



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2015 ROKU**

12 listopada 2015 roku

Spis treści

Wybrane dane finansowe.....	3
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat.....	4
Zysk (strata) na jedną akcję.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Dodatkowe noty objaśniające.....	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	8
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	9
4. Zmiana szacunków i korekty błędów.....	10
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	10
6. Sezonowość działalności.....	11
7. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	11
8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	12
9. Przychody i koszty.....	13
10. Podatek dochodowy.....	14
11. Rzeczowe aktywa trwale.....	15
12. Aktywa niematerialne.....	16
13. Nieruchomości inwestycyjne.....	16
14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	17
15. Należności i pożyczki.....	18
16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	19
17. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych.....	19
18. Rezerwy.....	20
19. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	20
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	21
21. Inne istotne zmiany.....	21
22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	25
23. Instrumenty finansowe.....	26
24. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	27
25. Działalność zaniechana.....	28
26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	28
27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	30

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2014
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	7 325	6 961	9 710	1 761	1 665	2 318
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	772	(22 945)	(23 948)	186	(5 489)	(5 716)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 683)	(24 700)	(27 219)	(645)	(5 909)	(6 497)
Zysk (strata) netto	(2 364)	(21 102)	(22 114)	(568)	(5 048)	(5 279)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(2 364)	(21 102)	(22 114)	(568)	(5 048)	(5 279)
Zysk na akcję (PLN)	(0,03)	(0,29)	(0,31)	(0,01)	(0,07)	(0,07)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,03)	(0,29)	(0,31)	(0,01)	(0,07)	(0,07)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1585	4,1803	4,1893
Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	72	(21 898)	(31 166)	17	(5 238)	(7 439)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 688	890	8 166	1 608	213	1 949
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 986	20 542	22 663	478	4 914	5 410
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 746	(466)	(336)	2 103	(111)	(80)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1585	4,1803	4,1893
Bilans						
Aktywa	268 478	262 824	266 080	63 341	62 944	62 426
Zobowiązania długoterminowe	127 890	120 342	123 825	30 173	28 821	29 051
Zobowiązania krótkoterminowe	11 503	11 333	12 473	2 714	2 714	2 926
Kapitał własny	129 085	131 150	129 782	30 455	31 409	30 449
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2386	4,1755	4,2623

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 30 września 2015: 1 euro = 4,1585
01 stycznia do 30 września 2014: 1 euro = 4,1803
01 stycznia do 31 grudnia 2014: 1 euro = 4,1893

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

30 września 2015: 1 euro = 4,2386
30 września 2014: 1 euro = 4,1755
31 grudnia 2014: 1 euro = 4,2623

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	nota	od 01.07 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	7	2 346	7 325	2 460	6 961
Przychody ze sprzedaży produktów		-	138	-	79
Przychody ze sprzedaży usług		2 346	7 178	2 371	6 707
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	9	90	175
Koszt własny sprzedaży	9	1 477	4 373	1 490	5 827
Koszt sprzedanych produktów		-	-	4	345
Koszt sprzedanych usług		1 477	4 364	1 653	5 048
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-	9	(167)	434
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		869	2 952	970	1 134
Koszty ogólnego zarządu		972	2 725	901	2 951
Pozostałe przychody operacyjne	9	9	1 455	211	783
Pozostałe koszty operacyjne	9	534	910	243	15 864
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	17	-	-	3	(6 047)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(628)	772	40	(22 945)
Przychody finansowe	9	432	1 085	197	914
Koszty finansowe	9	1 166	4 540	1 261	2 670
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(1 362)	(2 683)	(1 024)	(24 700)
Podatek dochodowy	10	(180)	(319)	(151)	(3 598)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(1 182)	(2 364)	(873)	(21 102)
Zysk (strata) netto		(1 182)	(2 364)	(873)	(21 102)

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	(0,03)	(0,29)
- rozwodniony	(0,03)	(0,29)

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.07 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)
Zysk (strata) netto	(1 182)	(2 364)	(873)	(21 102)
Inne całkowite dochody				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	(14)	(37)	-	-
Odroczony podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	3	7	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	(11)	(30)	-	-
Całkowite dochody	(1 193)	(2 394)	(873)	(21 102)

Inne całkowite dochody po opodatkowaniu w kwocie (30) tys. PLN wynikają z wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30.09.2015 (niebadane)	30.06.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)	31.12.2014
Aktywa trwałe					
Aktywa niematerialne	12	63	71	459	88
Rzeczowe aktywa trwałe	11	8 914	9 126	12 169	8 921
Nieruchomości inwestycyjne	13	1 869	1 869	4 985	5 432
Inwestycje w jednostkach zależnych		213 676	202 596	200 284	200 621
Należności i pożyczki		5 934	4 450	14 157	10 960
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	1 780	1 597	-	1 454
Aktywa trwałe		232 236	219 709	232 054	227 475
Aktywa obrotowe					
Zapasy		124	119	262	121
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		-	-	5	3
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		606	799	3 855	3 640
Pożyczki		21 354	23 483	5 327	13 704
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		1 203	626	101	91
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		290	292	525	215
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.7	9 102	61	226	356
Aktywa obrotowe		32 679	25 380	10 300	18 129
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		3 563	23 563	20 470	20 476
Aktywa razem		268 478	268 652	262 824	266 080
Pasywa	nota	30.09.2015 (niebadane)	30.06.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)	31.12.2014
Kapitał własny					
Kapitał podstawowy		18 216	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)		(1 687)	(1 687)	(2 829)	(2 777)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		98 086	98 086	98 086	98 086
Pozostałe kapitały		735	746	158	158
Zyski zatrzymane:		13 735	14 916	17 519	16 099
- zysk (strata) z lat ubiegłych		16 099	16 099	38 621	38 213
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki		(2 364)	(1 183)	(21 102)	(22 114)
Kapitał własny	21.5 21.6	129 085	130 277	131 150	129 782
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19	126 402	126 289	117 008	121 111
Leasing finansowy	21.9	481	575	1 942	1 441
Pozostałe zobowiązania		282	280	1 182	370
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	-	-	63	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	10	10	4	4
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		715	776	143	899
Zobowiązania długoterminowe		127 890	127 930	120 342	123 825
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		2 795	2 474	3 562	3 329
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19	5 595	4 392	4 187	5 177
Leasing finansowy	21.9	1 772	2 328	2 150	2 313
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	362	373	362	397
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	18	680	578	721	914
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		299	301	350	343
Zobowiązania krótkoterminowe		11 503	10 446	11 333	12 473
Zobowiązania razem		139 393	138 376	131 674	136 298
Pasywa razem		268 478	268 652	262 824	266 080

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.07 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(1 362)	(2 683)	(1 024)	(24 700)
Korekty:					
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	11	254	775	266	1 511
Korekta wartości nieruchomości inwestycyjnych		-	-	1 110	1 187
Korekta wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży	14	-	-	(1 270)	13 604
Amortyzacja aktywów niematerialnych		8	25	9	34
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		(264)	(287)	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		4	44	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-	(1 379)	334	242
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrum. pochodne)	21.1;17	34	78	(3)	6 040
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(456)	306	(51)	(95)
Koszty odsetek	19	1 306	3 847	12	220
Przychody z odsetek i dywidend		(310)	(851)	(679)	(1 285)
Inne korekty		202	201	473	-
Korekty razem		778	2 759	203	21 461
Zmiana stanu zapasów	24	(5)	6	(82)	738
Zmiana stanu należności	24	125	1 128	(28)	(79)
Zmiana stanu zobowiązań	24	180	(669)	1 593	(18 435)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		87	(472)	362	(838)
Zmiana stanu należności z tytułu umów budowlanych		-	3	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym		387	(4)	1 845	(18 614)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		29	-	-	(44)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(168)	72	1 024	(21 898)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Wydanki na nabycie aktywów niematerialnych	12	-	-	(63)	(265)
Wydanki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	11;24	(43)	(446)	(1 763)	(2 182)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	11;24	-	3 234	343	428
Wpływy ze sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa		20 000	20 000	-	-
Wydanki netto na nabycie jednostek zależnych	17	(11 080)	(13 055)	(5)	(1 919)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		-	-	256	443
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	15	4 293	9 196	-	850
Pożyczki udzielone	15	(3 450)	(11 488)	(245)	(1 965)
Wydanki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	21.1	(2 298)	(3 506)	(145)	(234)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	21.1	1 660	2 288	126	190
Otrzymane odsetki		109	463	-	172
Otrzymane dywidendy		1	2	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		9 192	6 688	(1 496)	890
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy netto z tytułu sprzedaży akcji własnych	21.5	-	1 697	-	-
Nabycie akcji własnych		-	-	(573)	(1 747)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19;24	700	4 250	1 655	25 974
Spłaty kredytów i pożyczek	19;24	(492)	(2 517)	(307)	(2 212)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	21.9	(140)	(1 277)	(423)	(1 249)
Odsetki zapłacone		(51)	(167)	(37)	(224)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		17	1 986	315	20 542
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		9 041	8 746	(159)	(466)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		61	356	385	692
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		9 102	9 102	226	226

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 8 do 30

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2015 roku	18 216	(2 777)	98 086	158	16 099	129 782
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2015 roku	-	-	-	-	(2 364)	(2 364)
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 30.09.2015 roku	-	-	-	(30)	-	(30)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2015	-	-	-	(30)	(2 364)	(2 394)
Sprzedaż akcji własnych	-	1 090	-	607	-	1 697
Saldo na dzień 30 września 2015 roku	18 216	(1 687)	98 086	735	13 735	129 084

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2014 roku	18 216	(1 082)	98 086	158	35 719	151 097
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2014 roku	-	-	-	-	(21 102)	(21 102)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2014	-	-	-	-	(21 102)	(21 102)
Nabycie akcji własnych	-	(1 273)	-	-	-	(1 273)
Zmiana struktury grupy kapitałowej - połączenie ze spółką zależną	-	(473)	-	-	2 902	2 429
Saldo na dzień 30 września 2014 roku	18 216	(2 829)	98 086	158	17 519	131 150

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 30

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów i rachunek zysków i strat oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów i rachunku zysków i strat obejmują dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku, które nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 roku, które dnia 12 listopada 2015 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 20 marca 2015 roku.

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

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

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

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku.

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 obejmujące:

- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć

Zmiany wyjaśniają, że nie tylko wspólne przedsięwzięcia, ale również wspólne ustalenia umowne pozostają poza zakresem MSSF 3. Wyjątek ten stosuje się jedynie do sporządzania sprawozdania finansowego wspólnego ustalenia umownego. Zmiana ta stosowana jest prospektywnie.

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

- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej

Zmiany wyjaśniają, że wyjątek dotyczący portfela inwestycyjnego ma zastosowanie nie tylko do aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, ale także do innych umów objętych MSR 39. Zmiany stosuje się prospektywnie.

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

- MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne

Opis dodatkowych usług opisany w MSR 40 rozróżnia nieruchomości inwestycyjne od nieruchomości zajmowanych przez właściciela (to jest od rzeczowych aktywów trwałych). Zmiana stosowana jest prospektywnie i wyjaśnia, że to MSSF 3, a nie definicja dodatkowych usług zawarta w MSR 40, używany jest do określenia czy transakcja jest nabyciem aktywa czy też przedsięwzięcia.

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

KIMSF 21 Opłaty publiczne

Interpretacja wyjaśnia, że jednostka ujmuje zobowiązanie z tytułu opłaty publicznej w momencie, gdy nastąpi zdarzenie obligujące, czyli działanie, które wywołuje konieczność uiszczenia opłaty zgodnie z przepisami. W przypadku opłat należnych po przekroczeniu minimalnego progu, jednostka nie rozpoznaje zobowiązania do momentu, gdy zostanie osiągnięty ten próg. KIMSF 21 stosowany jest retrospektywnie.

Spółka dokonała korekty podatku od nieruchomości poprzez wykazanie w śródrocznym skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej za okres od 1 stycznia do 30 września 2015 roku tylko bieżącego zobowiązania Spółki.

Zastosowanie zmiany nie miało wpływu na prezentację danych porównawczych.

Spółka 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.

4. Zmiana szacunków i korekty błędów

W okresie objętym sprawozdaniem nie miały miejsca korekty błędów oraz zmiany szacunków.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

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

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Spółka dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

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

5.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęte na koniec roku 2014 założenia aktuarialne nie uległy zmianie. Zmiana rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych w okresie związana jest z ujęciem kosztów bieżącego zatrudnienia, kosztów odsetek oraz wypłaconych świadczeń.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Stawki amortyzacyjne

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

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

Segment *Najem aktywów* zajmuje się wynajmem i zarządzaniem:

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

Segment Usługi Holdingowe zajmuje się świadczeniem usług w zakresie obsługi kadrowo-płacowej oraz administracyjnej dla spółek zależnych.

W 2015 roku Zarząd podjął decyzję o ujawnieniu powyższego segmentu z powodu wzrostu jego istotności w przychodach Spółki. W związku z powyższym dane porównawcze zostały skorygowane, aby zapewnić porównywalność wyników segmentów.

Segment Pozostałe zajmuje się sprzedażą zbędnego majątku Spółki.

Segment Przemysł obejmuje sprzedaż usług w zakresie remontu części maszyn do segmentu kopalnianego. Są to kontrakty, które Spółka otrzymała w 2013 roku i zobowiązała się zakończyć zgodnie z podpisanymi wówczas umowami.

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

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej. Finansowanie Spółki (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Spółki i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

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

SEGMENTY OPERACYJNE	PRZEMYSŁ	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2015 roku (niebadane)</i>					
Przychody przypisane do segmentów	138	5 977	1 200	10	7 325
Wynik operacyjny segmentu	138	2 480	333	1	2 952
<i>Pozostałe informacje:</i>					
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	14 508	326	29 087	43 921
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2014 roku (niebadane)</i>					
Przychody przypisane do segmentów	79	5 895	714	273	6 961
Wynik operacyjny segmentu	(266)	1 451	151	(202)	1 134
<i>Pozostałe informacje:</i>					
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5	41 992	-	19 847	61 844

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	2 952	1 134
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	1 455	783
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(3 635)	(24 862)
Korekty razem	(2 180)	(24 079)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	772	(22 945)
Przychody finansowe	1 085	914
Koszty finansowe (-)	(4 540)	(2 670)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 683)	(24 700)
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	43 921	61 844
Aktywa nie alokowane do segmentów	224 558	202 431
Aktywa razem	268 479	264 275

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- inwestycje w jednostkach zależnych,
- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Spółka nie wypłacała dywidend za rok 2014.

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

9. Przychody i koszty

Przychody operacyjne

W okresie od stycznia do września 2015 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2014 roku, Spółka głównie osiągała przychody z wynajmu majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych.

Wartość przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do września 2015 roku wyniosła 7.325 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2014 roku wartość wzrosła o 364 tys. PLN. Związane jest to ze wzrostem zakresu świadczonych usług holdingowych oraz wyższych przychodów z najmu.

Koszty operacyjne

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

Koszty operacyjne w okresie od stycznia do września 2015 roku osiągnęły poziom 4.373 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2014 roku wartość zmalała o 1.454 tys. PLN. Związane jest to między innymi ze wstrzymaniem w 2014 roku bilansowych odpisów amortyzacyjnych majątku Pomeranii w Szczecinie w związku z podjęciem decyzji o reklasyfikacji tego majątku do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. W trzecim kwartale 2015 roku majątek ten został sprzedany.

Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do września 2015 roku osiągnęły poziom 2.725 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2014 roku wartość zmalała o 226 tys. PLN. Związane jest to ze zmniejszeniem kosztów usług doradczych oraz prawnych.

Pozostałe przychody operacyjne

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do września 2015 roku wyniosła 1.455 tys. PLN. We wskazanym okresie 2015 roku Spółka wygenerowała zysk na sprzedaży środków trwałych w wysokości 1.379 tys. PLN oraz rozwiązała rezerwy w wysokości 56 tys. PLN. Ponadto Spółka uzyskała przychód w kwocie 20 mln PLN ze sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa Stocznia Pomerania. Transakcja ta została zaprezentowana per saldo w pozostałych kosztach operacyjnych w kwocie straty netto (158 tys. PLN).

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do września 2015 roku osiągnęły poziom 910 tys. PLN (w analogicznym okresie 2014 roku wyniosły 15.864 tys. PLN).

W wyniku przeniesienia majątku stoczni w Szczecinie ze środków trwałych do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży, Spółka w 2014 roku dokonała korekty wyceny wartości majątku o kwotę 12.107 tys. PLN. Ponadto dokonano aktualizacji wyceny innych aktywów przeznaczonych do sprzedaży o kwotę 2.767 tys. PLN.

W trzecim kwartale 2015 roku Spółka poniosła stratę w związku ze sprzedażą zorganizowanej części przedsiębiorstwa stocznia Pomerania w kwocie 158 tys. PLN będącej różnicą pomiędzy przychodem ze sprzedaży w kwocie 20.000 tys. PLN a kosztem własnym sprzedaży w kwocie 20.158 tys. PLN. We wspomnianym okresie zawiązano rezerwę w wysokości 101 tys. PLN na sprawę sądową Odlewni Ostrowiec (szczegóły w notce 21.2) oraz poniesiono koszty napraw gwarancyjnych w wysokości 257 tys. PLN. Ponadto dokonano aktualizacji wartości pożyczki udzielonej spółce zależnej w kwocie 35 tys. PLN. Przekazano do Fundacji darowizny w wysokości 31 tys. PLN oraz poniesiono koszty zastępstwa procesowego w wysokości 66 tys. PLN.

Przychody finansowe

Przychody finansowe za okres 9 miesięcy 2015 roku osiągnęły poziom 1.085 tys. PLN i były wyższe o 171 tys. PLN w stosunku do przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2014 roku.

Wartość przychodów stanowią przede wszystkim odsetki od udzielonych pożyczek w wysokości 849 tys. PLN.

Koszty finansowe

Koszty finansowe w okresie od stycznia do września 2015 roku osiągnęły poziom 4.540 tys. PLN i zwiększyły się w stosunku do analogicznego okresu 2014 roku o 1.870 tys. PLN. Na tak znaczący wzrost wpływ mają głównie koszty odsetek od otrzymanej pożyczki od Spółki zależnej w wysokości 118 mln PLN oraz wzrost kursu CHF od posiadanego kredytu hipotecznego oraz leasingu w walucie CHF.

10. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 30.09.2015	od 01.01 do 31.12.2014
	(niebadane)	(niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	(2 683)	(27 219)
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2014: 19%):	(510)	(5 172)
Różnice trwale pomiędzy wynikiem brutto bilansowym a podatkowym	191	906
Utworzenie aktywa od nierozpoznanej straty podatkowej z lat ubiegłych	-	(839)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(319)	(5 105)
Zastosowana efektywna stawka podatkowa	11,88%	18,76%

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

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

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 299	1 465
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 846	5 247
Podatek odroczoney per saldo na początek okresu	1 452	(3 783)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	326	5 105
Inne całkowite dochody (+/-)		
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych		131
Podatek odroczoney per saldo na koniec okresu, w tym:	1 780	1 454
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 219	4 299
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 439	2 846

Spółka w 2014 roku utworzyła aktywo z tytułu niewykorzystanych strat podatkowych które były w wysokości 1.966 tys. PLN za rok 2011, w wysokości 2.453 tys. PLN za rok 2013, w wysokości 10.002 tys. PLN za rok 2014.

W analizowanym okresie 2015 roku, w związku ze sprzedażą zorganizowanej części przedsiębiorstwa stoczni Pomerania spółka dokonała rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na poziomie 1.698 tys. PLN oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na poziomie 123 tys. PLN.

Spółka osiągnęła na transakcji sprzedaży dochód podatkowy w wysokości 8.413 tys. PLN. Celem zminimalizowania wartości zapłaconego podatku dochodowego nastąpiło wykorzystanie strat z lat ubiegłych, co w konsekwencji przyczyniło się do rozwiązania utworzonego aktywa na straty podatkowe w kwocie 1.539 tys. PLN.

11. Rzeczowe aktywa trwałe

Zwiększenia wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2015 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 303 tys. PLN.

W związku z wystąpieniem okoliczności uniemożliwiających utrzymanie składników aktywów, jako przeznaczone do sprzedaży, Spółka dokonała reklasyfikacji tych aktywów, przesuując do rzeczowego majątku trwałego. Na dzień 30 września 2015 roku wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się z tego tytułu o kwotę 471 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2014 roku.

Zmniejszenia wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2015 roku, Spółka sprzedała składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości netto 16 tys. PLN, osiągając zysk netto na sprzedaży 22 tys. PLN.

Amortyzacja

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2015 roku amortyzacja wyniosła 775 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku wyniosła 1.511 tys. PLN). Spadek amortyzacji spowodowany jest głównie wstrzymaniem odpisów amortyzacyjnych majątku w Szczecinie, w 2014 roku, w momencie podjęcia decyzji o reklasyfikacji tego majątku do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2015 Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

12. Aktywa niematerialne

Zwiększenia wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2015 r., Spółka nie dokonała zwiększeń aktywów niematerialnych. W 2014 roku spółka nabyła wartości niematerialne o wartości 264 tys. PLN.

Zmniejszenia wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2015 roku, Spółka nie dokonała zmniejszeń wartości niematerialnych. W 2014 roku Spółka sprzedała do spółki zależnej wartości niematerialne w trakcie wytwarzania o wartości bilansowej netto 381 tys. PLN osiągając zysk na sprzedaży w wysokości 39 tys. PLN.

Amortyzacja

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2015 roku amortyzacja wyniosła 25 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku 34 tys. PLN).

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2015 i 2014 nie tworzono, ani nie rozwiązywano odpisów aktualizujących wartości niematerialne.

13. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2015 roku osiągnęły poziom 1.869 tys. PLN (na 31.12.2014 r. były na poziomie 5.432 tys. PLN).

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2015 roku dokonano reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej o wartości godziwej 3.563 tys. PLN do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Spółka podpisała przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości ze spółką zależną CDI 2 Sp. z o.o. Sprzedaż nieruchomości planowana jest na ostatni kwartał roku 2015. Na nieruchomości tej spółka CDI 2 Sp. z o.o. przeprowadzi inwestycję budowy nowoczesnego biurowca z funkcją handlową.

Ponadto, dokonano sprzedaży nakładów inwestycyjnych związanych z nieruchomością inwestycyjną osiągając zysk 1.350 tys. PLN. W związku ze sprzedażą dokonano rozwiązania odpisu aktualizującego w wysokości 560 tys. PLN.

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

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2015 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

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

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

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, 2255 m ²	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 510 m ² do 1864 m ²
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m ²	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 280 m ² do 671 m ²
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m ² (udział ½)	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 m ² do 154 m ²

Przy wycenie wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględniono cechy danej działki takie jak: położenie i ekspozycję, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadano im odpowiednie wagi.

Zgodnie z metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych wartość godziwa jest szacowana na podstawie założeń dotyczących korzyści i zobowiązań związanych z utrzymywaniem składnika aktywów przez okres ekonomicznej użyteczności włączając w to wartość końcową oraz wartość rezydualną. Metoda ta polega na prognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych, dla których jest szacowana rynkowa stopa dyskontowa celem ustalenia wartości bieżącej strumienia przychodów. Stopa dyskonta wartości końcowej jest zwykle ustalana oddzielnie i różni się od stopy dyskontowej.

W okresie zakończonym 30 września 2015 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 135 tys. PLN (w okresie zakończonym 30 września 2014 roku: 124 tys. PLN). Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 września 2015 roku wyniosły 84 tys. PLN, w okresie zakończonym 30 września 2014 roku: 120 tys. PLN.

14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Pozycję aktywów trwałych zakwalifikowanych do sprzedaży stanowi:

- nieruchomość gruntowa o wartości 3.563 tys. PLN.

W okresie zakończonym 30 września 2015 roku Spółka dokonała sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci majątku stoczni Pomerania w Szczecinie osiągając stratę w wysokości 158 tys. PLN. W 2015 roku Spółka dokonała odpisów z tytułu utraty wartości majątku trwałego wchodzącego w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa stoczni Pomerania, które w całości zostały rozwiązane.

W związku z wystąpieniem okoliczności uniemożliwiających utrzymanie składników aktywów, jako przeznaczone do sprzedaży, Spółka dokonała reklasyfikacji tych aktywów, przesuwając do rzeczowego majątku trwałego. Na dzień 30 września 2015 roku wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się z tego tytułu o kwotę 471 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2014 roku.

Ponadto, dokonano reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej o wartości godziwej 3.563 tys. PLN do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Spółka podpisała przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości ze spółką zależną CDI 2 Sp. z o.o. Na nieruchomości tej spółka CDI 2 Sp. z o.o. przeprowadzi inwestycję budowy nowoczesnego biurowca z funkcją handlową.

15. Należności i pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Należności	2	1
Pożyczki	5 933	10 959
Należności i pożyczki długoterminowe	5 934	10 960
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	606	3 640
Pożyczki	21 354	13 704
Należności i pożyczki krótkoterminowe	21 960	17 344
Należności i pożyczki, w tym:	27 894	28 304
Należności	608	3 641
Pożyczki	27 287	24 663

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 września 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku. Są to pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
<i>Stan na 30.09.2015 (niebadane)</i>			
WIBOR1M+1%	PLN	5	2015-12-31
WIBOR1M+3%	PLN	8 379	2015-12-31
WIBOR1M+3%	PLN	11 159	2016-04-05
WIBOR1M+3%	PLN	1 811	2016-06-30
WIBOR1M+1%	PLN	15	2016-12-31
WIBOR1M+3%	PLN	5 782	2016-12-31
WIBOR1M+1%	PLN	11	2017-12-31
WIBOR1M+3%	PLN	125	2017-12-31
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2015		27 287	
<i>Stan na 31.12.2014</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	9 997	2015-12-31
WIBOR1M+3,5%	PLN	3 707	2015-12-31
WIBOR1M+3%	PLN	10 818	2016-04-05
WIBOR1M+1%	PLN	11	2017-12-31
WIBOR1M+3%	PLN	130	2017-12-31
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2014		24 663	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2014
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	24 968	22 871
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	11 488	15 205
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	848	953
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(9 668)	(14 061)
Wartość brutto na koniec okresu	27 636	24 968
<i>Odpisy z tytułu utraty wartości</i>		
Saldo na początek okresu	305	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	44	305
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	349	305
Wartość bilansowa na koniec okresu	27 287	24 663

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła spółkom zależnym pożyczek w wartości 11.488 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek spółkom zależnym wraz z odsetkami w wysokości 9.668 tys. PLN.

W okresie od stycznia do września 2015 roku utworzono odpis aktualizujący wartość udzielonej pożyczki wraz z odsetkami należnymi, w wysokości 44 tys. PLN.

16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
<i>Aktywa finansowe (MSR 39):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	435 202	11 886
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(10 573)	(10 221)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	425	1 666
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	1 906
Kaucje wpłacone z innych tytułów	66	68
Inne należności	25	-
Pozostałe należności finansowe netto	91	1 974
Należności finansowe	516	3 640
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	84	-
Przedpłaty i zaliczki	6	-
Należności niefinansowe	90	-
Należności krótkoterminowe razem	606	3 640

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

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

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

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

17. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych

Sprzedaż jednostek zależnych i inwestycji długoterminowych

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

Wpłaty i dopłaty do kapitału spółek zależnych

W okresie objętym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym dokonano:

- w dniu 16 stycznia 2015 r. - dopłaty do kapitału spółki zależnej ATTILA Sp. z o.o. w wysokości 20 tys. PLN,
- w dniu 21 stycznia 2015 r. - dopłaty do kapitału spółki zależnej ATTILA Sp. z o.o. w wysokości 530 tys. PLN,
- w dniu 10 marca 2015 r. - wpłaty na kapitał spółki zależnej NOBLES Sp. z o.o. w wysokości 1.425 tys. PLN,

- w dniu 10 czerwca 2015 r. - wpłaty na kapitał podstawowy spółki zależnej HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 Spółka komandytowo-akcyjna w wysokości 73 PLN.
- w dniu 27 lipca 2015 r. - wpłaty na kapitał spółki zależnej NOBLES Sp. z o.o. w wysokości 75 tys. PLN,
- w dniu 31 sierpnia 2015 r. - wpłaty na kapitał podstawowy spółki zależnej KUCHET Sp. z o.o. w wysokości 5 tys. PLN
- w dniu 23 września 2015 r. - wpłaty na kapitał podstawowy spółki zależnej HALIFAX P Sp. z o.o. w wysokości 1,1 mln PLN oraz na kapitał zapasowy w wysokości 9,9 mln PLN.

18. Rezerwy

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych w okresie objętym sprawozdaniem nie uległy znaczącym zmianom w stosunku do okresu zakończonego 31 grudnia 2014 r.

Pozostałe rezerwy uległy zmniejszeniu w stosunku do okresu zakończonego 31 grudnia 2014 r. o kwotę 234 tys. PLN, w wyniku wykorzystania rezerwy na sprawę sądową spółki Mostostal Chojnice, w kwocie 336 tys. PLN oraz zawiązania rezerwy na sprawę sądową Odlewni Ostrowiec, kwocie 101 tys. PLN.

Informacje szczegółowe zawarte są w nocie 21.2 "Sprawy Sądowe".

19. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<i>Stan na 30.09.2015 (niebadane)</i>							
Kredyty w rachunku kredytowym**	CHF	LIBOR 6M + marża	10/2029	921	3 668	260	3 408
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	*PSPB + 0,8%	10/2017	-	276	128	148
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	4%	12/2019	-	117 858	-	117 858
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2015	-	5 206	5 206	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2016	-	4 989	-	4 989
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2015					131 997	5 594	126 403
<i>Stan na 31.12.2014</i>							
Kredyty w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M + marża	10/2029	970	3 569	3 569	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	*PSPB + 0,8%	10/2017	-	367	122	245
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	4%	12/2019	-	117 858	-	117 858
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2015	-	1 486	1 486	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2016	-	3 009	-	3 009
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2014					126 288	5 177	121 111

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

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

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

** W 2014 roku zgodnie z warunkami umowy kredytu przeniesiono kwotę w wysokości 3.387 tys. PLN części długoterminowej do kredytów krótkoterminowych.

W dniu 17.06.2015 roku Spółka zawarła z Pekao Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego, zgodnie z którym zmniejszeniu uległ zakres oraz wysokość zabezpieczenia hipotecznego Banku oraz do długu Spółki przystąpiła spółka zależna MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Zawarty aneks określa również inną metodę liczenia kowenantów, w związku z czym po ich spełnieniu zobowiązanie zostało zaprezentowane na dzień 30.09.2015 w większości jako długoterminowe.

W okresie 9 miesięcy 2015 roku Spółka dokonała spłaty pożyczek od spółek zależnych w wysokości 2.230 tys. PLN.

Ponadto w analizowanym okresie Spółka otrzymała pożyczki od jednostek zależnych w wysokości 4.250 tys. PLN. Na dzień 30 września 2015 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 128.053 tys. PLN w tym 124.363 tys. PLN kapitału i 3.690 tys. PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 427	1 680
Inne zobowiązania finansowe	987	845
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	2 414	2 525
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	115	538
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	266	266
Zobowiązania niefinansowe	381	804
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	2 795	3 329

Na kwotę innych zobowiązań finansowych składają się głównie zobowiązania z tytułu otrzymanych kaucji. Kaucje te dotyczą kontraktów budowlanych z lat wcześniejszych. Termin wymagalności tych kaucji upływa w 2015 r.

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

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

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

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

21. Inne istotne zmiany

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

21.1. Kapitałowe papiery wartościowe

Spółka posiada na dzień 30 września 2015 r. akcje spółek notowanych na GPW o wartości 923 tys. PLN oraz obligacje o wartości 280 tys. PLN. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka odnotowała stratę na sprzedaży akcji w wysokości 78 tys. PLN.

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

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

21.2. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce:

OPIS SPRAW SĄDOWYCH
<p><u>Sprawa Mostostal Chojnice S.A.</u></p> <p>W dniu 08.02.2013r. został do SPÓŁKI Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. doręczony pozew Syndyka masy upadłości MOSTOSTAL CHOJNICE S.A. o zapłatę kwoty 493.125,22 PLN. Pozew ten złożono dnia 21.11.2012r. Została udzielona odpowiedź na pozew z wnioskiem o oddalenie powództwa w całości - wysłana 22.02.2013r. Pozew wynika z faktu dokonywania przez strony innego księgowania kompensat przeprowadzonych w następstwie rozwiązania umowy dostawy. Sąd wyznaczył termin rozprawy na dzień 06.03.2014r. Wyrok ogłoszono 17.03.2014r. Zasądzono na rzecz Powoda całą żądaną kwotę. Od wyroku Strona Pozwana wniosła apelację skarżąc wyrok w zakresie kwoty 298.380,00 PLN. Apelacja została przez Sąd II instancji oddalona w całości.</p> <p>W związku z powyższym Spółka utworzyła rezerwę w wysokości 310 tys. PLN plus odsetki i opłaty sądowe w wysokości 193 tys. PLN. Ponadto w zobowiązaniach Spółki znajduje się kwota 183 tys. PLN. W dniu 19 lutego 2015 roku Spółka dokonała zapłaty kwoty 519 tys. PLN, regulując zobowiązanie w wysokości 183 tys. i wykorzystując rezerwę w wysokości 310 tys. kwoty głównej i 26 tys. PLN z tytułu opłaty sądowej.</p>
<p><u>Sprawa Przedsiębiorstwa Obrotu Surowcami Wtórnymi "DEPOL" Sp. z o.o.</u></p> <p>Pozew firmy Przedsiębiorstwo Obrotu Surowcami Wtórnymi "DEPOL" Sp. z o.o. w Bydgoszczy przeciwko SPÓŁCE Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. o wydanie skrzyń formierskich (do wykonywania odlewów żeliwnych, które były używane przez ZELMAK w upadłości) z wnioskiem alternatywnym o zapłatę 410.866 PLN. Ponadto analogiczny pozew przeciwko SPÓŁCE Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. i DEPOL został złożony przez H.Cegielski - Fabryka Silników Agregatowych Sp. z o.o. w Poznaniu. Wyrok z dnia 21.12.2011r. nakazywał Grupie Kapitałowej IMMOBILE S.A. wydanie firmie DEPOL skrzyń formierskich. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. złożyła apelację od tego wyroku. W wyniku rozpoznania ponownie sprawy Sąd I instancji oddalił powództwo w całości. Wyrok nie jest prawomocny. Powód złożył apelację od powyższego wyroku. Na chwilę obecną nie wyznaczono terminu rozprawy.</p> <p>W związku z powyższym Spółka utworzyła rezerwę w wysokości 410 tys. PLN</p>
<p><u>Sprawa Odlewni Ostrowiec Sp. z o.o.</u></p> <p>Pozew ze strony SPÓŁKI Odlewni 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 05.11.2013 r. 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 wnosi 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. Rozprawa przed Sądem Apelacyjnym została wyznaczona na dzień 09.12.2015r.</p> <p>Kwota 184 tys. PLN ujęta jest w zobowiązaniach Spółki.</p> <p>W związku z powyższym Spółka na dzień 30.09.2015 utworzyła rezerwę w wysokości 101 tys. PLN pokrywającą VAT wraz z odsetkami i kosztami sądowymi.</p>

OPIS SPRAW SĄDOWYCH

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 do końca bieżącego 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:

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 Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Po pierwszym posiedzeniu, Sąd w celu przesłuchania pierwszych świadków wyznaczył kolejny termin rozprawy na połowę stycznia 2016r.

21.3. Zobowiązania warunkowe

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

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka udzieliła poręczenia za zobowiązania handlowe spółki zależnej w wysokości 50 tys. PLN oraz zobowiązania kredytowe w wysokości 49.500 tys. PLN. Na koniec analizowanego okresu w stosunku do 31.12.2014r. wygasły poręczenia za zobowiązania handlowe w kwocie 260 tys. PLN oraz poręczenia za zobowiązania kredytowe w kwocie 35.950 tys. PLN.

Ponadto wygasło 779 tys. PLN gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	77 700	45 360
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	158	937
Zobowiązania warunkowe ogółem	77 858	46 297

21.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2015 roku jak i na dzień 31 grudnia 2014 roku zobowiązania inwestycyjne nie wystąpiły.

21.5. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
Liczba akcji	72 862 932	72 862 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy PLN	18 215 733	18 215 733

Spółka posiada na dzień 30 września 2015 r. 1.035.227 sztuk akcji własnych o wartości 1.687 tys. PLN. W okresie objętym sprawozdaniem spółka dokonała sprzedaży akcji własnych w ilości 793.533 sztuk, osiągając zysk na sprzedaży 607 tys. PLN. Zysk został ujęty w pozostałych kapitałach.

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

21.6. Zarządzanie kapitałem

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	129 085	129 782
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	129 085	129 782
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	131 997	126 288
Leasing finansowy	2 253	3 754
Źródła finansowania ogółem	263 335	259 824
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,5	0,5
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	772	(23 948)
Amortyzacja	800	1 845
EBITDA	1 572	(22 102)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	131 997	126 288
Leasing finansowy	2 253	3 754
Dług	134 250	130 042
Wskaźnik długu do EBITDA*	85,40 **	(5,88)

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

**Po wyeliminowaniu z kwoty długu pożyczek otrzymanych od Spółek zależnych, w tym długoterminowej pożyczki otrzymanej od Spółki zależnej Hotel 1 Sp. z o.o. SKA w wysokości 118 mln PLN wskaźnik dług do EBITDA przyjmuje ca 4.

21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	9 067	45
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1	4
Środki pieniężne w kasie	3	13
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	31	294
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	9 102	356

21.8. Inne wybrane ujawnienia wymagane przez MSR 34:

21.8.1 Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	71 434 434	71 034 172
Rozładniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	71 434 434	71 034 172
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 364)	(21 102)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,03)	(0,30)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,03)	(0,30)

21.9. Leasing

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka zaciągnęła nowy leasing w wysokości 200 tys. PLN. Przedmiotem leasingu są samochody osobowe.

Spółka spłaciła zobowiązania w wysokości 1.956 tys. PLN (w tym zrealizowane różnice kursowe 679 tys. PLN).

22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

23. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 30.09.2015 (niebadane)		Stan na 31.12.2014	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>				
Notowane instrumenty finansowe	1 203	1 203	91	91
<i>Aktywa finansowe - pożyczki i należności:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	27 894	27 894	28 304	28 304
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 102	9 102	356	356
Razem	38 199	38 199	28 751	28 751

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 30.09.2015 (niebadane)		Stan na 31.12.2014	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty i pożyczki	126 402	126 402	121 111	121 111
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	481	481	1 441	1 441
<i>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty i pożyczki	5 595	5 595	5 177	5 177
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 772	1 772	2 313	2 313
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 795	2 795	3 329	3 329
Razem	137 045	137 045	133 371	133 371

30.09.2015 (niebadane)	Hierarchia wartości godziwej			
	Rodzaj instrumentu	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>				
Notowane instrumenty finansowe	1 203	-	-	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	27 894	
Oprocentowane kredyty	-	-	126 402	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-	481	
Oprocentowane kredyty	-	-	5 595	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-	1 772	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	2 795	

31.12.2014	Hierarchia wartości godziwej		
Rodzaj instrumentu	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>			
Notowane instrumenty finansowe	91	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	28 304
Oprocentowane kredyty	-	-	121 111
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-	1 441
Oprocentowane kredyty	-	-	5 177
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-	2 313
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	3 329

Według oceny Spółki wartość godziwa środków pieniężnych, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym i kredytowym, pożyczek, pozostałych zobowiązań krótkoterminowych, zobowiązań z tytułu leasingu finansowego, nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

W okresie zakończonym dnia 30 września 2015 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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

Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych przedstawiają poniższe tabele:

NALEŻNOŚCI	30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności krótko terminowych	(3 034)	417
Otrzymane zapłaty w 2015 r. za należności z tyt. sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych z 2014 r.	1 845	-
Niezapłacona należność za sprzedaż udziałów Spółce zależnej	-	(100)
Przejęcie należności w związku z połączeniem ze spółką IMMOBILE Sp. Z o.o	-	(263)
Kompensaty	59	25
Pozostałe	2	-
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	(1 128)	79

ZOBOWIĄZANIA	30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań długo i krótko terminowych	(622)	869
Zapłacone w 2015 r. zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych w 2014 r.	(133)	-
Przejęcie zobowiązań, w związku z połączeniem ze spółką IMMOBILE Sp. z o.o	-	18 065
Kompensaty	59	-
Pozostałe	27	(499)
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	(669)	18 435

KREDYTY I POŻYCZKI KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE	30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu kredytów i pożyczek	5 709	114 522
Odsetki od pożyczek naliczone memoriałowo	(3 680)	-
Wycena bilansowa kredytu w CHF	(218)	-
Przejęcie zobowiązania pożyczki z tyt. połączenia ze spółką IMMOBILE Sp. z o.o.	-	(90 689)
Pozostałe	(78)	(71)
Zmiana stanu kredytów w rachunku przepływów pieniężnych	1 733	23 762

25. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązanymi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 i 2014:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ŚWIADCZENIA NA RZECZ PERSONELU KIEROWNICZEGO	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)
<i>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego- Zarząd</i>		
Wynagrodzenie	1 113	965
Razem	1 113	965

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
<i>Sprzedaż do:</i>				
Jednostek zależnych	9 462	7 186	410	4 774
Razem	9 462	7 186	410	4 774

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
<i>Zakup od:</i>				
Jednostek zależnych	11 623	1 585	1 537	1 379
Razem	11 623	1 585	1 537	1 379

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	30.09.2015 (niebadane)		31.12.2014	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki udzielone:</i>				
Jednostkom zależnym	11 488	27 287	1 739	24 968
Razem	11 488	27 287	1 739	24 968

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE	30.09.2015 (niebadane)		31.12.2014	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>				
Jednostek zależnych	4 250	128 053	121 748	122 352
Razem	4 250	128 053	121 748	122 352

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

27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 23.10.2015 roku NZW KUCHET Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 5 tys. PLN o kwotę 1 mln PLN, tj. do kwoty 1.005 tys. PLN poprzez utworzenie 20.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 150 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 3 mln PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 2 mln PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy spółki.

Bydgoszcz, dnia 12 listopada 2015 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Polska Press Sp. z o.o.
Centrum Usług Wspólnych
Hanna Gałazka