden, pięciostopniowy model ujmowania przychodów, który będzie miał zastosowanie do wszystkich umów z klientami i będzie oparty o identyfikację odrębnych obowiązków świadczenia oraz alokację przychodów z transakcji do poszczególnych obowiązków świadczenia. Standard doprecyzowuje również zasady szacowania wynagrodzenia zmiennego, ustalania kiedy umowa zawiera czynnik finansowania oraz rozróżnia ujęcie obowiązków wykonania świadczenia wynikające z umowy jako spełnianych w czasie lub w określonym momencie.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu nowych regulacji na sprawozdanie finansowe. Obecnie Zarząd prowadzi analizę wpływu wdrożenia MSSF 15 na sprawozdanie finansowe Spółki. W związku z brakiem możliwości wiarygodnego oszacowania pełnego efektu zmian na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Zarząd nie ujawnia ilościowego wpływu standardu na wyniki finansowe Spółki.

MSSF 16 Leasing

Nowy standard MSSF 16 „Leasing” ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących umów leasingu. Standard ten zniesie klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego, obowiązującą zgodnie z MSR 17 i wprowadzi jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu nowych regulacji na sprawozdanie finansowe. Obecnie Zarząd prowadzi analizę wpływu wdrożenia MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Spółki. W związku z brakiem możliwości wiarygodnego oszacowania pełnego efektu zmian na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Zarząd nie ujawnia ilościowego wpływu standardu na wyniki finansowe Grupy.

9. Istotne zasady rachunkowości

9.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce, wtedy gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem;
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce;
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy spółka posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Spółką analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony;

- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momentach podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

9.2. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne, aktywa trwałe przeznaczonych do sprzedaży, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz instrumenty pochodne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym. Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny;
- Poziom 3 - Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Grupa ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości dotyczących wyceny do wartości godziwej.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

Zarządy poszczególnych Spółek zależnych, w uzgodnieniu i pod kontrolą Zarządu Spółki dominującej, określają zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych, aktywów biologicznych oraz nienotowanych aktywów finansowych jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

Niezależni rzeczoznawcy są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów takich jak nieruchomości inwestycyjne, czy aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży w sytuacji, gdy w ocenie Zarządu spółki istnieje konieczność wsparcia własnego profesjonalnego osądu, np. w przypadku dużej

zmienności danych wejściowych. Wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców służą także jako element wspierający własny osąd Zarządu.

Przy wyborze niezależnego rzeczoznawcy Zarządy spółek kieruje się kryterium profesjonalizmu oraz znajomości specyfiki branżowej i lokalnych rynków, np. w przypadku wyceny wartości godziwej gruntów inwestycyjnych.

Zarządy spółek przy ustalaniu wartości godziwej wnikliwie analizują zmiany kluczowych danych wejściowych oraz trendów rynkowych jak i specyfiki rynków lokalnych.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

9.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego pozycje pieniężne w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu zamknięcia banku wiodącego, z którego usług korzystają Spółki Grupy (kursu spot). Pozycje pieniężne stanowią posiadane przez jednostkę waluty oraz należności i zobowiązania przypadające do otrzymania lub zapłaty w ustalonej lub możliwej do ustalenia liczbie jednostek waluty. Kurs zamknięcia stanowi natychmiastowy kurs wymiany na koniec okresu sprawozdawczego.

Pozycje pieniężne ujęte w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażone w walutach obcych wycenia się po kursie kupna dewiz. Pozycje pieniężne ujęte w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażone w walutach obcych wycenia się po kursie sprzedaży dewiz. Pozycje pieniężne Spółki wyceniają przy wykorzystaniu najwcześniej opublikowanej w danym dniu tabeli banku wiodącego. Za bank wiodący uznaje się bank, który na koniec okresu sprawozdawczego posiada największe zaangażowanie w finansowanie bieżącej działalności Spółek. Zmiana banku wiodącego w danym roku obrotowym powinna zostać ustalona przed zakończeniem okresu sprawozdawczego. Zmiana banku wiodącego traktowana jest jako zmiana szacunku. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów.

Rozliczane w oparciu o MSR 11 umowy o usługę budowlaną wycenia się po kursie średnim NBP obowiązującym na dany dzień bilansowy.

Niepieniężne pozycje bilansowe ewidencjonowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej, wykazywane są przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia przeprowadzenia transakcji.

Niepieniężne pozycje bilansowe ewidencjonowane w wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej wykazywane są przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w czasie ustalania wartości godziwej.

Dodatnie i ujemne różnice kursowe wynikające z rozliczania transakcji w walutach obcych oraz z przeliczenia aktywów i zobowiązań pieniężnych według kursów wymiany walut na koniec roku wykazują się w rachunku zysków i strat.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
CHF	4,1173	3,9394
USD	4,1793	3,9011
TRY	1,1867	1,3330
EUR	4,4240	4,2615

9.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

Cena nabycia rzeczowych aktywów trwałych przekazanych przez klientów jest ustalana w wysokości ich wartości godziwej na dzień objęcia kontroli.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów. Okres, stawkę oraz metodę amortyzacji środka trwałego ustala się na dzień przyjęcia go do użytkowania. Spółka stosuje następujące okresy umarzania rzeczowych aktywów trwałych:

<u>Typ</u>	<u>Stopa amortyzacji rocznej</u>
Budynki i budowle	2,5%
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4%-4,5%
Kotły i maszyny energetyczne	5%-7%
Maszyny i urządzenia ogólne	4%-60%
Maszyny i urządzenia specjalistyczne	10%-20%
Urządzenia techniczne	4%-10%
Środki transportu	7%-33%
Narzędzia, przyrządy, wyposażenie	3%-50%

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do użytkowania.

9.5. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczony.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

9.6. Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia aktywów niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, aktywa niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na aktywa niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania aktywów niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Aktywa niematerialne o określonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika aktywów niematerialnych.

Aktywa niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane testowi na utratę wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby korygowane.

Koszty prac rozwojowych

Koszty prac badawczych są ujmowane w zysku lub stracie w momencie poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia/ kosztów wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Skapitalizowane nakłady są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Dokumentacja techniczna
Okresy użytkowania	Dla patentów i licencji użytkowanych na podstawie umowy zawartej na czas określony, przyjmuje się ten okres uwzględniając dodatkowy okres, na który użytkowanie może być przedłużone.	3 lata	12,5 lat
Wykorzystana metoda amortyzacji	Amortyzowane przez okres umowy (3 lat) - metodą liniową.	3 lata metodą liniową	12,5 lat metodą liniową
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	Nabyte	Nabyte
Test na utratę wartości	Dla pozostałych – coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia aktywów niematerialnych z bilansu są kalkulowane jako różnica pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w zysku lub stracie w momencie ich usunięcia z bilansu.

9.7. Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej kwotę nadwyżki sumy przekazanej zapłaty, a kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej, nad wartością godziwą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

W Grupie Kapitałowej Immobile S.A. z uwagi na nabycia spółek zależnych po kwocie równej lub niższej wartości godziwej aktywów netto wartość firmy nie wystąpiła.

9.8. Leasing

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane w zysku lub stracie, chyba że spełnione są wymogi kapitalizacji.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

9.9. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do

ustalanej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmują się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

9.10. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych, wartości niematerialnych oraz produkcji w toku, związanej z działalnością deweloperską Grupy. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki wyliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu finansowego oraz różnice kursowe powstałe w związku z finansowaniem zewnętrznym do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

9.11. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności;
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- Pożyczki i należności;
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to notowane na aktywnym rynku aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży;
- spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

a) jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:

- nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie;
- częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie;
- instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych.

b) został zgodnie z MSR 39 wyznaczony do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody (korzystne zmiany netto wartości godziwej) lub koszty (niekorzystne zmiany netto wartości godziwej) finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych,

cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub jest rzeczą oczywistą bez przeprowadzania lub po pobieżnej analizie, że gdyby podobny hybrydowy instrument byłby najpierw rozważany, to oddzielenie wbudowanego instrumentu pochodnego byłoby zabronione. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność w zakresie ujmowania lub wyceny (niedopasowanie księgowe); lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2016 roku żadne aktywa finansowe nie zostały wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (na dzień 31 grudnia 2015 roku: nie dotyczy).

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, ujmuje się w innych całkowitych dochodach. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości ujmuje się jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji.

W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości

godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

9.12. Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

9.12.1. Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się poprzez zastosowanie konta odpisów aktualizujących. Kwotę straty ujmuje się w zysku lub stracie.

Grupa ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Grupa włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w zysku lub stracie w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

9.12.2. Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

9.12.3. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w zysku lub stracie, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przekwalifikowana do zysku lub straty. Nie można ujmować w zysku lub stracie odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w zysku lub stracie, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w zysku lub stracie.

9.13. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne, z których korzysta Grupa w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe typu forward oraz kontrakty na zamianę stóp procentowych.

Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone do zysku lub straty netto roku obrotowego.

Wartość godziwa walutowych kontraktów forward jest ustalana poprzez odniesienie do bieżących kursów terminowych (forward) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana na podstawie modelu wyceny uwzględniającego obserwowalne dane rynkowe, w tym w szczególności bieżące terminowe stopy procentowe.

9.13.1. Zabezpieczenie wartości godziwej

Zabezpieczenie wartości godziwej to zabezpieczenie przed zmianami wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub nie ujętego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, albo wyodrębnionej części takiego składnika aktywów, zobowiązania lub uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka i które mogłoby wpływać na zysk lub stratę. W przypadku zabezpieczenia wartości godziwej, wartość bilansowa zabezpieczanej pozycji jest korygowana o zyski i/ lub straty z tytułu zmian wartości godziwej wynikających z zabezpieczanego ryzyka, instrument zabezpieczający jest wyceniany do wartości godziwej, a zyski i straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej ujmowane są w zysku lub stracie.

Jeśli nieujęte uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie jest wyznaczone jako pozycja zabezpieczana, późniejsze łączne zmiany wartości godziwej uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania wynikające z zabezpieczanego ryzyka ujmuje się jako składnik aktywów lub zobowiązanie, a powstające zyski lub straty ujmuje się w zysku lub stracie. Zmiany wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego również ujmuje się w zysku lub stracie.

Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, jeżeli instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany, jeżeli zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń lub gdy Grupa unieważnia powiązanie zabezpieczające. Każdą korektę wartości bilansowej zabezpieczanego instrumentu finansowego, do którego stosuje się metodę zamortyzowanego kosztu, poddaje się amortyzacji, a dokonane odpisy ujmuje się w zysku lub stracie. Amortyzacja może rozpocząć się od momentu dokonania korekty, jednakże nie później niż w momencie zaprzestania korygowania pozycji zabezpieczanej o zmiany wartości godziwej wynikające z zabezpieczanego ryzyka.

9.13.2. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych to zabezpieczenie przed zagrożeniem zmiennością przepływów pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanemu z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, i które mogłoby wpływać na zysk lub stratę. Część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie ujmuje się w innych całkowitych dochodach, a nieefektywną część ujmuje się w zysku lub stracie.

Jeśli zabezpieczenie planowanej transakcji skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, albo planowana transakcja związana ze składnikiem aktywów niefinansowych lub zobowiązaniem niefinansowym staje się uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem, do którego będzie się stosować zabezpieczenie wartości godziwej, wtedy zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach, przeklasyfikowywane są z kapitału własnego do zysku lub straty w tym samym okresie lub okresach, w których nabyty składnik aktywów niefinansowych lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

Zyski lub straty powstałe w wyniku zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają warunków umożliwiających stosowanie zasad rachunkowości zabezpieczeń, są ujmowane bezpośrednio w wyniku finansowym netto za bieżący okres.

Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, gdy instrument zabezpieczający wygaśł lub został sprzedany, jego wykorzystanie dobiegło końca lub nastąpiła jego realizacja, bądź gdy zabezpieczenie przestało spełniać warunki umożliwiające stosowanie wobec niego zasad rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku, łączny zysk lub strata na instrumencie zabezpieczającym, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym, są nadal wykazywane w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia prognozowanej transakcji. Jeżeli Grupa przestała spodziewać się, że prognozowana transakcja nastąpi, wówczas zakumulowany w kapitale własnym łączny zysk lub strata netto są odnoszone do zysku lub straty netto za bieżący okres.

9.13.3. Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym

Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym, w tym zabezpieczenie pozycji pieniężnej, uznawanej za część udziałów w aktywach netto, ujmuje się podobnie do zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Zyski lub straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego związane z efektywną częścią zabezpieczenia ujmuje się w innych całkowitych dochodach natomiast zyski lub straty związane z nieefektywną częścią zabezpieczenia – ujmuje się w zysku lub stracie. W momencie zbycia podmiotu

zagranicznego, kwotę zysków lub strat ujętą wcześniej w innych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się z kapitału własnego do zysków lub strat jako korektę wynikającą z przeklasyfikowania.

9.14. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku – i są ustalane w następujący sposób:

Materiały	- w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło;
Produkty gotowe i produkty w toku	- koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego oraz koszty materiałów i robocizny wraz z kosztami finansowania zewnętrznego w przypadku działalności deweloperskiej;
Towary	- w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

9.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy osiągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie.

Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

Odpisów aktualizujących wartość należności dokonuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty stosując następujące zasady:

- co najmniej w wysokości należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości, do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,

- należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności,

- należności kwestionowanych przez dłużników (należności sporne) oraz z których zapłatą dłużnik zalega powyżej 180 dni, a według oceny jego sytuacji majątkowej i finansowej spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości roszczenia nie znajdującego pokrycia w gwarancji lub innym zabezpieczeniu,

- należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego - w wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania,

- należności przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, należności z tytułu naliczonych odsetek – w wysokości 100% ich wartości.

Odpisów aktualizujących dokonuje się w każdym przypadku, za wyjątkiem sytuacji, w których istnieje pewność otrzymania zapłaty, np. w przypadku, jeżeli należność została w sposób wiarygodny zabezpieczona np. w formie hipoteki, gwarancji bankowej, ubezpieczenia należności, zastawu.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności dokonuje się odpisu odwrotnego przywracając tym samym ich pierwotną wartość.

9.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

9.17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

9.18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości.

Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstająca z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w zysku lub stracie.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

9.19. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

9.20. Świadczenia pracownicze

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę.

Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą.

Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań na każdy dzień bilansowy jest obliczona przez Zarządy Spółek Grupy.

Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne.

Ponowna wycena zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych dotyczących programów określonych świadczeń obejmująca zyski i straty aktuarialne ujmowana jest w innych całkowitych dochodach i nie podlega późniejszej reklasyfikacji do zysku lub straty.

Grupa rozpoznaje następujące zmiany w zobowiązaniach netto z tytułu określonych świadczeń w ramach odpowiednio kosztu własnego sprzedaży, kosztów ogólnego zarządu na które składają się:

- koszty zatrudnienia (w tym między innymi koszty bieżącego zatrudnienia, kosztów przeszłego zatrudnienia);
- odsetki netto od zobowiązania netto z tytułu określonych świadczeń.

9.21. Płatności w formie akcji

Pracownicy (w tym członkowie Zarządu) Grupy nie otrzymują nagród w formie akcji.

9.22. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

9.22.1. Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

9.22.2. Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji.

Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów zmiennych do szacowanych kosztów niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Grupa spodziewa się odzyskać.

9.22.3. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

9.22.4. Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

9.22.5. Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

9.23. Podatki

9.23.1. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

9.23.2. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawiera- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczoney wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczoney podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

9.23.3. Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

9.23.4. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego, jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Grupy, tzn. nie występuje efekt rozładniający, wpływający na wartość zysku (straty).

10. 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 produkcją systemów przeładunkowych, przestrzennych konstrukcji stalowych, młynów, kruszarek, elementów pras, urządzeń offshore, elementów statków oraz maszyn w sektorze kopalnianym i energetycznym.

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 Konsulting budowlany zajmuje się nadzorem budowlanym.

Segment Developing zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań.

Segment Pozostałe obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

Żaden z segmentów operacyjnych Grupy 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, 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.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2016 roku								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	37 133	7 779	34 130	5 480	19 535	2 656	0	106 713
Przychody ogółem	37 133	7 779	34 130	5 480	19 535	2 656		106 713
Amortyzacja	1 767	392	3 280	144	0	504	0	6 087
Wynik operacyjny segmentu	-2 155	2 167	5 527	-1 605	1 988	-1 424	0	4 498
Aktywa segmentu sprawozdawczego	122 199	53 901	105 061	2 800	69 695	14 385	24 838	392 879

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2015 roku								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	40 705	7 766	28 727	6 632	12 029	2 452	0	98 311
Sprzedaż między segmentami	200	4	312	3 133	-	-	0	3 649
Przychody ogółem	40 905	7 770	29 039	9 765	12 029	2 452	0	101 960
Amortyzacja	1 335	389	3 753	179	-	360	0	6 016
Wynik operacyjny segmentu	3 965	2 265	5 433	-401	1 154	-2 786	0	9 630
Aktywa segmentu sprawozdawczego	39 585	56 167	101 025	2 325	55 704	4 060	0	258 866

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-12-2016	od 01-01 do 31-12-2015
Wynik operacyjny segmentów *	4 498	9 630
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	4 629	5 297
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-390	-3 065
Pozostałe przychody i koszty razem	4 239	2 232
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	8 737	11 862
Przychody finansowe	1 869	1 199
Koszty finansowe (-)	-10 751	-5 410
Zysk z okazijnego nabycia	21 428	
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	21 283	7 651

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

Grupa uwzględnia w wynikach segmentów operacyjnych: koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem. Ponadto od 1 stycznia 2015 roku Grupa dokonała przypisania do aktywów segmentów operacyjnych także: długoterminowe rozliczenia międzyokresowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. W ocenie Zarządu Grupy taki sposób prezentacji aktywów pełniej odzwierciedla zaangażowane aktywa w poszczególnych segmentach.

Informacje dotyczące obszarów geograficznych:

	od 01-01 do 31-12-2016	od 01-01 do 31-12-2015
Polska	87 120	84 210
Zagranica	19 593	14 101
Przychody ogółem	106 713	98 311

Zarówno w 2016 roku jak i w roku poprzednim, GKI nie posiadało klientów, którzy generowali co najmniej 10% łącznych rocznych przychodów Grupy z transakcji zewnętrznych.

11. Przychody i koszty

11.1. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 138	4 747
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	1 667	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	377	0
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	312	0
Otrzymane kary i odszkodowania	856	453
Zwrot kosztów sądowych i procesowych	0	425
Pozostałe przychody operacyjne	278	177
Pozostałe przychody operacyjne razem	4 629	5 802

11.2. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5	483
Odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości nakładów związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi	0	193
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	0	7
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	19	859
Strata ze sprzedaży jednostek zależnych	0	275
Zaniechanie inwestycji	0	297
Umorzenie należności	0	90
Koszty windykacji	0	68
Utworzenie rezerw	36	117
Zapłacone kary i odszkodowania	29	543
Likwidacja zapasów	3	0
Darowizny	118	133
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	12	0
Refaktury	12	0
Spisane należności	13	0
Inne koszty	145	0
Pozostałe koszty operacyjne razem	390	3 065

11.3. Przychody finansowe

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	7	64
Pożyczki i należności	0	13
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	15	0
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	23	77
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat:</i>		
Instrumenty pochodne handlowe	1 221	669
Akcje spółek notowanych	491	241
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	1 712	910
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	1
Pożyczki i należności	0	-4
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	0	79
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	0	76
<i>Zyski z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału</i>		
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	1	2
Inne przychody finansowe	133	134
Przychody finansowe razem	1 869	1 199

11.4. Koszty finansowe

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	163	256
Kredyty w rachunku kredytowym	2 280	3 274
Kredyty w rachunku bieżącym	284	70
Pożyczki	641	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	309	166
Inne	31	0
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	3 706	3 766
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat:</i>		
Instrumenty pochodne handlowe	1 093	
Instrumenty pochodne zabezpieczające	989	613
Akcje spółek notowanych	0	337
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	2 081	950
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	123	263
Pożyczki i należności	0	-8
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	54	356
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	178	611
<i>Straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału</i>		
Strata z wyceny wartości godziwej na dzień przejęcia udziału kapitałowego w jednostce przejmowanej, należącego wcześniej do jednostki przejmującej	3 366	
Inne koszty finansowe	1 419	83
Koszty finansowe razem	10 751	5 410

11.5. Koszty według rodzajów

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Amortyzacja	6 087	6 016
Świadczenia pracownicze	26 132	23 360
Zużycie materiałów i energii	25 379	27 699
Usługi obce	27 522	34 225
Podatki i opłaty	4 418	4 603
Pozostałe koszty rodzajowe	1 342	1 572
Koszty według rodzaju razem	90 879	97 475
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	9 113	1 594
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	2 223	-10 359
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	0	-29
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	102 214	88 681

11.6. Koszty amortyzacji, odpisów aktualizujących, różnic kursowych oraz zapasów ujęte w zysku lub stracie

AMORTYZACJA RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Koszt własny sprzedaży	3 712	4 585
Koszty ogólnego zarządu	2 024	1 216
Koszty sprzedaży	121	62
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych razem	5 857	5 863

AMORTYZACJA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Koszt własny sprzedaży	131	63
Koszty ogólnego zarządu	99	80
Koszty sprzedaży	0	10
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	230	153

11.7. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Koszty wynagrodzeń	21 617	20 181
Koszty ubezpieczeń społecznych	4 297	2 910
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	218	269
Koszty świadczeń pracowniczych razem	26 132	23 360

12. Podatek dochodowy

12.1. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

Odroczony podatek dochodowy	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Wynik przed opodatkowaniem	21 283	7 651
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2015: 19%):	4 044	1 454
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	89	
Przychodów trwale nie podlegających opodatkowaniu (-)	-648	
Nierozpoznane straty podatkowe	259	62
Odpis aktualizujący aktywo na stratę podatkową		1 739
Niepodatkowy przychód wynikający z zysku na okazym nabyciu	-4 071	-5
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 245	2 172
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)		-66
Podatek dochodowy	917	5 356
Zastosowana średnia stawka podatkowa	4%	70%

12.2. Odroczonego podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2016		
<i>Aktywa:</i>		
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	60	216
Pochodne instrumenty finansowe	0	555
Zapasy	0	756
Należności z tytułu dostaw i usług	953	889
Kontrakty budowlane	5	0
<i>Zobowiązania:</i>		
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	105	167
Rezerwy na świadczenia pracownicze	197	266
Pozostałe rezerwy	386	536
Pochodne instrumenty finansowe	156	421
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	455	
Inne zobowiązania	0	4
<i>Inne:</i>	0	12
Nierozliczone straty podatkowe	7 498	9 487
Odpis aktualizujący aktywo na nierozliczone straty podatkowe	-1 739	-2 853
Razem	8 076	10 455

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2015		
<i>Aktywa:</i>		
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	78	60
Zapasy	57	0
Należności z tytułu dostaw i usług	887	953
Kontrakty budowlane		5
Inne aktywa	578	0
<i>Zobowiązania:</i>		
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	79	105
Rezerwy na świadczenia pracownicze	231	197
Pozostałe rezerwy	619	386
Pochodne instrumenty finansowe	908	156
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	244	455
Inne zobowiązania	-1	0
<i>Inne:</i>		
Nierozliczone straty podatkowe	7 295	7 498
Odpis aktualizujący aktywo na nierozliczone straty podatkowe		-1 739
Razem	10 975	8 076

Zmiana wartości odroczonego podatku dochodowego wynika przede wszystkim z różnicy między wartością bilansową, a podatkową składników rzeczowego majątku trwałego. W okresie od stycznia do grudnia 2016 roku nie miały miejsca niestandardowe transakcje wykraczające poza bieżącą działalność Grupy, które mogłyby mieć wpływ na wartość podatku odroczonego.

Przy szacowaniu wartości aktywa na podatek odroczone z tytułu nierozliczonych strat podatkowych Zarząd przeprowadził analizę możliwości osiągnięcia przez poszczególne podmioty zysków podatkowych w okresie umożliwiającym rozliczenie straty podatkowej w poszczególnych spółkach Grupy. W ocenie Zarządu utworzone aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z nierozliczonymi stratami podatkowymi są możliwe do odzyskania do wysokości 6,6 mln PLN, w spółkach, w których planowane jest osiągnięcie zysku podatkowego. Utworzony odpis aktualizujący w kwocie 2 853 tys. PLN, został utworzony w odniesieniu do strat spółek podatkowych, które w ocenie Zarządu nie osiągną zysku podatkowego umożliwiającego rozliczenie strat podatkowych.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2016		
<i>Aktywa:</i>		
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	5 084	4 473
Nieruchomości inwestycyjne	4 820	9 629
Kontrakty budowlane	406	271
Inne aktywa	654	69
<i>Zobowiązania:</i>		
Pochodne instrumenty finansowe	711	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0	222
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	97
Razem	11 675	14 762

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2015		
<i>Aktywa:</i>		
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	3	0
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	3 862	5 084
Nieruchomości inwestycyjne	6 507	4 820
Kontrakty budowlane	549	406
Inne aktywa	25	654
<i>Zobowiązania:</i>		
Pochodne instrumenty finansowe	-86	711
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-6	0
Inne zobowiązania	17	0
Razem	10 902	11 675

Odroczony podatek dochodowy 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.

W okresie sprawozdawczym najistotniejsze zmiany z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikały z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

13. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Grupa tworzy taki fundusz i dokonuje okresowych odpisów w wysokości odpisu podstawowego/ kwot uzgodnionych ze związkami zawodowymi. Ponadto Fundusz posiada rzeczowe aktywa trwałe. Celem Funduszu jest finansowanie działalności socjalnej, pożyczek udzielonych jej pracownikom oraz pozostałych kosztów socjalnych.

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Odpisy na ZFŚS	1 763	1 359
Pożyczki udzielone pracownikom	-73	-104
Środki pieniężne	194	168
Zobowiązania z tytułu Funduszu	-1 534	-1 107
Saldo po skompensowaniu	-38	-19

14. 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 akcje 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.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	72 794 930	71 506 437
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	72 794 930	71 506 437
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	20 366	2 295
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,28	0,03
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,28	
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	20 366	2 295
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,28	0,03
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,28	0

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Jednostka dominująca, na podstawie Uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 czerwca 2016 roku, dokonała dnia 12 września 2016 roku wypłaty dywidendy w wysokości 3.643.146,60 zł to jest 0,05 złotych na jedną akcję. Dywidendą objęte były akcje Spółki w liczbie 72.862.932 sztuk.

Nie występują ograniczenia w zakresie dywidendy poza tymi wskazanymi w przepisach ogólnych prawa handlowego.

16. 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 31.12.2016 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	15 447	88 856	12 984	1 276	1 297	1 480	121 340
Nabycie Grupy PROJPRZEM S.A.	1 209	23 690	7 218	801	412	1 385	34 716
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	147	321	0	1 144	3 525	5 136
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-23	0	-45	-177	0	0	-245
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	0	0	0	-2 424	-2 424
Amortyzacja (-)	0	-3 464	-1 401	-523	-469	0	-5 857
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	16 633	109 230	19 076	1 377	2 384	3 965	152 666

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 31.12.2015 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	14 041	92 949	13 810	1 702	1 720	117	124 339
Nabycie Grupy PROJPRZEM S.A.	1 304	188	505	200	222	1 480	3 899
Sprzedaż spółki zależnej (-)				-34	-3		-37
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)		-773	-3 389	13	-111		-4 260
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	102		430		47	-118	461
Amortyzacja (-)		-3 506	-1 142	-604	-611		-5 863
Odwrocenie odpisów aktualizujących			2 769		32		2 801
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	15 447	88 858	12 983	1 277	1 296	1 479	121 340

Zarząd przeprowadził analizę przesłanek utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych Grupy zaangażowanych w poszczególnych segmentach operacyjnych.

Analiza aktywów w segmencie hotelarskim została przeprowadzona w oparciu o przepływy pieniężne generowane przez poszczególne obiekty hotelarskie Grupy w Bydgoszcz, Łodzi, Szczecinie i Chorzowie o łącznej wartości 92 612 tys. PLN. Z uwagi na pozytywne wyniki i wysokość generowanych przepływów pieniężnych, na poziomie poszczególnych nieruchomości hotelowych nie zidentyfikowano konieczności tworzenia odpisów aktualizujących.

Analiza aktywów trwałych segmentu przemysłowego została przeprowadzona oddzielnie dla każdego zakładu produkcyjnego Grupy.

Analiza wykazała, iż rzeczowe aktywa trwałe zlokalizowane w zakładzie produkcyjnym w Koronowie o łącznej wartości 17 723 tys. PLN (produkcja systemów przeladunkowych) nie wymagają odpisów

aktualizujących. Z uwagi na wysokość wyników operacyjnych osiągniętych w 2016 roku oraz prognozowanych w kolejnych latach dodatnich przepływów pieniężnych na poziomie co najmniej takim jak w 2016 roku, trwała utrata wartości w odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych w tym zakładzie nie wystąpiła. Dodatkowo ocena Zarządu wsparta została o wycenę wartości godziwej nieruchomości grupy w Koronowie sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę.

W stosunku do rzeczowych aktywów trwałych zlokalizowanych w zakładzie produkcyjnym w Sępólnie Krajeńskim (produkcja konstrukcji stalowych) o łącznej wartości 15 423 tys. PLN zaistniały przesłanki wskazujące na możliwą ich utratę wartości. Jednakże, sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę, wycena wartości godziwej nieruchomości Spółki w Sępólnie Krajeńskim wykazała, iż możliwa do odzyskania kwota ze sprzedaży nieruchomości jest wyższa od jej wartości księgowej. Także spodziewane do uzyskania w zakładzie w Sępólnie efekty synergii wynikające z przejścia przez Spółkę kontroli nad MAKRUM Project Management Sp. z o.o. wskazują, iż dokonanie odpisu aktualizującego wartość tych aktywów trwałych nie jest obecnie konieczne.

W wyniku analizy aktywów trwałych zlokalizowanych w zakładzie produkcyjnym w Bydgoszczy (produkcja maszyn i urządzeń MAKRUM) o łącznej wartości 14 451 tys. PLN zaistniały przesłanki wskazujące na możliwą ich utratę wartości. Zarząd przeanalizował perspektywy rozwoju przychodów i generowania pozytywnych przepływów finansowych, także z uwzględnieniem nowych produktów przez ten zakład. Analiza wsparta została także o wycenę wartości godziwej udziałów w Spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę, która wykazała, iż wartość udziałów w spółce jest znacząco wyższa od wartości posiadanych zaangażowanych środków trwałych. Podobnie jak w przypadku aktywów umiejscowionych w Sępólnie, Zarząd spodziewa się pozytywnych efektów synergii. Mając na uwadze powyższe, Grupa uznała, iż dokonanie odpisu aktualizującego wartość tych aktywów trwałych nie jest obecnie konieczne.

Rzeczowe aktywa trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań:

Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzeczach ruchomych stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr K177011 z dnia 04.10.2013 zawartej z Bankiem Mercedes-Benz Polska SA.

Hipoteki umowne łączne oraz hipoteka umowna ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00004707/1 oraz BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie umów kredytu:

- nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

- nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

- nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

- nr K0007515 z dnia 22.04.2013 r. zawartej pomiędzy FOCUS Hotels S.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Łodzi, objętej KW nr LD1M/00175075/7, stanowiąca zabezpieczenie umów kredytu:

-nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

- nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

-nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

-nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Szczecinie, objętej KW nr SZ1S/00081399/6, stanowiąca zabezpieczenie umów kredytu:

-nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

-nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

-nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

-nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Chorzowie, objętej KW nr KA1C/00011883/7, stanowiąca zabezpieczenie umów kredytu:

-nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

-nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

-nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

-nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00064765/3 oraz KW nr BY1B/00004072/0, stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 15/009/14/Z/IN z dnia 07.04.2014 r. zawartej pomiędzy Cezaro Sp. z o.o. a mBankiem S.A.

Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Szczecinie, objętej KW nr SZ1S/00210449/6 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 48 1020 1462 0000 7296 0092 0355z dnia 27.07.2015 r. zawartej pomiędzy Halifax P Sp. z o.o. a PKO Bankiem Polskim S.A.

Hipoteka umowna łączna zwykła oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00004708/8 stanowiące zabezpieczenie umowy kredytu FZ/03/1904 z dnia 04.05.2006 r. zawartej pomiędzy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. a Pekao Bankiem Hipotecznym S.A..

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy objętej KW nr BY1B/00002869/0 oraz KW nr BY1B/00004708/8, stanowiąca zabezpieczenie umowy limitu kredytowego wielocelowego nr 29 1020 1462 0000 7402 0288 0144 z dnia 12.05.2015 r. zawartej pomiędzy MAKRUM Project Management Sp. z o.o. a PKO Bankiem Polskim S.A.

Hipoteka ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00215815/3, stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu 16/0047 z dnia 20.12.2016 r. zawartej pomiędzy CDI 3 Sp. z o.o. a mBankiem Hipotecznym S.A. (wpis hipoteki w nowoutworzonej księdze wieczystej nastąpił w 2017 roku).

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach położonych w Bydgoszczy objętych KW nr BY1B/00056503/0, KW nr BY1B/00002867/6, KW nr BY1B/00002865/2 oraz KW nr BY1B/00208251/9 stanowiąca zabezpieczenie umowy leasingu nr 506842-6X-0 z dnia 06.09.2016 r. zawartej pomiędzy MAKRUM Project Management Sp. z o.o. a ING Lease (Polska) Sp. z o.o.

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Sępólnie Krajeńskim objętej KW nr BY2T/00020083/2, BY2T/00020084/9, BY2T/00020930/5, BY2T/00007547/6 oraz BY2T/00013981/5 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 15/077/11/Z/VU z dnia 17.11.2011 r. oraz kredytu inwestycyjnego nr 15/028/13/Z/IN dnia 09.07.2013 r. zawartych pomiędzy PROJPRZEM S.A. a mBankiem S.A.

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Koronowie objętej KW nr BY1B/00060014/6 stanowiąca zabezpieczenie umowy na linię na gwarancje nr 15/076/11/Z/GX z dnia 04.11.2011 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM S.A. a mBankiem S.A.

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy objętej KW nr BY1B/00061790/6 stanowiąca zabezpieczenie umowy ramowej o udzielanie gwarancji bankowych z dnia 10.09.2013 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM S.A. a PKO Bankiem Polskim S.A.

17. Leasing

17.1. Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych w leasingu finansowym

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>Stan na 31.12.2016</i>					
Wartość bilansowa brutto	743	15 073	2 095	183	18 093
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-19	-2 048	-1 298	-104	-3 470
Wartość bilansowa netto	723	13 025	797	79	14 624

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>Stan na 31.12.2015</i>					
Wartość bilansowa brutto		15 501	2 510	28	18 039
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		-3 188	-1 545	-14	-4 747
Wartość bilansowa netto		12 313	965	14	13 292

17.2. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawia się następująco:

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:		
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	razem
Stan na 31.12.2016			
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 635	5 683	9 318
Koszty finansowe (-)	-191	-100	-291
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 444	5 583	9 027

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:		
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	razem
Stan na 31.12.2015			
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 889	2 664	5 553
Koszty finansowe (-)	-150	-113	-263
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 739	2 551	5 290

18. Nieruchomości inwestycyjne

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Wartość bilansowa na początek okresu	77 178	75 065
Nabycie Grupy PROJPRZEM S.A.	27 396	
Nabycie nieruchomości	6 422	
Aktywowanie późniejszych nakładów	0	445
Zbycie nieruchomości (-)	-2 167	
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	2 424	-3 079
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	1 667	4 747
Wartość bilansowa na koniec okresu	112 921	77 178

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne	wartość w PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz,	12 762	Metoda dochodowa	Ceny transakcyjne najmu nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	Powierzchnia biurowa 54 PLN/m ² /miesięcznie Powierzchnia gastronomiczna 76 PLN/m ² /miesięcznie Powierzchnia handlowa 54-65 PLN/m ² /miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 260 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 45106 m ²	23 210	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 419 PLN/m ² do 977 PLN/m ²
3.	Stocznia Pomerania, Szczecin, 37625 m ²	24 615	Metoda dochodowa	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	2 077 tys. PLN 0
4.	CH Faktoria, Bydgoszcz, 13656 m ²	26 200	Metoda dochodowa	GLA Średnia stawka czynszu Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	5 376 m ² 42 PLN/m ² 1 834 tys. PLN 0
5.	Biurowiec, ul. Bernardyńska, Bydgoszcz, 1.247 m ²	7 021	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	631,9 tys. PLN 0
6.	Bydgoszcz, ul. Kielecka, 12.131 m ²	1 200	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 53 PLN/m ² do 141 PLN/m ²
7.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 51.793 m ²	14 851	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 244 PLN/m ² do 346 PLN/m ²
8.	Nowa Sól, ul. Kościuszki, 1.057 m ²	1 286	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	115,7 tys. PLN 0
9.	Nowa Sól, Staszica, 5.506 m ² *	123	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 18 PLN/m ² do 65 PLN/m ²
10.	Zielona Góra, Trasa Północna, 15.880 m ²	1 653	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 90 PLN/m ² do 153 PLN/m ²
	Razem	112 921			

Zarząd Grupy dokonał analizy podstawowych danych wejściowych wpływających na szacunek wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Analizie poddano porównywalne ceny transakcyjne

gruntów o podobnej lokalizacji i potencjale, osiągnięte i planowane dochody operacyjne generowane przez nieruchomości inwestycyjne wyceniane metodą DCF oraz zmiany w poziomie stóp dyskontowych.

19. Aktywa niematerialne

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	10	29	443	482
Nabycie Grupy PROJPRZEM S.A.	2 113		1 008	3 121
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	145	145
Amortyzacja (-)	-5	-10	-215	-230
Odpis aktualizujący			0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 roku	2 118	19	1 381	3 517

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	15	46	509	570
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			62	62
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)			10	10
Amortyzacja (-)	-5	-10	-138	-153
Odpis aktualizujący		-7		-7
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2015 roku	10	29	443	482

Wartość nabycia wynika głównie z przejęcia PROJPRZEM S.A. i wartości użytkowanego w tej Spółce zintegrowanego systemu komputerowego klasy ERP, którego wartość godziwa ustalona przez Zarządu wyniosła 1 mln złotych.

Zarząd Spółki Dominującej ujawnił także, w momencie objęcia kontroli, znak towarowy „PROM” wykorzystywany w sprzedaży systemów przeładunkowych. Jego wartość Zarząd oszacował, na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy, na kwotę 2 113 tys. PLN. Podstawowymi parametrami wpływającymi na wycenę znaku były prognozowane przychody ze sprzedaży produktów marki „PROM” oraz przyjęta na poziomie 0,25% stawka opłat licencyjnych.

Wycenę sporządzono także przy założeniu nieokreślonego planowanego okresu użytkowania, zakładając dalszy rozwój produkcji i sprzedaży produktów systemów przeładunkowych marki „PROM” i przyjmując, iż na dzień dzisiejszy nie istnieją istotne ryzyka i czynniki mogące ograniczać okres życia znaku towarowego.

20. Pozostałe aktywa finansowe

W roku 2016 Grupa nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

21. Pożyczki

W 2016 roku Grupa nie udzieliła pożyczek podmiotom trzecim.

22. Świadczenia pracownicze

Główne założenia przyjęte do wyceny świadczeń pracowniczych na dzień sprawozdawczy są następujące:

	Stan na 31-12-2016	Stan na 31-12-2015
Stopa dyskontowa (%)	2,5	2,5
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	-	-
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	4,1	3,7
Pozostały średni okres zatrudnienia	44,8	44,8

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 387	1 347	0	0
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 259	922	4	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	793	855	0	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 440	3 124	4	0
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	0		0	1
Rezerwy na odprawy emerytalne	1		456	272
Pozostałe rezerwy	1 276		0	
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	1 277	0	456	273
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	6 716	3 124	460	273

W skład świadczeń pracowniczych wchodzi przede wszystkim koszty wynagrodzeń oraz rezerwy urlopowe. Według stanu na 31 grudnia 2016 roku, w stosunku do 31 grudnia 2015 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 3 592 tys. PLN.

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych. Wartość rezerw na 31 grudnia 2016 roku wzrosła o 187 tys. PLN. w stosunku do 31 grudnia 2015 roku. Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

22.1. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Jednostki Grupy wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy.

W związku z tym Grupa na podstawie wyceny dokonanej przez Zarządy Spółek tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Podsumowanie świadczeń, kwotę rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli:

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze		
	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku			
Stan na początek okresu	273	0	273
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>			
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	-42	1 276	1 234
<i>Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:</i>			
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	225	0	225
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2016 roku	457	1 276	1 732

za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku			
Stan na początek okresu	222		222
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>			
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	246	0	246
Koszty odsetek	6	0	6
<i>Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:</i>			
Wypłacone świadczenia (-)	-201	0	-201
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2015 roku	273	0	273

22.2. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Grupa nie tworzyła rezerwy na świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

23. Zapasy

Struktura zapasów

	31.12.2016	31.12.2015
Materiały	13 183	369
Półprodukty i produkcja w toku	26 353	23 011
Wyroby gotowe	7 922	
Towary	5 341	1 380
Wartość bilansowa zapasów razem	52 800	24 760

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Stan na początek okresu	480	325
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	673	177
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)		-22
Odpisy odwrócone w okresie (-)	-965	
Stan na koniec okresu	188	480

24. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

	31.12.2016	31.12.2015
<i>Aktywa finansowe (MSR 39):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	41 582	23 945
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-10 864	-11 226
Należności z tytułu dostaw i usług netto	30 719	12 719
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	612	0
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	1 580	3
Kaucje wpłacone z innych tytułów	1 240	315
Inne należności	1 702	1 167
Pozostałe należności finansowe netto	5 133	1 485
Należności finansowe	35 852	14 204
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
<i>Należności z tytułu podatków i innych świadczeń</i>	4 959	681
Przedpłaty i zaliczki	39	9
Pozostałe należności niefinansowe	962	0
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-19	0
Należności niefinansowe	5 941	690
Należności krótkoterminowe razem	41 793	14 894

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na 31 grudnia 2016 roku wyniosły 42 591 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (31 519 tys. PLN), należności z tytułu podatków (4 959 tys. PLN).

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-30 dniowy termin płatności. Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku wartość odpisu aktualizującego należności przedstawia się następująco:

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Stan na początek okresu	11 226	10 457
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	19	859
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-377	
Odpisy wykorzystane (-)	-4	-90
Stan na koniec okresu	10 864	11 226

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.

Bieżące i zaległe krótkoterminowe należności finansowe:

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

	31.12.2016		31.12.2015	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>				
do 1 miesiąca	12 524	0	1 624	
od 1 do 6 miesięcy	9 554	59	1 045	
od 6 do 12 miesięcy	793	0	15	
powyżej roku	86	0	21	
Zaległe należności finansowe	22 958	59	2 705	

25. Należności z tytułu umów o usługi budowlane

Należności z tytułu umów o usługi budowlane wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów przemysłowych.

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

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 31-12-2016	Stan na 31-12-2015
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	12 031	20 644
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	2 986	4 629
Koszty pozostające do realizacji umowy	7 184	9 638
Szacunkowe łączne koszty umowy	10 171	14 267
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	1 874	6 377
Zyski (+)	1 874	6 377

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki, jednakże są obarczone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w części sprawozdania dotyczącej stosowanych zasad rachunkowości w punkcie dotyczącym niepewności szacunków.

	Stan na 31-12-2016	Stan na 31-12-2015
Koszty umowy poniesione w roku bilansowym	2 986	4 617
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	618	1 479
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	3 594	6 096
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	1 813	10

Wartość przychodów odpowiednia do stanu zaawansowania realizacji umów w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku wyniosła 3 594 tys. PLN wobec 6 096 tys. PLN za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku.

26. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 11 822 tys. PLN (31 grudnia 2015 roku: 11 666 tys. PLN).

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

	31-12-2016	31-12-2015
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	6 393	11 343
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	4 210	209
Środki pieniężne w kasie	185	112
Depozyty krótkoterminowe	1 020	0
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	13	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	11 822	11 666

Na dzień 31.12.2016 r. nie występuje ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi.

27. Kapitał własny

Kapitał podstawowy

	31.12.2016	31.12.2015
Liczba akcji	75 362 932	72 862 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy	18 840 733	18 215 733

* - dane prezentowane w złotych

Grupa na dzień 31 grudnia 2016 roku sprzedała wszystkie posiadane akcje własne w ilości 1.035.227 sztuk o wartości 1 739 tys. PLN. Grupa zrealizowała zysk na sprzedaży w kwocie 844 tys. PLN, który został zaprezentowany w pozycji Pozostałe kapitały.

Struktura kapitału zakładowego przedstawia się następująco:

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalne PLN	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 925 736	2 231 434,00	wpłata gotówką	09.11.2004
B	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	3 200 132	800 033,00	wpłata gotówką	09.11.2004
C	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 602 132	400 533,00	wpłata gotówką	09.11.2004
D	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	18 147 724	4 536 931,00	aport ST	01.08.2006
E	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 814 772	453 693,00	wpłata gotówką	01.08.2006
F	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 000 000	2 000 000,00	wpłata gotówką	10.08.2007
I	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	28 557 974	7 139 493,50	aport	24.05.2012
J	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 614 462	653 615,50	aport	13.06.2012
K	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 500 000	625 000,00	wpłata gotówką	11.10.2016
Liczba akcji razem			75 362 932			
Kapitał zakładowy razem (PLN)				18 840 733		
Wartość nominalna jednej akcji = 0,25 zł						

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

27.1.1. Wartość nominalna akcji

Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 18.841 tys. PLN i dzielił się na 75 362 932 akcji o wartości nominalnej 0,25 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

27.1.2. Prawa akcjonariuszy

Akcje nie są uprzywilejowane, zarówno co do głosu, jak i dywidendy. Na jedną akcję przypada jeden głos.

27.1.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

Struktura własności przedstawia się następująco:

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2016			
Rafał Jerzy	36 694 547	9 173 637	49%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	24%
Sławomir Winiecki	4 000 000	1 000 000	5%
Gross Francois	8 272 552	2 068 138	11%
Pozostali akcjonariusze	8 248 109	2 062 027	11%
Razem	75 362 932	18 840 733	100%
Stan na 31.12.2015			
Rafał Jerzy	39 334 547	9 833 637	53%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	25%
Sławomir Winiecki	3 960 000	990 000	5%
Pozostali akcjonariusze	12 420 661	3 105 165	17%
Razem	73 862 932	18 465 733	100%

27.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną.

	Cena emisyjna (PLN)	Liczba akcji	Wartość emisji	Wartość nominalna (-)	Koszty emisji (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 01.01.2010 roku						-
Emisja akcji serii F	5,30	8 000 000	42 400	(2 000)	(1 412)	38 988
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2010 roku						38 988
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2011 roku						38 988
Emisja akcji serii I	2,15	28 557 974	61 400	(7 139)	(130)	54 130
Emisja akcji serii J	2,15	2 614 462	5 621	(654)	-	4 967
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2012 roku						98 086
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2014 roku						98 086
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2015 roku						98 086
Emisja akcji serii K	2,50	2 500 000	6 250	(625)	-	5 625

Dnia 11 października 2016 roku Zarząd Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 18.215.733.00 PLN do kwoty 18.840.733.00 PLN, tj. o kwotę 625.000,00 PLN poprzez emisję 2.500.000 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości

nominalnej 0,25 PLN za każdą kaucję. Cena emisyjna akcji serii K to 2,50 PLN za jedną akcję. Zgodnie z uchwałą wszystkie nowe akcje serii K zostały w całości pokryte wkładem pieniężnym w wysokości 6.250.000,00 PLN. Nadwyżka za objęcie akcji ponad ich wartość nominalną w kwocie 5.625.000,00 PLN została odniesiona na kapitał zapasowy Spółki.

27.3. Pozostałe kapitały

Zmiana pozycji pozostałych kapitałów wynika z zysku ze sprzedaży akcji własnych w kwocie 987 tys. PLN.

27.4. Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy

Niepodzielony wynik obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty. Do tej kategorii kapitału przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w sprawozdaniu Spółki, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym i nie podlega ona podziałowi na inne cele.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

28. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

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)	Oprocentowanie
1	PEKAO Hipoteczny	Kredyt hipoteczny – CHF	3 539	Kredyt hipoteczny	-	3 539	2029-10-17	Hipoteka zwykła w kwocie 950 tys. CHF i kaucyjna do kwoty 480 tys. CHF na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): 5 449,14 CHF	LIBOR 6M + marża
2	Mercedes BANK	Kredyt samochodowy	115	Flexi Kredyt	-	115	2017-10-04	Zastaw rejestrowy na kredytowanym pojeździe, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej AC	Miesięcznie (kapitał i odsetki): 11 773,51	PSPB + marża
3	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	20 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 10 000 000	6 500	5 895	2017-05-11	Poręczenie GKI SA, 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, weksel in blanco poręczony przez GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 20 000 000			2018-05-11		Proporcjonalnie do uruchamianych transz	WIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 20 000 000	7 603	7 603	2018-05-11		Kwartalnie (kapitał): 500 000 w dniach: 17.02.2017, 18.04.2017, 19.06.2017, 18.08.2017, 16.10.2017, 18.12.2017 515 000 w dniach: 19.02.2018, 10.05.2018 397 000 w dniach: 23.01.2017, 22.03.2017, 22.05.2017, 24.07.2017, 21.09.2017, 21.11.2017, 22.01.2018, 22.03.2018, 20.04.2018	WIBOR 1M + marża
4	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	994	2017-11-24	Weksel in blanco, poręczenie GKI SA	Jednorazowo do 24.11.2017 r.	WIBOR O/N + marża

5	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	37 000	Kredyt	37 000		2021-12-20	Hipoteka umowna do kwoty 74.000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umowy z GW, zastaw rejestrowy i finansowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wierzycelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 3, CDI KB)	Z wpływów	WIBOR 6M + marża
6	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	11 828	Kredyt inwestycyjny	-	11 828	2023-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzycelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 83 300 do 30.11.2023 4 914 500 w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
7	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 818	2016-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków Kredytobiorcy, hipoteka umowna do kwoty najwyższej 3.000 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00004707/1 oraz BY1B/00192191/4 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie CARNAVAL, ARONN, BINKIE, CRISMO, GKI SA	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
8	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	14 867	Kredyt inwestycyjny	-	14 867	2026-10-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 52 000 do 31.12.2017, 55 000 do 31.12.2018 58 000 do 31.12.2019, 62 000 do 31.12.2020 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 6 875 050 - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
9	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 691	Kredyt inwestycyjny	-	1 691	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 000 w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

10	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	19 186	Kredyt inwestycyjny	-	19 186	2026-01-31	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): 78 000 do 31.12.2017, 82 000 do 31.12.2018, 86 000 do 31.12.2019, 92 000 do 31.12.2020, 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, 8 614 000 - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
11	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 706	Kredyt inwestycyjny	-	8 706	2026-02-27	Hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 55 000 do 29.12.2017, 60 000 do 31.12.2018, 65 000 do 31.12.2019, 70 000 do 31.12.2020, 75 000 do 31.12.2021, 80 000 do 30.12.2022, 85 000 do 29.12.2023, 90 000 do 31.12.2024, 95 000 do 30.01.2026, 511 193,80 - 27.02.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
12	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 591	Kredyt inwestycyjny	-	8 591	2025-07-26	Hipoteka do kwoty 14.250 tys. PLN, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI SA, weksel in blanco, prawo potrącenia wierzytelności, cesja wierzytelności z umowy dzierżawy przedsiębiorstwa, umowa wsparcia przez GKI SA, zastaw rejestrowy na udziałach Kredytobiorcy, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy	Miesięcznie (kapitał): 82 608,69 ostatniego dnia m-ca od 31.01.2016 do 30.06.2025, 82 609,34 w dniu 26.07.2025	WIBOR 3M + marża
13	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	633	2017-04-28	Hipoteka umowna łączna do kwoty 6.000 tys. PLN na nieruchomości w Sępólnie Krajeńskim KW nr BY2T/00020083/2, BY2T/00020084/9, BY2T/00020930/5, BY2T/00007547/6, BY2T/00013981/5, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności należnych PJP, Promstahl Polska i Promstahl GmbH z tyt. zawieranych kontraktów	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N EURIBOR O/N + marża
14	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	622	Kredyt inwestycyjny	-	622	2018-05-18	Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.920 tys. PLN na nieruchomości w Sępólnie Krajeńskim KW nr BY2T/00020083/2, BY2T/00020084/9, BY2T/00020930/5, BY2T/00007547/6, BY2T/00013981/5, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia	Miesięcznie (kapitał): 36 585,00 do 20.04.2018 36 543,72 w dniu 18.05.2018	WIBOR 1M + marża
15	Commerzbank	Kredyt w rachunku bieżącym	100	Kredyt w rachunku bieżącym	4 424		2016-08-16	Poręczenie dla Projprzem S.A.	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR + marża

16	Podmiot niepowiązan y	Pożyczka- USD	1 254	Pożyczka	-	1 254	2017-03-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	Marża
17	Podmiot niepowiązan y	Pożyczka- EUR	885	Pożyczka	-	885	2017-03-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	Marża
18	Podmiot niepowiązan y	Pożyczka	2 000	Pożyczka	-	1 300	2017-07-08	Brak	W ratach lub jednorazowo	Marża
19	Podmiot niepowiązan y	Pożyczka	2 600	Pożyczka	-	2 600	2017-02-24	Brak	W ratach lub jednorazowo	WIBOR 1M +marża

Razem pożyczki i kredyty bankowe	92 126
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej wg zamortyzowanego kosztu	-715
	91 411

PSPB * - Podstawowa Stopa Procentowa Banku

W dniu kalkulacji wniosku wynosiła 6% (czyli w dniu 25 września 2013 roku)

$$\text{PSPB} = (((\text{WIBOR 1msc} \times 90 + \text{WIBOR 3msc} \times 10) / 100 + 1\%) \times 92 + 19\% \times 8) / 100 + 1\% + \text{BFG} + \text{IDPP})$$

BFG to obowiązkowa opłata z tytułu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (0,1% w dacie złożenia wniosku kredytowego)

IDPP to inne daniny publiczno-prawne (0,0% w dacie złożenia wniosku kredytowego)

Wynik zaokrąglą się do 0,05% (punktu procentowego)

29. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przedstawia się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwy na sprawy sądowe	497	273	0	
Rezerwy na straty z umów budowlanych	880		0	
Rezerwy na koszty przejętej grupie PROJPRZEM	1 285		0	
Inne rezerwy	337	38	0	17
Pozostałe rezerwy razem	2 999	311	0	17

Opis spraw sądowych wraz z kwotą rezerw został zaprezentowany w nocie 31.

Zmiana stanu w poszczególnych okresach przedstawia się następująco:

	Rezerwy na:		
	sprawy sądowe	inne	razem
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</i>			
Stan na początek okresu	273	55	328
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	48	1 194	1 242
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	203	203
Wykorzystanie rezerw (-)	-168	-1 573	-1 740
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	497	2 469	2 966
Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku	650	2 345	2 999

	Rezerwy na:		
	sprawy sądowe	inne	razem
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku</i>			
Stan na początek okresu	914		914
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	106	117	223
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-425		-425
Wykorzystanie rezerw (-)	-322	-62	-384
Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku	273	55	328

30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania oraz czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe

30.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe (krótkoterminowe)

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania przedstawiają się następująco:

	31.12.2016	31.12.2015
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26 511	10 324
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	3 315	26
Inne zobowiązania finansowe	4 214	868
Zobowiązania finansowe	34 041	11 218

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 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.

30.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	31.12.2016	31.12.2015
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>	0	
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	3 539	1 167
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	205	1 434
Inne zobowiązania niefinansowe	140	56
Zobowiązania niefinansowe	3 884	2 657

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych lub kwartalnie.

Łączenie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe i niefinansowe wg stanu na 31 grudnia 2016 roku wynoszą 37 925 tys. PLN (31 grudnia 2015 roku: 13 875 tys. PLN).

30.3. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Czynsze najmu	261	36	0	0
Inne koszty opłacone z góry	176	227	29	24
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	437	263	29	24
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Przychody przyszłych okresów	959	632	0	688
Inne rozliczenia	902	341	650	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 861	973	650	688

Inne rozliczenia w kwocie 902 tys. PLN w 2016 roku oraz 341 tys. PLN w 2015 dotyczą głównie doszacowanych kosztów na faktury w drodze związane z działalnością przemysłową Grupy.

31. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Zaprezentowane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych: zmiana stanu zapasów, zmiana stanu zobowiązań, zmiana stanu należności i zmiana stanu rezerw za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku różnią się od zmian stanu tych pozycji aktywów i zobowiązań wyznaczonych na podstawie sprawozdania z sytuacji finansowej. Głównym składnikiem tych różnic są wartości odpowiednio zapasów, zobowiązań, należności i rezerw Grupy Kapitałowej Projprzem według stanu na dzień przejęcia, uwzględnione w zmianach stanu zaprezentowanych w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych.

32. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała zobowiązań inwestycyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku zobowiązania Spółki do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe nie występowały.

Zobowiązania warunkowe

	31.12.2016	31.12.2015
<i>Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją:</i>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	1 727	1 250
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	1 727	1 250
<i>Wobec pozostałych jednostek:</i>		
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	17 867	3 085
Pozostałe jednostki razem	17 867	3 085
Zobowiązania warunkowe razem	19 594	4 335

Poręczenia kredytów bankowych znajdują się w nocie nr 28: "Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki".

Na zlecenie Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiło 17 867 tys. PLN. Ponadto spółki Grupy dokonały wzajemnego poręczenia spłaty zobowiązań na kwotę 1 727 tys. PLN.

33. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

Opis spraw sądowych:

Sprawa Odlewni Ostrowiec Sp. z o. o.

Pozew ze strony Spółki Odlewnia Ostrowiec Sp. z o. o. (Powód) przeciwko Grupa Kapitałowa Immobile S.A. (Pozwana) z dnia 10.03.2014r. o zapłatę kwoty 184.500,00 PLN z odsetkami od 05.11.2013r. oraz kosztami procesu. Sprawa dotyczy zamówienia przez Pozwaną odlewu czopa do młyna kołowego. Pozwany odstąpił od umowy w wyniku nieusunięcia przez Powoda wad odlewniczych. Zdaniem Pozwanego wady te powinny zostać usunięte w ramach rękojmi. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości w związku z jej odstąpieniem od umowy w wyniku nie dokonania naprawy lub wymiany przez Powoda wadliwego czopa. W dniu 20.04.2015r. Sąd I instancji orzekł zasądzając powództwo Odlewni Ostrowiec Sp. z o.o. w całości. Spółka złożyła apelację od tego wyroku. W dniu 09.12.2015 roku Sąd Apelacyjny oddalił apelację. Spółka uregulowała całą należność. Pomimo uregulowania całej należności Spółka wniosła skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego domagając się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa. Sąd Najwyższy postanowił w dniu 27.10.2016r. o odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania. Orzeczenie jest prawomocne.

Sprawa Heilbronn Pressen GmbH

Listem z dnia 23.08.2013r. prawnik Renald Metoja zażądał kwoty 794.398,55 EUR działając jako syndyk Spółki Heilbronn Pressen GmbH. Sprawa nie została wniesiona do sądu. Zgodnie z listem z dnia 04.09.2013r. roszczenie zostało oddalone. W wyniku podjętych starań w celu wykazania istnienia wierzytelności i negocjacji, ostatecznie dnia 18.12.2014 roku na liście wierzytelności uznana została kwota 350.000,00 EUR. Postępowanie upadłościowe jest w toku, według szacunków syndyka zostanie zakończone się do końca tego roku. Obecnie masa upadłości wynosi ok. 400.000,00 EUR. Nie został spieniężony jeszcze cały majątek upadłej spółki.

Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie jest bezpodstawne, w związku z tym nie tworzono rezerwy z tego tytułu.

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

Opis spraw sądowych:

Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

Pozew ze strony Spółki 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.

Sprawa przeciwko Planet Inwest Sp. z o.o.

Pozew ze strony spółki zależnej Projprzem S.A. (powód) przeciwko Planet Inwest Sp. z o.o. (pozwany) o nakaz zapłaty kwoty 587.967,44 zł z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego do nieruchomości w Kościelisku k. Zakopanego, na której w księdze wieczystej na rzecz powoda ustanowiono hipotekę. Pozew został złożony w związku z brakiem zapłaty ze strony dłużnika Dom M4 Sp. z o.o., za którego pozwana poręczyła. Powód uzyskał nakaz zapłaty, od którego pozwany złożył sprzeciw. Sprzeciw pozwanego został odrzucony przez Sąd w związku z nie uzupełnieniem braków sprzeciwu w terminie wskazanym przez Sąd. Orzeczenie nie jest prawomocne.

Sprawa przeciwko Alstom Power Systems SA

Pozew ze strony spółki zależnej Makrum Project Management Sp. z o.o. przeciwko Alstom Power Systems SA Powód wystąpił o zapłatę kwoty 285.932 PLN tytułem wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy -

dostawa kadłuba. Powód uzyskał europejski nakaz zapłaty. Pozwana złożyła sprzeciw w wyniku, którego Sąd postanowił odrzucić pozew w związku z brakiem - zdaniem Sądu - polskiej jurysdykcji krajowej do rozpatrzenia tego sporu wskazując na właściwość sądu w Paryżu. Powód złożył zażalenie, które zostało oddalone. Spółka złożyła pozew w sądzie francuskim. Z inicjatywy pozwanej Strony zawarły ugodę zgodnie z którą Pozwana zapłaciła całą należność główną i dodatkowo 20 tysięcy PLN tytułem kosztów obsługi prawnej. Sąd francuski w związku z zawarciem ugody umorzył postępowanie.

Sprawa przeciwko Palfinger Dreggen AS

Pozew ze strony spółki zależnej Makrum Project Management Sp. z o.o. przeciwko Palfinger Dreggen AS Powód wystąpił o zapłatę kwoty 229.753 PLN tytułem wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy - dostawa dźwigu. Powód uzyskał europejski nakaz zapłaty. Pozwana jak się okazało nie złożyła skutecznie sprzeciwu, wobec powyższego nakaz zapłaty uprawomocnił się. Pomimo uprawomocnienia się nakazu zapłaty Pozwana nie dokonała zapłaty. Spółka złożyła wniosek o nadanie klauzuli wykonalności przez Sąd w Bergen. Pozwana wniosła o uchylenie nakazu zapłaty, a Sąd Okręgowy uwzględnił wniosek Pozwanej. Wobec powyższym Makrum Project Management Sp. z o.o. rozważa wystąpienie z pozvem przeciwko dłużnikowi w innym trybie.

Sprawa przeciwko byłym Członkom Zarządu Projprzem S.A.

Sprawa z powództwa spółki zależnej Projprzem S.A. p-ko p. Annie Rzepeckiej - Zarzyckiej i p. Marcinowi Lewandowskiemu o odszkodowanie w wysokości 243.585,26 zł w związku z szkodą spowodowaną przez byłych Członków Zarządu wynikającą z zawarcia niekorzystnych umów z Dom M-4 Sp. z o.o. W sprawie wydano zabezpieczenie powództwa poprzez zajęcie rachunków bankowych pozwanej p. Anny Zarzyckiej - Rzepeckiej. Sprawa w toku.

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o., która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem S.A. ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2.314.655,96 zł. 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. Spółka w postępowaniu nie oddała jeszcze swojego głosu co do propozycji układu. Sprawa w toku.

34. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstanie niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku.

Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji urząd skarbowy prowadził czynności kontrolne w trzech spółkach zależnych Grupy Kapitałowej Immobile S.A. Przedmiotem kontroli były rozliczenia tych spółek z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2012 rok. Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd GKI nie otrzymał żadnych informacji na temat ewentualnych wyników prowadzonych kontroli. W związku z powyższym skonsolidowane sprawozdanie finansowe GKI, poza niniejszym ujawnieniem, nie zawiera żadnych ewentualnych skutków toczących się postępowań kontrolnych.

35. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

35.1. Nabycie jednostek

Nabycie Projprzem S.A.

Grupa prezentowała akcje Projprzem S.A. w pozycji pozostałe aktywa finansowe (aktywa dostępne do sprzedaży) o wartości 7 582 tys. PLN. W 2015 i 2016 roku w drodze nabycia etapami Grupa nabyła łącznie 47,64% akcji w notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych spółce Projprzem S.A., mającej siedzibę w Bydgoszczy i specjalizującej się w produkcji konstrukcji metalowych i ich części.

Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. dokonał oceny sprawowania kontroli nad Projprzem S.A. w świetle standardu MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”.

Spółka bezpośrednio i pośrednio przez spółki zależne posiada 47,64% w kapitale własnym oraz 39,90% praw głosu w ogólnej liczbie głosów. W świetle zapisów statutu Projprzem S.A. oraz na bazie oceny aktywności akcjonariatu i uczestnictwa poszczególnych grup akcjonariuszy w WZA Projprzem S.A.

ustalono, że w związku z aktualnie posiadanymi prawami Spółka ma możliwość kierowania istotnymi działaniami oraz podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe Projprzem S.A.

Posiadane na Walnym Zgromadzeniu w dniu 29 listopada 2016 roku prawa głosu pozwoliły Spółce na wybór 6 z 6 członków Rady Nadzorczej Projprzem S.A., do której kompetencji należy m.in. wybór członków Zarządu.

Za datę objęcia kontroli przyjęto dzień 29 listopada 2016 roku.

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań spółki Projprzem S.A. na dzień objęcia kontroli kształtowały się następująco:

Aktywa	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
Aktywa niematerialne	1 046
Znak towarowy	2 113
Rzeczowe aktywa trwałe	34 716
Nieruchomości inwestycyjne	27 396
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	74
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 355
Zapasy	31 341
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	32 213
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	154
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	70
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 342
	139 821
Zobowiązania	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 450
Leasing finansowy	2 158
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 411
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 033
Pozostałe rezerwy długoterminowe	1 520
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28 015
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	776
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 491
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	3 750
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	301
	45 904
Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto w wartości godziwej	93 916
Udziały niekontrolujące (udział w aktywach netto jednostki przejętej)	49 175
Zysk na okazajnym nabyciu	-21 427
Wartość godziwa akcji Projprzem S.A. posiadanych przez Grupę na dzień objęcia kontroli	23 315

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wynosi 32 213 tysięcy PLN. Wartość brutto tych należności wynosi 47 431 tysięcy PLN.

Głównym celem nabycia pakietu akcji Projprzem S.A. był rozwój Grupy w segmencie przemysłowym. Zarząd rozpoznał istotne potencjalne synergie w pomiędzy działalnością w segmencie przemysłowym Grupy przed objęciem kontroli a działalnością Projprzem S.A.

Kurs akcji Projprzem S.A. na warszawskiej giełdzie papierów wartościowych od czerwca 2014 roku był niższy lub nieznacznie przekraczała wartość 8,00 złotych za jedną akcję, co oznaczało wycenę giełdową znacznie poniżej wartości księgowej. Przyczyny tego należy upatrywać w słabych wynikach finansowych Projprzem S.A. – spadających przychodach, generowanej stracie na działalności operacyjnej i stracie netto oraz negatywnej oceny zarządzania Spółką. Także struktura akcjonariatu, w tym uprzywilejowanie co do głosu części akcji wpływało na mniejsze zainteresowanie potencjalnych inwestorów.

W związku z objęciem kontroli nad Projprzem S.A. i dokonanej rekasyfikacji posiadanych akcji oraz objęcia Projprzem S.A. konsolidacja metoda pełną, rozpoznana została strata na przeszacowaniu do wartości godziwej akcji w wysokości 3 366 tys. PLN. Strata ta została wykazana w rachunku zysków i strat w kosztach finansowych w pozycji: Strata z wyceny wartości godziwej na dzień przejęcia udziału kapitałowego w jednostce przejmowanej, należące wcześniej do jednostki przejmującej.

Grupa kapitałowa Projprzem osiągnęła w całym roku 2016 przychody w wysokości 123,1 mln PLN i wykazała stratę netto 4,7 mln PLN. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęto przychody generowane w grupie kapitałowej Projprzem od dnia objęcia kontroli w łącznej wysokości 12,3 mln PLN i zysk netto z tego okresu w wysokości 4.137 tys PLN.

35.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły zbycia jednostek.

36. Informacje o pomiotach powiązanych

Kwoty oraz tytuły transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiono w poniższych tabelach:

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<i>Sprzedaż do:</i>				
ELCHEM Lech Cyprysiak	0	1	0	0
Rafał Jerzy	43	16	15	9
Razem	43	17	15	9

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Zakup od:				
ELCHEM Lech Cyprysiak	57	61	0	6
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	46	61	4	7
Rafał Jerzy	1	23	0	13
Razem	104	145	4	26

36.1. Jednostka dominująca całej Grupy

Nie dotyczy. Kontrolę nad Grupą sprawuje główny akcjonariusz pan Rafał Jerzy wraz z żoną. Transakcje z udziałem członków Zarządu zostały opisane w nocie 36.6.

36.2. Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Grupa nie posiadała udziałów w spółce stowarzyszonej.

36.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 Grupa nie była współnikiem we wspólnym przedsięwzięciu.

36.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

36.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

36.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie była stroną transakcji z udziałem członków Zarządu.

36.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenia członków zarządu spółki dominującej

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2016					
Rafał Jerzy	0	840	22	1 005	1 867
Sławomir Winiecki	0	480	22	348	850
Piotr Fortuna	149	90	0	0	239
Razem	149	1 410	44	1 353	2 956
Okres od 01.01 do 31.12.2015					
Rafał Jerzy	840	0	1 661	0	2 501
Sławomir Winiecki	480	0	367	0	847
Piotr Fortuna	165	0	0	0	165
Razem	1 485	0	2 028	0	3 513

Wynagrodzenia członków rady nadzorczej spółki dominującej

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2016					
Mirosław Babiaczyk	20	0	0	0	20
Beata Jerzy	20	0	0	0	20
Piotr Kamiński	76	0	0	0	76
Jerzy Nadarzewski	20	0	0	0	20
Nowakowski Jacek	20	0	0	0	20
Razem	155	0	0	0	155
Okres od 01.01 do 31.12.2015					
Mirosław Babiaczyk	20	0	0	0	20
Beata Jerzy	20	0	0	0	20
Piotr Kamiński	78	0	0	0	78
Jerzy Nadarzewski	20	0	0	0	20
Jacek Nowakowski	20	0	0	0	20
Razem	158	0	0	0	158

37. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w jednostce dominującej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku i dnia 31 grudnia 2015 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Badanie rocznych sprawozdań finansowych *	60	48
Przegląd sprawozdań finansowych	40	20
Doradztwo podatkowe**	63	117
Razem	163	185

* odnosi się do Ernst&Young Audyt Polska Sp. z o.o Sp. k.

** odnosi się do Ernst&Young Doradztwo Podatkowe Sp. z o.o

38. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego, krótkoterminowe aktywa finansowe w postaci akcji i obligacji oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy oraz aktywne inwestowanie nadwyżek finansowych w instrumenty finansowe notowane na GPW. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz walutowe kontrakty terminowe typu forward. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności Grupy oraz wynikających z używanych przez nią źródeł finansowania.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko rynkowe związku ze zmianą cen nabywanych akcji obcych i obligacji. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

38.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Stara się ona, by od 50% do 75% pożyczek i kredytów długoterminowych miało oprocentowanie stałe. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2016 roku, po uwzględnieniu skutków zamiany stóp procentowych, około 52% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań długoterminowych posiadało stałe oprocentowanie.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Grupy.

	Wahania kursu	Wpływ na zysk lub stratę brutto:	
		31-12-2016	31-12-2015
Wzrost stopy procentowej	1%	-886	-518
Spadek stopy procentowej	-1%	886	518

38.2. Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Około 25% zawartych przez Grupę transakcji sprzedaży wyrażonych jest w walutach innych niż waluta sprawozdawcza jednostki operacyjnej dokonującej sprzedaży, podczas gdy ca 5% kosztów wyrażonych jest w tejże walucie sprawozdawczej.

Grupa stara się negocjować warunki zabezpieczających instrumentów pochodnych w taki sposób, by odpowiadały one warunkom zabezpieczanej pozycji i zapewniały dzięki temu maksymalną skuteczność zabezpieczenia.

Na dzień 31 grudnia 2016 Grupa zabezpieczyła poprzez kontrakty typu forward ca 70 % zawartych kontraktów denominowanych w walutach obcych (na dzień 31 grudnia 2015 96%).

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) oraz całkowitych dochodów ogółem Grupy (z tytułu zmiany wartości godziwej kontraktów terminowych typu forward i zabezpieczeń inwestycji netto) na racjonalnie możliwe wahania kursu EURO, CHF, GBP i NOK przy założeniu niezmienności innych czynników.

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:			Wpływ na inne dochody całkowite:		
		EUR	CHF	razem	EUR	CHF	razem
<i>Stan na 31.12.2016</i>							
Wzrost kursu walutowego	10%	730	521	1 251	0	0	0
Spadek kursu walutowego	-10%	-730	-521	-1 251	0	0	0

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:			Wpływ na inne dochody całkowite:		
		EUR	CHF	razem	EUR	CHF	razem
<i>Stan na 31.12.2015</i>							
Wzrost kursu walutowego	10%	348	449	797	0	0	0
Spadek kursu walutowego	-10%	-348	-449	-797	0	0	0

38.3. Ryzyko cen towarów

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

38.4. Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

38.5. Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, akcje uprzywilejowane, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontow.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31-12-2016						
Kredyty	24 210	5 224	21 120	16 207	28 536	95 298
Leasing finansowy	1 772	932	2 981	2 160	542	8 386
Zobowiązania finansowe	33 983	58	1 436	197	0	35 674
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	59 965	6 214	25 537	18 564	29 078	139 358

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontow.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31-12-2015						
Kredyty	12 070	5 990	27 785	17 043	30 182	93 070
Leasing finansowy	1 959	930	2 445	219	0	5 553
Pochodne instrumenty finansowe	456	422	1 408	295	0	2 581
Zobowiązania finansowe	11 188	17	13	0	0	11 218
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	25 673	7 359	31 651	17 557	30 182	112 422

39. Instrumenty finansowe

39.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych innych niż wyceniane w wartości godziwej, nie różni się istotnie od wartości bilansowych. Jest to spowodowane głównie krótkim terminem zapadalności.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 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.

39.2. Ryzyko stopy procentowej

Wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki narażonych na ryzyko stopy procentowej została zaprezentowana w notcie nr 28.

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/ wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

39.3. Zabezpieczenia

39.3.1. Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku, Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych.

39.3.2. Zabezpieczenia wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku, spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających wartość godziwą.

40. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku kształtowało się następująco:

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Pracownicy umysłowi	146	188
Pracownicy fizyczni	328	64
Razem	474	252

41. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 31-12-2016	Stan na 31-12-2015
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	222 782	148 036
Kapitał	222 782	148 036
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	222 782	148 036
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	91 411	92 279
Leasing finansowy	9 027	5 290
Źródła finansowania ogółem	323 220	245 605
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,69	0,60
<i>EBITDA</i>	0	
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 737	11 862
Amortyzacja	6 087	6 016
EBITDA	14 824	17 878
<i>Dług:</i>	0	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	91 411	92 279
Leasing finansowy	9 027	5 290
Dług	100 439	97 569
Wskaźnik długu do EBITDA *	6,78	5,46

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

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

42. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 26.01.2017 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy (dalej zwana "Kupującą") zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży akcji w spółce pod firmą „Strandhalle” S.A., z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Stanisława Leszczyńskiego 4/25, 50-078 Wrocław, REGON: 14242366700000, NIP: 5272628293, zarejestrowanej pod nr KRS: 0000355928 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, o kapitale zakładowym 15.674.600,00 zł (dalej Strandhalle), na podstawie której Kupująca zobowiązała się nabyć 100% akcji w Strandhalle, zaś wszyscy Akcjonariusze w Strandhalle, tj. Pan Marek Sypek i spółka "Eberhard Agro Holding" Sp. z o.o., zobowiązali się do sprzedaży swoich akcji w Strandhalle za łączną cenę 9.600.000 PLN.

Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w przypadku łącznego spełnienia następujących zdarzeń:

- a. prawomocne orzeczenie w sprawie prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Gdańsku, XV Wydziałem Cywilnym pod sygn. XV C 786/16 (oraz ewentualne postępowania przed sądem wyższej instancji, Sądem Najwyższym lub postępowania wpadkowe) nie spowoduje rozwiązania umowy o oddanie gruntu Nieruchomości o powierzchni 1,0399 ha położonej w województwie pomorskim, Mieście Gdańsk, przy ul. Zdrojowej, obejmującej działki ewidencyjne oznaczone numerem 86/1 w obrębie ewidencyjnym 0034, oraz numerem 84 w obrębie ewidencyjnym 0034, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą pod numerem GD1G/00056859/6 (dalej Nieruchomość) w użytkowanie wieczyste. Nierozwiązanie oznacza zachowanie prawa wynikającego z umowy o oddanie gruntu Nieruchomości w użytkowanie

wieczyste oraz zachowanie przez Strandhalle przymiotu „Użytkownika wieczystego” Nieruchomości.

- b. Zostanie rozliczona wierzytelność dochodzona przez Skarb Państwa, reprezentowany przez Naczelnika Pomorskiego Urzędu Skarbowego w Gdańsku, zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa przed Sądem Okręgowym w Warszawie, XXV Wydział Cywilny pod sygn. XXV C 1407/16 (pozwany Strandhalle S.A.). Przez rozliczenie wierzytelności strony rozumieją uznanie przez Powoda w przedmiotowym postępowaniu spełnienia wszelkich dochodzonych pozwem świadczeń lub wygaśnięcie należności objętych pozwem.
- c. Zostaną wykreślone następujące hipoteki przysługujące wierzycielowi hipotecznemu - bankowi „Invest Bank S.A.” na Nieruchomości:
- hipoteka umowna do kwoty 27.500.000,00 złotych, wynikająca z zabezpieczenia kredytu, odsetek, opłat, prowizji, kosztów postępowania, oraz innych świadczeń ubocznych bliżej określonych w umowie kredytu,
 - hipoteka umowna do kwoty 11.050.000,00 złotych, wynikająca z zabezpieczenia kredytu, odsetek, opłat, prowizji, kosztów postępowania, oraz innych świadczeń ubocznych bliżej określonych w umowie kredytu oraz pozostałe hipoteki ciężące na Nieruchomości tj.:
 - ustanowiona na rzecz „MAAL MARINA” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością co do kwoty 877.457,01 złotych, stanowiąca hipotekę umowną zajętą na rzecz wierzyciela Gminy Miasta Gdańska w sprawie KM 1038/12 prowadzonej przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku (Tomasza Wojciechowskiego);
 - hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 zł na rzecz Tomasza Koprowskiego stanowiąca wierzytelności Tomasza Koprowskiego wobec spółki pod firmą LEAD2THETOP LTP z siedzibą w Limassol na Cyprze o zwrot pożyczki z odsetkami umownymi w wysokości 14,00% w stosunku rocznym w terminie i na warunkach określonych w umowie pożyczki oraz kosztów dochodzenia roszczeń zgodnie z umową pożyczki;
 - ustanowioną na rzecz Gminy Miasta Gdańska, hipotekę przymusową co do kwoty 4.741,70 złotych;
 - ustanowioną na rzecz Gminy Miasta Gdańska, hipotekę przymusową co do kwoty 155.985,00;
 - ustanowioną na rzecz Gminy Miasta Gdańska, hipotekę przymusową co do kwoty 2.713,80;
 - ustanowioną na rzecz Naczelnika Pomorskiego Urzędu Skarbowego, hipotekę przymusową co do kwoty 124.416,39 zł;
 - ustanowioną na rzecz Gminy Miasta Gdańska, hipotekę przymusową co do kwoty 2.746,20 zł;

- d. (d) W terminie miesiąca od dnia zawarcia Umowy, zostanie zawarta pomiędzy Stranhalle a spółką „Focus Hotels” S.A. (KRS 0000522623) umowa najmu Nieruchomości na okres 15 (piętnastu) lat.
- e. (e) Zostanie udzielona, w ciągu roku od momentu spełnienia powyższych warunków, zgoda Rady Nadzorczej Kupującej w formie uchwały.

Umowa została zawarta na okres 24 miesięcy. Czas obowiązywania umowy oznacza możliwość zawarcia prawnie wiążącej umowy definitywnej po spełnieniu w/w warunków.

Kupujący podjął decyzję o zawarciu w/w umowy, albowiem Stranhalle jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości w Gdańsku, na której istnieje możliwość zrealizowania m.in. budynku hotelu, który mógłby zostać włączony do sieci hotelowej Focus Hotels należącej do grupy kapitałowej Kupującej.

W dniu 02 stycznia 2017r. spółka PROJPRZEM S.A. zawarła ze spółką dominującą umowę zbycia udziałów, na podstawie której PROJPRZEM S.A. nabył wszystkie 1000 udziałów w spółce Hotel 3 GKI Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 0,50 złotych za jeden udział tj. łącznie 500 zł. W dniu 3 lutego 2017 roku została zarejestrowana w KRS zmiana brzmienia firmy Spółki na: PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.

PROJPRZEM S.A. umożliwi realizację działalności budowlanej w spółce zależnej poprzez dotychczasową kadrę specjalistów PROJPRZEM S.A. oraz nowych pracowników wywodzących się z wiodących w Polsce podmiotów z sektora budowlanego.

PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. ma siedzibę w Bydgoszczy oraz oddział w Poznaniu.

W dniu 23.03.2017 r., Spółka zawarła ze spółką Projprzem S.A. umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka sprzedała wszystkie 23716 udziały w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 1.308 zł za jeden udział, tj. łącznie 31.020.528,00 PLN, płatną w następujących ratach:

- a) do dnia 24.03.2017 r. Projprzem S.A. zapłaci 10.020.528,00 PLN;
- b) do dnia 31.03.2017 r. Projprzem S.A. zapłaci 4.000.000,00 PLN;
- c) do dnia 31.12.2017 r. Projprzem S.A. zapłaci 6.000.000,00 PLN;
- d) do dnia 30.06.2018 r. Projprzem S.A. zapłaci 3.000.000,00 PLN;
- e) do dnia 31.12.2019 r. Projprzem S.A. zapłaci 8.000.000,00 PLN.

Zabezpieczeniem płatności rat będzie zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. lub inne dodatkowe zabezpieczenie. Zarząd Spółki podejmując decyzję o przeprowadzeniu transakcji brał pod uwagę przewidywane korzyści jakie wynikają dla całej grupy kapitałowej Spółki.

W ocenie Zarządu Spółki umiejscowienie w ramach grupy kapitałowej Spółki dwóch spółek w jednym sektorze przemysłowym, dotychczas powiązanych ze sobą poprzez Spółkę na płaszczyźnie poziomej i w wyniku transakcji zmiana powiązania Spółek na płaszczyznę pionową, pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie potencjału przychodowego Projprzem S.A. i Makrum Project Management Sp. z o.o. oraz optymalizację kosztów prowadzonych działalności przez obie te spółki.

Działania te pozwolą na lepszą kontrolę i ocenę działalności segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej Spółki.

Istotnym argumentem z punktu widzenia interesów Spółki jest skutek transakcji w postaci relokacji środków pieniężnych w ramach grupy kapitałowej, co pozwoli na ich optymalne wykorzystanie z pozytywnym efektem dla wszystkich podmiotów w grupie kapitałowej Spółki, także spółki kupującej Projprzem S.A.

Bydgoszcz, dn. 28 kwietnia 2017 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

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