



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2015 ROKU
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

21 marca 2016 roku

Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	5
Skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	6
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	6
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	7
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	9
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	10
Dodatkowe noty objaśniające.....	11
1. Informacje ogólne.....	11
2. Skład Grupy.....	11
3. Skład Zarządu jednostki dominującej.....	12
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	13
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	13
5.1. Profesjonalny osąd.....	13
5.2. Niepewność szacunków i założeń.....	13
6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	15
6.1. Oświadczenie o zgodności.....	15
6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych.....	15
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	15
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	17
9. Istotne zasady rachunkowości.....	19
9.1. Zasady konsolidacji.....	19
9.2. Wycena do wartości godziwej.....	19
9.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	21
9.4. Rzeczowe aktywa trwałe.....	21
9.5. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	22
9.6. Nieruchomości inwestycyjne.....	22
9.7. Aktywa niematerialne.....	23
9.8. Wartość firmy.....	24
9.9. Leasing.....	24
9.10. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	25
9.11. Koszty finansowania zewnętrznego.....	25
9.12. Aktywa finansowe.....	25
9.13. Utrata wartości aktywów finansowych.....	27
9.13.1. Aktywa ujemne według zamortyzowanego kosztu.....	27
9.13.2. Aktywa finansowe wykazane według kosztu.....	27
9.13.3. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.....	28
9.14. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia.....	28
9.14.1. Zabezpieczenie wartości godziwej.....	28
9.14.2. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych.....	29
9.14.3. Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.....	29
9.15. Zapasy.....	29
9.16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	30
9.17. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	30
9.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	30
9.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	30
9.20. Rezerwy.....	31
9.21. Świadczenia pracownicze.....	31
9.22. Płatności w formie akcji.....	32
9.23. Przychody.....	32
9.23.1. Sprzedaż towarów i produktów.....	32
9.23.2. Świadczenie usług.....	32
9.23.3. Odsetki.....	32
9.23.4. Dywidendy.....	32
9.23.5. Przychody z tytułu wynajmu.....	33

Spis treści

9.24.	Podatki.....	33
9.24.1.	Podatek bieżący.....	33
9.24.2.	Podatek odroczony.....	33
9.24.3.	Podatek od towarów i usług.....	34
9.24.4.	Zysk netto na akcję.....	34
10.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	35
11.	Przychody i koszty.....	38
11.1.	Pozostałe przychody operacyjne.....	38
11.2.	Pozostałe koszty operacyjne.....	38
11.3.	Przychody finansowe.....	39
11.4.	Koszty finansowe.....	39
11.5.	Koszty według rodzajów.....	40
11.6.	Koszty amortyzacji, odpisów aktualizujących, różnic kursowych oraz zapasów ujęte w zysku lub stracie.....	40
11.7.	Koszty świadczeń pracowniczych.....	40
12.	Podatek dochodowy.....	41
12.1.	Obciążenie podatkowe.....	41
12.2.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	41
12.3.	Odroczony podatek dochodowy.....	42
13.	Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	44
14.	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	44
15.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	44
16.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	44
17.	Rzeczowe aktywa trwale.....	45
18.	Leasing.....	47
18.1.	Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych w leasingu finansowym.....	47
18.2.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.....	48
19.	Nieruchomości inwestycyjne.....	49
20.	Aktywa niematerialne.....	51
21.	Pozostałe aktywa finansowe.....	51
22.	Pożyczki.....	52
23.	Świadczenia pracownicze.....	52
23.1.	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	53
23.2.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.....	53
24.	Zapasy oraz aktywa biologiczne.....	54
24.1.	Struktura zapasów.....	54
24.2.	Odpisy aktualizujące wartość zapasów.....	54
25.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	55
26.	Należności z tytułu umów o usługi budowlane.....	57
27.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	57
28.	Kapitał własny.....	58
28.1.	Kapitał podstawowy.....	58
28.1.1.	Wartość nominalna akcji.....	58
28.1.2.	Prawa akcjonariuszy.....	58
28.1.3.	Akcjonariusze o znaczącym udziale.....	59
28.2.	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	60
28.3.	Niepodzielony zysk (strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	60
28.4.	Pozostałe kapitały.....	60
29.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	61
30.	Rezerwy.....	67

Spis treści

31.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania oraz czynne i bierno rozliczenia międzyokresowe...	67
31.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe (krótkoterminowe).....	67
31.2.	Pozostałe zobowiązania niefinansowe.....	68
31.3.	Rozliczenia międzyokresowe.....	68
32.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	69
33.	Zobowiązania inwestycyjne.....	69
34.	Zobowiązania warunkowe.....	69
35.	Sprawy sądowe.....	70
36.	Rozliczenia podatkowe.....	71
37.	Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących.....	72
38.1.	Nabycie jednostek.....	72
38.	Informacja o podmiotach powiązanych.....	72
38.1.	Jednostka dominująca całej Grupy.....	72
38.2.	Jednostka stowarzyszona.....	72
38.3.	Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem.....	72
38.4.	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	72
38.5.	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu.....	73
38.6.	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	73
38.7.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	73
39.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	74
40.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	74
40.1.	Ryzyko stopy procentowej.....	74
40.2.	Ryzyko walutowe.....	75
40.3.	Ryzyko cen towarów.....	76
40.4.	Ryzyko kredytowe.....	76
40.5.	Ryzyko związane z płynnością.....	76
41.	Instrumenty finansowe.....	76
41.1.	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	77
41.2.	Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych.....	79
41.3.	Ryzyko stopy procentowej.....	80
41.4.	Zabezpieczenia.....	80
41.4.1.	Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych.....	80
41.4.2.	Zabezpieczenia wartości godziwej.....	80
42.	Struktura zatrudnienia.....	80
43.	Zarządzanie kapitałem.....	81
44.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	81

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do	od 01-01 do	od 01-01 do	od 01-01 do
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
	tys. PLN		tys. EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	98 311	90 860	23 492	21 689
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 862	(4 925)	2 835	(1 176)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 651	(12 455)	1 828	(2 973)
Zysk (strata) netto	2 295	2 842	548	678
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 295	2 842	548	678
Zysk na akcję (PLN)	0,03	0,04	0,01	0,01
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,03	0,04	0,01	0,01
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,1848	4,1893
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 300	(5 379)	1 505	(1 284)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(14 297)	(3 111)	(3 416)	(743)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	16 762	9 664	4 005	2 307
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 765	1 174	2 094	280
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,1848	4,1893
Bilans				
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
	tys. PLN		tys. EUR	
Aktywa	279 939	263 417	65 690	61 802
Zobowiązania długoterminowe	92 502	66 013	21 706	15 488
Zobowiązania krótkoterminowe	39 401	53 520	9 246	12 557
Kapitał własny	148 036	143 884	34 738	33 757
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	148 036	143 884	34 738	33 757
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2615	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 31 grudnia 2015 roku: 1 euro = 4,1848

01 stycznia do 31 grudnia 2014 roku: 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:

31 grudnia 2015 roku: 1 euro = 4,2615

31 grudnia 2014 roku: 1 euro = 4,2623

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	10	98 311	90 860
Przychody ze sprzedaży produktów		50 564	48 664
Przychody ze sprzedaży usług		45 643	41 525
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		2 104	671
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>		40 705	49 389
<i>Hotelarstwo</i>		28 727	25 846
<i>Konsulting budowlany</i>		6 632	6 614
<i>Najem aktywów</i>		7 766	7 956
<i>Developing</i>		12 029	-
<i>Pozostałe</i>		2 452	1 055
Koszt własny sprzedaży		73 086	73 190
Koszt sprzedanych produktów		37 960	39 730
Koszt sprzedanych usług		34 087	32 606
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		1 039	854
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>		30 553	42 839
<i>Hotelarstwo</i>		19 742	18 451
<i>Konsulting budowlany</i>		6 405	6 260
<i>Najem aktywów</i>		4 194	4 761
<i>Developing</i>		9 723	-
<i>Pozostałe</i>		2 469	879
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		25 225	17 670
Koszty sprzedaży		2 987	808
Koszty ogólnego zarządu		12 608	12 355
Zmiana stanu aktywów biologicznych		(505)	170
Pozostałe przychody operacyjne	11	5 802	7 410
Pozostałe koszty operacyjne	11	3 065	17 012
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		11 862	(4 925)
Przychody finansowe	11	1 199	188
Koszty finansowe	11	5 410	7 718
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		7 651	(12 455)
Podatek dochodowy	12	5 356	(15 297)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		2 295	2 842
Zysk (strata) netto		2 295	2 842
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		2 295	2 842
- podmiotom niekontrolującym		-	-
Podstawowy zysk na akcje		0,03	0,04
Rozwodniony zysk na akcje		0,03	0,04

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Zysk (strata) netto		2 295	2 842
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>			
Wycena aktywów dostępnych do sprzedaży		(72)	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	12	13	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		(59)	-
Całkowite dochody		2 236	2 842
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		2 236	2 842
- podmiotom niekontrolującym		-	-

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31-12-2015	31-12-2014
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	20	482	570
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	17	121 340	124 339
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		96 310	99 075
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		15 226	16 104
<i>Pozostałe</i>		9 804	9 160
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	19	77 178	75 065
<i>Grunty inwestycyjne</i>		26 548	26 890
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		50 630	48 175
Pozostałe aktywa finansowe		3	3
Należności i pożyczki	22	2 136	1 901
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	21	136	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31	24	11
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	8 076	10 975
Aktywa trwałe		209 375	212 864
Aktywa obrotowe			
Zapasy, w tym:	24	24 760	10 891
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		21 348	10 210
<i>Pozostałe zapasy</i>		3 412	681
Aktywa biologiczne	24	-	1 894
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	26	6 123	16 876
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25	14 894	15 932
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	1 086
Pożyczki	22	3 372	-
Pochodne instrumenty finansowe	41	6	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21	9 480	91
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31	263	421
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	11 666	2 901
Aktywa obrotowe		70 564	50 092
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	13	-	461
Aktywa razem		279 939	263 417
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		18 216	18 216
Akcje własne (-)		(1 739)	(2 960)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		98 086	98 086
Pozostałe kapitały		3 794	158
Zyski zatrzymane:		29 679	30 384
- zysk (strata) z lat ubiegłych		27 384	27 542
- zysk (strata) netto		2 295	2 842
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		148 036	143 884
Udziały niedające kontroli		-	-
Kapitał własny	28	148 036	143 884
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	29	74 666	45 862
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		16 043	-
<i>Finansujące nieruchomości</i>		52 993	45 613
<i>Finansujące przemysł</i>		5 514	-
<i>Pozostałe</i>		116	249
Leasing finansowy	18	2 551	4 590
Pochodne instrumenty finansowe	41	2 581	3 261
Pozostałe zobowiązania		51	94
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	11 675	10 902
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	23	273	222
Pozostałe rezerwy długoterminowe	30	17	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31	688	1 082
Zobowiązania długoterminowe		92 502	66 013

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 11 do 82 stanowią jego integralną część

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	nota	31-12-2015	31-12-2014
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31	13 875	18 349
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12	687	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	29	17 613	24 918
<i>Finansujące nieruchomości</i>		5 281	7 669
<i>Finansujące przemysł</i>		10 984	15 162
<i>Pozostałe</i>		1 348	2 087
Leasing finansowy	18	2 739	3 526
Pochodne instrumenty finansowe	41	79	247
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	23	3 124	3 809
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	30	311	914
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31	973	1 757
Zobowiązania krótkoterminowe		39 401	53 520
Zobowiązania razem		131 903	119 533
Pasywa razem		279 939	263 417

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		7 651	(12 455)
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	17	5 863	6 461
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	17	-	1 069
Odpisy aktualizujące aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	13	-	2 135
Amortyzacja aktywów niematerialnych	20	153	141
Odpisy aktualizujące wartości niematerialne	20	-	381
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	19	(4 747)	2 801
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		(854)	3 203
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	11.2	483	997
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		33	-
Strata ze sprzedaży jednostki zależnej		275	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	11.4	(127)	393
Koszty odsetek	11.4	3 742	4 075
Przychody z odsetek i dywidend		(102)	-
Inne korekty		17	-
Korekty razem		4 736	21 656
Zmiana stanu zapasów i aktywów biologicznych	32	(8 896)	(5 335)
Zmiana stanu należności		1 863	(5 916)
Zmiana stanu zobowiązań	32	(6 551)	11 202
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	32	(2 252)	740
Zmiana stanu należności z tytułu umów budowlanych		10 753	(13 052)
Zmiany w kapitale obrotowym		(5 083)	(12 361)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-	(374)
Zapłacony podatek dochodowy		(1 004)	(1 845)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		6 300	(5 379)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	20	(62)	(633)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	20	7	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	17	(3 899)	(4 415)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	17	970	1 980
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	19	(445)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		-	1 000
Pożyczki udzielone		(3 310)	(1 000)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	21	(10 361)	(43)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	21	2 775	-
Otrzymane odsetki		25	-
Otrzymane dywidendy		3	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(14 297)	(3 111)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji/udziałów/ z tytułu sprzedaży akcji własnych		1 914	-
Nabycie akcji własnych		-	(1 326)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	29	63 041	90 738
Spłaty kredytów i pożyczek	29	(41 857)	(72 820)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(2 163)	(3 227)
Odsetki zapłacone		(4 173)	(3 701)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		16 762	9 664
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		8 765	1 174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		2 901	1 727
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		11 666	2 901
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	27	10 101	-

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		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	(2 960)	98 086	158	30 384	143 884	-	143 884
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2015									
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2015 roku		-	-	-	-	2 295	2 295	-	2 295
Inne całkowite dochody za okres od 01-01 do 31-12-2015 roku		-	-	-	(58)	-	(58)	-	(58)
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2015		-	-	-	(58)	2 295	2 237	-	2 237
Utworzenie kapitału na pokrycie strat z lat ubiegłych	28.3	-	-	-	3 000	(3 000)	-	-	-
Sprzedaż akcji własnych	28.3	-	1 221	-	694	-	1 915	-	1 915
Saldo na dzień 31 grudnia 2015 roku		18 216	(1 739)	98 086	3 794	29 679	148 036	-	148 036

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		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	(1 634)	98 086	158	27 542	142 368	-	142 368
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2014									
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2014 roku		-	-	-	-	2 842	2 842	-	2 842
Inne całkowite dochody za okres od 01-01 do 31-12-2014 roku		-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2014		-	-	-	-	2 842	2 842	-	2 842
Nabycie akcji własnych		-	(1 326)	-	-	-	(1 326)	-	(1 326)
Saldo na dzień 31 grudnia 2014 roku		18 216	(2 960)	98 086	158	30 384	143 884	-	143 884

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 11 do 82 stanowią jego integralną część

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) 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 2015 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014 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,
- działalność hotelarska,
- działalność w zakresie konsultingu budowlanego,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- działalność deweloperska.

Podmiotem dominującym całej Grupy 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 2015	31 grudnia 2014
Makrum Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Makrum Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Makrum Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Makrum Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Halifax Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Attila Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Cezaro Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Nobles Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Makrum Jumping Team Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	0,0%	100,0%

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Staten Company Ltd.	Cypr	100,0%	100,0%
Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA (aktualnie Hotel1GKI Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Hotel 1 Sp. z o.o. 2 SKA	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Hotel 1 Sp. z o.o. 3 SKA	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
CDI 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Food2go Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	0,0%
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	0,0%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	0,0%

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2015 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2014 roku.

- w dniu 28 stycznia 2015 roku została założona spółka FOOD2GO Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN, której 100% udziałowcem jest FOCUS Hotels S.A. (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.). Spółka została zarejestrowana w dniu 29 stycznia 2015 roku. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest sprzedaż detaliczna napojów alkoholowych i bezalkoholowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;

- w dniu 3 czerwca 2015 roku została założona spółka CDI Nieruchomości Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN, której 99% udziałowcem jest CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.), oraz 1% udziałowcem – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (Spółka w 100% zależna od CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.) Spółka została zarejestrowana w dniu 5 czerwca 2015 roku. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;

- w dniu 31 sierpnia 2015 roku została założona spółka KUCHET Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.). Spółka została zarejestrowana w dniu 1 września 2015 roku. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;

- w dniu 19.11.2015 roku NZW KUCHET Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000,00 PLN o kwotę 250.000,00 PLN, tj. do kwoty 255.000,00 PLN poprzez utworzenie 5.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 250.000,00 PLN;

- w dniu 28.12.2015 roku została zawarta umowa zbycia przez GK IMMOBILE S.A. udziałów w spółce MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. osobie nienależącej do Grupy Kapitałowej. Cena sprzedaży wyniosła 1.000.000,00 PLN i może zostać powiększona o 75% uzyskanej ceny ze sprzedaży wskazanego w umowie konia, pod warunkiem że transakcja sprzedaży odbędzie się w terminie do 30 czerwca 2016 roku. Strata na utracie kontroli w skonsolidowanym sprawozdaniu wyniosła 275 tys. PLN.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na 31 grudnia 2015 roku wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu
Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu
Piotr Fortuna - Członek Zarządu

W ciągu okresu sprawozdawczego skład Zarządu Spółki uległ zmianie. Dnia 23 marca 2015 roku powołany został Członek Zarządu: Piotr Fortuna. Od 31 grudnia 2015 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie zmienił się.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 21 marca 2016 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 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

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 2015 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2014 roku została przedstawiona w nocie nr 19.

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.

Utrata wartości aktywów trwałych, obrotowych i nieruchomości inwestycyjnych

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

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęta metodologia kalkulacji rezerwy na koniec roku 2015 nie uległa zmianie. Zmiana rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych w okresie, związana jest z ujęciem kosztów bieżącego zatrudnienia, kosztów odsetek oraz wypłaconych świadczeń. Przyjęte zostały następujące założenia aktuarialne: stopa dyskonta 2,5%, przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń 3,7%, pozostały średni okres zatrudnienia 44,79. Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy w roku.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

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 41.

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 zostałaby zmniejszona o około 625 tys. PLN. Informacja na temat umów o usługi budowlane została zawarta w nocie nr 26.

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.

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 oraz aktywów biologicznych, które są wykazywane w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

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 skonsolidowane 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 standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF różnią się od MSSF UE.

Grupa skorzystała z możliwości, występującej w przypadku stosowania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE, zastosowania KIMSF 21 dopiero od okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku natomiast zmian do MSR19 oraz zmian wynikających z przeglądu MSSF cykl 2010-2012 od okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

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 2014 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2015 roku:

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 obejmujące:

- Zmiany do 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 Grupy.

- Zmiany do 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 Grupy.

- Zmiany do 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 Grupy.

- KIMSF 21 Oplaty 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.

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) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014) – 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,
- Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano dnia 12 maja 2014) – mające 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), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 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 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 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) – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji (opublikowano dnia 18 grudnia 2014)) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,

- Zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian 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 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.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji mało istotny wpływ na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości.

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 2015 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 głosu 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 trwale przeznaczone do sprzedaży, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, instrumenty pochodne oraz aktywa biologiczne 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 trwale przeznaczone do sprzedaży w sytuacji, gdy w ocenie Zarządu spółki istnieje konieczność wsparcia własnego profesjonalnego osądu, np. w przypadku dużej zmienności danych wejściowych. Wyceny sporządzane 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.

Dodatknie 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 wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
CHF	3,9394	3,6793
EUR	4,2615	4,1347

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 używania. 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 używania.

9.5. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale i ich grupy do sprzedaży uznaje się za przeznaczone do sprzedaży, w sytuacji gdy ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko, kiedy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa spółki do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu dokonania klasyfikacji. Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

Jeśli Grupa chce dokonać transakcji zbycia, w wyniku której utraciłaby kontrolę nad swoją jednostką zależną, wszystkie aktywa i zobowiązania tej jednostki zależnej są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży niezależnie od tego, czy Grupa zachowa udziały niedające kontroli po tej transakcji.

Po dokonaniu transakcji sprzedaży Grupa rozlicza zachowane udziały zgodnie z MSR 39.

9.6. 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 odroczonej.

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 trwale aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

9.7. 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 ujemnie 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

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Dokumentacja techniczna
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.

9.8. 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 po kwocie równej wartości godziwej aktywów netto wartość firmy nie wystąpiła.

9.9. 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 pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujemowane są jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu.

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

9.10. 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 ustalonej 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.

9.11. 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.

9.12. 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 2015 roku żadne aktywa finansowe nie zostały wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (na dzień 31 grudnia 2014 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.

9.13. Utrata wartości aktywów finansowych

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

9.13.1. 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.

9.13.2. 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.

9.13.3. 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.

9.14 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.

9.14.1 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 mogłyby 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.

9.14.2 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, przeklasyfikowane 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 wygasł 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.

9.14.3 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.

9.15. 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.

9.16. 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 ściągnięcie 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.

9.17. 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.

9.18. 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.

9.19. 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.

9.20. 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.

9.21. 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.

9.22. Płatności w formie akcji

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

9.23. 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.

9.23.1. 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.

9.23.2. 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.

9.23.3. 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.

9.23.4. Dywidendy

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

9.23.5. Przychody z tytułu wynajmu

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

9.24. Podatki

9.24.1. 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.

9.24.2. 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 zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- 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 odroczone 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 odroczonego podatku dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

9.24.3. 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.

9.24.4. 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 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. Działalność ta została rozpoczęta w maju 2014 roku.

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.

Przypisaniu do segmentów operacyjnych podlegają wszystkie aktywa, które mają wpływ na przychody segmentów, tzn.:

- wartości niematerialne,
- rzeczowe aktywa trwałe,
- nieruchomości inwestycyjne,
- należności i pożyczki, zapasy,
- należności z tyt. umów o usługę budowlaną,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności,
- pochodne instrumenty finansowe,
- krótkoterminowe oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe,
- aktywa biologiczne,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	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	98 311
Sprzedaż między segmentami	200	4	312	3 133	-	-	3 649
Przychody ogółem	40 905	7 770	29 039	9 765	12 029	2 452	101 960
Amortyzacja	1 335	389	3 753	179	-	360	6 016
Wynik operacyjny segmentu	3 965	2 265	5 433	(401)	1 154	(2 786)	9 630
Aktywa segmentu sprawozdawczego	39 585	56 167	101 025	2 325	55 704	4 060	258 866

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2014 roku (przekształcone)							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	49 389	7 956	25 846	6 614	-	1 055	90 860
Sprzedaż między segmentami	312	1 556	24	2 052	-	-	3 944
Przychody ogółem	49 701	9 512	25 870	8 666	-	1 055	94 804
Amortyzacja	1 695	902	3 419	248	-	338	6 602
Wynik operacyjny segmentu	1 074	2 472	4 176	(504)	(65)	(2 646)	4 507
Aktywa segmentu sprawozdawczego	52 019	55 449	101 960	2 456	36 298	2 619	250 801

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014 (przekształcone)
Wynik operacyjny segmentów *	9 630	4 507
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	5 297	7 580
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(3 065)	(17 012)
Pozostałe przychody i koszty razem	2 232	(9 432)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	11 862	(4 925)
Przychody finansowe	1 199	188
Koszty finansowe (-)	(5 410)	(7 718)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	7 651	(12 455)

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

Grupa począwszy od 1 stycznia 2015 roku uwzględniła 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.

Dla zachowania porównywalności danych wyniki segmentów oraz prezentowane aktywa za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku zostały przekształcone w analogiczny sposób.

Na osiągnięty wynik na sprzedaży największy wpływ miały dobre wyniki sektora przemysłowego oraz hotelarstwa.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

Informacje dotyczące obszarów geograficznych:

	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Polska	84 210	68 401
Niemcy	8 278	10 817
Norwegia	2 342	6 719
Dania	1 105	1 890
Inne kraje	2 376	3 033
Przychody ogółem	98 311	90 860

Największymi klientami Grupy w 2015 roku były spółki KGHM oraz Helmerding z segmentu Przemysł. Wartość przychodów za 2015 rok wyniosła 8 807 tys. PLN oraz odpowiednio 8 919 tys. PLN (w 2014 roku była na poziomie 10 386 tys. PLN oraz 7 804 tys. PLN).

11. Przychody i koszty

11.1. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	4 747	5 790
Aktualizacja rezerwy na sprawy sądowe	425	-
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	238
Otrzymane kary i odszkodowania	453	1 319
Inne przychody	177	63
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	5 802	7 410

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do grudnia 2015 roku wyniosła 5 802 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2014 roku wyniosła 7 410 tys. PLN. Na wartość pozostałych przychodów operacyjnych w 2015 roku przede wszystkim wpływ ma aktualizacja wyceny do wartości rynkowych nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 4 747 tys. PLN. W analogicznym okresie 2014 roku również miała miejsce aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych (5 790 tys. PLN) oraz uzyskane przez Grupę odszkodowanie od Urzędu Miasta w Bydgoszczy z tytułu przejętych gruntów (913 tys. PLN).

11.2. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	483	997
Odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości nakładów związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi	193	10 341
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	7	-
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	859	2
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych	-	6
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	-	2 483
Strata ze sprzedaży jednostek zależnych	275	-
Utworzenie rezerw	117	271
Zapłacone kary i odszkodowania	543	213
Zaniechanie inwestycji	297	1 069
Umorzone należności	90	212
Likwidacja zapasów	-	281
Darowizny	133	55
Koszty windykacji	68	122
Niedobory inwentaryzacyjne	-	114
Inne koszty	-	846
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	3 065	17 012

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do grudnia 2015 roku osiągnęły poziom 3 065 tys. PLN. Istotną pozycję stanowi odpis aktualizujący należności finansowe w kwocie 859 tys. PLN. W porównywalnym okresie 2014 roku pozostałe koszty operacyjne osiągnęły poziom 17 012 tys. PLN. Wysoki ich poziom wynikał przede wszystkim z zaniechania realizacji projektu budowy Centrum Handlowego Makrum na kwotę 9 663 tys. PLN oraz aktualizacji wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży o kwotę 2 483 tys. PLN do ceny złomu.

11.3. Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	64	20
Pożyczki i należności	13	17
Przychody z odsetek	77	37
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej:</i>		
Instrumenty pochodne	669	47
Akcje spółek notowanych	241	81
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	910	128
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1	1
Pożyczki i należności	(4)	1
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	79	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	76	2
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	2	-
Inne przychody finansowe	134	21
Przychody finansowe ogółem	1 199	188

Przychody finansowe w 2015 roku osiągnęły poziom 1 199 tys. PLN. Na ich wartość składają się przede wszystkim wycena instrumentów pochodnych oraz zysk na sprzedaży akcji spółek notowanych na GPW.

11.4. Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
<i>Koszty odsetek:</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	256	431
Kredyty w rachunku kredytowym	3 274	3 104
Kredyty w rachunku bieżącym	70	166
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	166	374
Koszty odsetek	3 766	4 075
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej:</i>		
Instrumenty pochodne	613	3 150
Akcje spółek notowanych	337	-
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	950	3 150
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	263	-
Pożyczki i należności	(8)	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	356	393
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	611	393
Inne koszty finansowe	83	100
Koszty finansowe ogółem	5 410	7 718

Koszty finansowe stanowią przede wszystkim odsetki od kredytów w rachunku kredytowym (3 274 tys. PLN) oraz instrumenty pochodne (613 tys. PLN), w skład których wchodzi głównie wycena instrumentów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej IRS.

11.5. Koszty według rodzajów

	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Amortyzacja	6 016	6 602
Świadczenia pracownicze	23 360	22 591
Zużycie materiałów i energii	27 699	29 693
Usługi obce	34 225	21 526
Podatki i opłaty	4 603	3 586
Pozostałe koszty rodzajowe	1 572	779
Koszty według rodzaju razem	97 475	84 777
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 594	604
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(10 359)	884
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	(29)	88
Koszty według rodzajów ogółem	88 681	86 353
Koszt własny sprzedaży	73 086	73 190
Koszty sprzedaży	2 987	808
Koszty ogólnego zarządu	12 608	12 355
Koszty ogółem	88 681	86 353

Koszty rodzajowe w okresie od stycznia do grudnia 2015 roku wzrosły w stosunku do analogicznego okresu 2014 roku o 12 698 tys. PLN. Wpływ na tak znaczącą zmianę miał przede wszystkim wzrost kosztów usług obcych oraz zużycia materiałów i energii w segmencie deweloperskim i hotelarstwie, przy jednoczesnym spadku tych pozycji w segmencie przemysłowym.

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

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych:

	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Koszt własny sprzedaży	4 585	5 302
Koszty ogólnego zarządu	1 216	1 159
Koszty sprzedaży	62	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	5 863	6 461

Amortyzacja aktywów niematerialnych:

	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Koszt własny sprzedaży	63	86
Koszty ogólnego zarządu	80	55
Koszty sprzedaży	10	-
Amortyzacja aktywów niematerialnych razem	153	141

11.7. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Koszty wynagrodzeń	20 181	19 261
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 910	2 978
Koszty przyszłych świadczeń	269	352
Koszty świadczeń pracowniczych razem	23 360	22 591

12. Podatek dochodowy

12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku przedstawiają się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
<i>Podatek bieżący:</i>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	1 903	1 124
Podatek bieżący	1 903	1 124
<i>Podatek odroczony:</i>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	3 672	(16 421)
Podatek odroczony	3 672	(16 421)
Zmiana wynikająca ze sprzedaży jednostki zależnej	(219)	-
Podatek dochodowy razem	5 356	(15 297)

12.2. 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 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Wynik przed opodatkowaniem	7 651	(12 455)
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2014: 19%):	1 454	(2 366)
Nierozpoznane straty podatkowe	62	-
Wykorzystanie wcześniej nierozpoznanych strat podatkowych	(66)	1 104
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	2 172	(645)
Odpis aktualizujący aktywo na stratę podatkową	1 739	-
Efekt podatkowy eliminowanej straty na sprzedaży udziałów w grupie	-	(1 149)
Wycofanie efektu podatkowego związanego z objęciem kontroli po aporcie obiektów do Spółek majątkowych	-	(12 172)
Przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi	(5)	-
Pozostałe	-	(69)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej: 70,0% (w 2014 roku: 122,82%)	5 356	(15 297)

12.3. Odroczonego podatek dochodowy

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

Stan na 31-12-2015	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	78	(18)	-	60
Odpis na zapasy	57	(57)	-	-
Odpis aktualizujący wartość należności	887	66	-	953
Kontrakty budowlane	-	5	-	5
Inne aktywa	578	(578)	-	-
<i>Zobowiązania:</i>				
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	79	26	-	105
Rezerwy na świadczenia pracownicze	231	(34)	-	197
Pozostałe rezerwy	619	(233)	-	386
Pochodne instrumenty finansowe	908	(752)	-	156
Wycena bilansowa zobowiązań	244	211	-	455
Inne zobowiązania	(1)	1	-	-
<i>Inne:</i>				
Nierozliczone straty podatkowe	7 295	203	-	7 498
Odpis aktualizujący aktywo na nierozliczone straty podatkowe	-	(1 739)	-	(1 739)
Razem	10 975	(2 899)	-	8 076

Stan na 31-12-2014	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	-	78	-	78
Odpis na zapasy	146	(89)	-	57
Odpis aktualizujący wartość należności	1 021	(134)	-	887
Inne aktywa	109	469	-	578
<i>Zobowiązania:</i>				
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	(55)	134	-	79
Rezerwy na świadczenia pracownicze	192	39	-	231
Pozostałe rezerwy	263	356	-	619
Pochodne instrumenty finansowe	241	667	-	908
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	191	53	-	244
Inne zobowiązania	15	(16)	-	(1)
<i>Inne:</i>				
Nierozliczone straty podatkowe	-	7 295	-	7 295
Razem	2 123	8 852	-	10 975

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

Stan na 31-12-2015	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	3	(3)	-	-
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	3 862	1 222	-	5 084
Nieruchomości inwestycyjne	6 507	(1 687)	-	4 820
Wycena bilansowa należności	31	(31)	-	-
Kontrakty budowlane	549	(143)	-	406
Inne aktywa	25	616	13	654
<i>Zobowiązania:</i>				
Wycena bilansowa zobowiązań	(6)	6	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	(86)	797	-	711
Inne zobowiązania	17	(17)	-	-
Razem	10 902	760	13	11 675

Stan na 31-12-2014	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	-	3	-	3
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	16 744	(12 882)	-	3 862
Nieruchomości inwestycyjne	1 082	5 425	-	6 507
Wycena bilansowa należności	(141)	172	-	31
Kontrakty budowlane	75	474	-	549
Inne aktywa	215	(190)	-	25
<i>Zobowiązania:</i>				
Wycena bilansowa zobowiązań	28	(34)	-	(6)
Pochodne instrumenty finansowe	(4)	(82)	-	(86)
Inne zobowiązania	472	(455)	-	17
Razem	18 471	(7 569)	-	10 902

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.

Grupa posiada nierozliczone straty podatkowe z lat ubiegłych w kwocie 45 599 tys. PLN. Na podstawie budżetu podatkowego Grupa oszacowała, że jest w stanie rozliczyć 39 462 tys. PLN, na co zostało utworzone aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 7 498 tys. PLN.

W 2015 roku Grupa nie rozpoznała aktywa na odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych w kwocie 62 tys. PLN, z uwagi na brak możliwości wygenerowania wystarczających dochodów podatkowych w jednej ze spółek Grupy.

13. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	461

Na pozycje aktywów trwałych zakwalifikowanych do sprzedaży w 2014 roku składają się maszyny i urządzenia o wartości równej cenie złomu możliwej do uzyskania na skutek ich sprzedaży. W 2015 roku w związku z wystąpieniem okoliczności uniemożliwiających utrzymanie składników aktywów, jako przeznaczone do sprzedaży, Grupa dokonała reklasyfikacji tych aktywów, przesuując do rzeczowego majątku trwałego. Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa dokonała likwidacji składników, a następnie w cenie złomu alokowała na zapas, do momentu fizycznego zezłomowania.

14. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Spółki Grupy nie tworzą funduszu Świadczeń Socjalnych i nie dokonują okresowych odpisów.

15. 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 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	71 506 437	71 320 550
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	71 506 437	71 320 550
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 295	2 842
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,03	0,04
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	2 295	2 842
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,03	0,04

16. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Spółka Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wypłacała dywidend za rok 2014 rok. Nie występują ograniczenia w zakresie dywidendy poza tymi wskazanymi w przepisach ogólnych prawa handlowego. Zarząd widzi możliwości finansowe Spółki do wypłaty dywidendy w kwocie wynikającej z przepisów prawa handlowego, jednakże decyzję co do wypłaty dywidendy jak i jej ewentualnej wysokości pozostawia pod wyłączną decyzję Zwyczajnego WZA.

17. Rzeczowe aktywa trwałe

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	14 041	92 949	13 810	1 702	1 720	117	124 339
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	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)
Przesunięcia do rzeczowych aktywów trwałych	102	-	430	-	47	(118)	461
Amortyzacja (-)	-	(3 506)	(1 142)	(604)	(611)	-	(5 863)
Odwroćenie odpisów aktualizujących	-	-	2 769	-	32	-	2 801
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2015 roku	15 447	88 858	12 983	1 277	1 296	1 479	121 340

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	28 981	100 154	21 939	2 210	3 805	5 211	162 300
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	362	403	265	775	795	2 600
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(188)	1	-	(369)	(1 437)	(1 993)
Przesunięcia do nieruchomości inwestycyjnych	(14 940)	(3 356)	(7 310)	(180)	(1 869)	(4 452)	(32 107)
Amortyzacja (-)	-	(4 023)	(1 223)	(593)	(622)	-	(6 461)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2014 roku	14 041	92 949	13 810	1 702	1 720	117	124 339

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2015 roku, Grupa zakupiła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 3 899 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2014 roku: 2 600 tys. PLN). Nabycia w większości obejmują zakup gruntu oraz nakłady poniesione na nowe inwestycje.

W tym samym wartość rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się z tytułu likwidacji oraz sprzedaży o wartość 1 459 tys. PLN po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość. Likwidacji uległy przede wszystkim maszyny i urządzenia o wartości netto 620 tys. PLN. W okresie zakończonym 31 grudnia 2014 roku wartość sprzedaży/likwidacji wyniosła 1 993 tys. PLN.

W związku ze sprzedażą spółki zależnej Makrum Jumping Team Sp. z o.o. wartość rzeczowego majątku trwałego zmniejszyła się o 37 tys. PLN.

Ponadto Grupa dokonała przywrócenia aktywów przeznaczonych do sprzedaży do rzeczowego majątku trwałego w kwocie 461 tys. PLN. Wg stanu na 31 grudnia 2015 roku wszystkie składniki zostały zlikwidowane.

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.

Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzeczach ruchomych stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 809569003/14/2013 z dnia 30.01.2013 r. zawartej pomiędzy MAKRUM Project Management Sp. z o.o. a Bankiem BPH S.A.

Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00056503/0 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 809569003/14/2013 z dnia 30.01.2013 r. zawartej pomiędzy MAKRUM Project Management Sp. z o.o. a Bankiem BPH S.A.

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 K01119/13 z dnia 14.03.2014 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 K01119/13 z dnia 14.03.2014 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 K01119/13 z dnia 14.03.2014 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 K01119/13 z dnia 14.03.2014 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.

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/00093508/6, 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/00206333/4 oraz KW nr BY1B/00206334/1, stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu 14/0108 z dnia 30.12.2014 r. zawartej pomiędzy CDI 1 Sp. z o.o. a mBankiem Hipotecznym S.A.

18. Leasing

18.1. Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych w leasingu finansowym

stan na 31 grudnia 2015 roku	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
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

stan na 31 grudnia 2014 roku	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto	15 125	2 310	-	17 435
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 545)	(1 140)	-	(3 685)
Wartość bilansowa netto	12 580	1 170	-	13 750

Opis znaczących umów w leasingu:

Umowa leasingu z 04.2008

Przedmiot umowy: Wytaczarka dwukolumnowa typ AFP 200CNC;

Waluta umowy: CHF;

Wartość 3 497 tys. CHF;

Okres umowy: od dnia zawarcia do dnia, w którym przypada termin płatności ostatniej opłaty okresowej leasingu - 6 lat od dnia przyjęcia środka trwałego z zakończonej inwestycji;

Oprocentowanie zmienne 1M LIBOR;

Zabezpieczenia: weksel własny in blanco.

Umowa leasingu z 03.2013

Przedmiot umowy: Samochód osobowy BMW seria 7 740 d XDrive Individual;

Waluta umowy: PLN; Wartość 259 tys. PLN;

Okres umowy: 47 miesięcy;

Raty: równe;

Zabezpieczenia: weksel własny in blanco.

Umowa leasingu z 10.2013

Przedmiot umowy: Wiertarko-Frezarka, rok produkcji 2006;

Waluta umowy: PLN;

Wartość: 6 634 tys. PLN;

Okres umowy: 60 miesięcy;

Oprocentowanie: WIBOR 1M z dnia 19.09.2013 roku w wysokości 2,6 % (stopa bazowa);

Zabezpieczenia:

- 1) umowa warunkowego wstąpienia w prawa i obowiązki z firmą Makrum S.A.;
- 2) umowa warunkowego wstąpienia w prawa i obowiązki z firmą Makrum Project Management;
- 3) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową poręczony przez: Makrum S.A. oraz Makrum Project Management.

18.2. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawia się następująco:

Stan na 31-12-2015	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:		
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	Razem
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 889	2 664	5 553
w tym: koszty finansowe (-)	(150)	(113)	(263)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 739	2 551	5 290

Stan na 31-12-2014	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:		
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	Razem
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 892	4 887	8 779
w tym: koszty finansowe (-)	(366)	(297)	(663)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 526	4 590	8 116

19. Nieruchomości inwestycyjne

	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
Wartość bilansowa na początek okresu	75 065	49 926
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	4 747	10 398
Odpis aktualizujący nakłady inwestycyjne	-	(8 667)
Aktywowanie nakładów	445	-
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	(3 079)	(4 168)
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	-	27 575
Wartość bilansowa na koniec okresu	77 178	75 065

W 2015 roku Grupa przeprowadziła aktualizację szacunku wartości nieruchomości inwestycyjnej Pomerania. W związku ze zmianą osiągniętego dochodu operacyjnego netto oraz zmiany szacowanej stopy dyskontowej nastąpiło obniżenie jej wyceny w stosunku do roku 2014 o 3 145 tys. PLN. Ponadto dokonano aktualizacji wyceny nieruchomości komercyjnej (handlowej) podwyższając jej wartość z kwoty 20 600 tys. PLN do 26 200 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku poniesiono kolejne nakłady na obszarze gruntów inwestycyjnych na kwotę 445 tys. PLN oraz dokonano ich wyceny podwyższając wartość o 2 292 tys. PLN.

Przychody z najmu oraz wynik na działalności został zaprezentowany w nocie 10 *Informacje dotyczące segmentów działalności*.

Uzgodnienie wartości godziwej:

Stan na 31-12-2015	grunty inwestycyjne	nakłady inwestycyjne związane z gruntami inwestycyjnymi	nieruchomość komercyjna (handlowa)	nieruchomość komercyjna (przemysłowa)	Razem
Bilans otwarcia	24 684	2 205	20 600	27 575	75 065
Aktualizacja wartości rozpoznana w rachunku zysków i strat	2 292	-	5 600	(3 145)	4 747
Nabycia	-	445	-	-	445
Reklasyfikacja	(3 079)	-	-	-	(3 079)
Bilans zamknięcia	23 897	2 650	26 200	24 430	77 178

Stan na 31-12-2014	grunty inwestycyjne	nakłady inwestycyjne związane z gruntami inwestycyjnymi	nieruchomość komercyjna (handlowa)	nieruchomość komercyjna (przemysłowa)	Razem
Bilans otwarcia	18 885	10 931	20 110	-	49 926
Aktualizacja wartości rozpoznana w rachunku zysków i strat	9 908	(8 667)	490	-	1 732
Reklasyfikacja	(4 109)	(59)	-	27 575	23 407
Bilans zamknięcia	24 684	2 205	20 600	27 575	75 065

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

Nieruchomości inwestycyjne	wartość w PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, 2255 m ²	3 600 000	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 973 PLN/m ² do 1795 PLN/m ²
ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 45106 m ²	20 297 700	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 419 PLN/m ² do 977 PLN/m ²
Stocznia Pomerania, Szczecin, 37625 m ²	24 430 000	DCF	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	2 077 tys. PLN 8,5 %
CH Faktoria, Bydgoszcz, 13656 m ²	26 200 000	DCF	GLA Średnia stawka czynszu Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	5 376 m ² 42 PLN/m ² 1 834 tys. PLN 7,00%

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 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.

Okres prognozy, jak i konkretny harmonogram wpływów i wydatków jest określany przy uwzględnieniu zmian wynikających z przeglądu umów najmu, odnowienia najmu, dalszego podnajmu, planowanej przebudowy czy ponownego wyposażenia. Okres jest zwykle uwarunkowany specyfiką danej klasy nieruchomości. Przepływ dla danego okresu jest zwykle szacowany jako dochód brutto skorygowany o koszt niewynajętej powierzchni, koszty nierefakturowane, koszty związane z nieściągnięciem należności, dodatkowe korzyści wpisane w umowy najmu, koszty utrzymania, koszty prowizji agentów oraz pozostałe koszty związane z bieżącym funkcjonowaniem i zarządzaniem nieruchomością. Przyszłe przepływy z działalności operacyjnej po opodatkowaniu wraz z wartością rezydualną są następnie dyskontowane.

Istotny wzrost (spadek) w wartości szacowanego przychodu z tytułu czynszu bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym wzrostem (spadkiem) wyceny do wartości godziwej. Istotny wzrost (spadek) w poziomie zakładanego wskaźnika powierzchni niewynajętej bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym spadkiem (wzrostem) wyceny do wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane do wartości godziwej w kwocie 77 178 tys. PLN w 2015 roku oraz 75 065 tys. PLN w 2014 roku kwalifikujemy do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2015, ani w 2014 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

20. Aktywa niematerialne

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	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

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	19	36	200	204	459
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	37	503	177	717
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	(84)	-	(84)
Amortyzacja (-)	(4)	(27)	(110)	-	(141)
Odpis aktualizujący	-	-	-	(381)	(381)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2014 roku	15	46	509	-	570

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2015 roku, Grupa zakupiła aktywa niematerialne o wartości 62 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2014 roku: 717 tys. PLN). Nabycia obejmują oprogramowania komputerowe.

21. Pozostałe aktywa finansowe

	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
<i>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</i>		
Środki o ograniczonej możliwości dysponowania	136	-
<i>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</i>		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	7 582	91
Środki o ograniczonej możliwości dysponowania	1 898	-

Pozostałe aktywa finansowe o łącznej wartości 2 034 tys. PLN obejmują środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania. Są to w głównej mierze środki wpłacane przez nabywców mieszkań, w ramach umów deweloperskich, dla których nie zostały zawarte akty notarialne przenoszące własność nieruchomości oraz kaucje gwarancyjne od wykonawców robót budowlanych związanych z budową etapu 0 osiedla mieszkaniowego "Platanowy Park".

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży obejmują aktywa spółek notowanych na giełdzie (akcje, obligacje). Wartość godziwa akcji spółek notowanych na giełdzie ustalona została w oparciu o publikowane notowania cen z aktywnego rynku - pierwszy poziom hierarchii wartości godziwej.

Na 31 grudnia 2015 roku Grupa posiadała akcje i obligacje spółek notowanych na giełdzie o łącznej wartości 7 582 tys. PLN. Większość z tej kwoty stanowi wartość akcji spółki PROJPRZEM S.A. (6 802 tys. PLN).

Zgodnie z komunikatem opublikowanym przez PROJPRZEM dnia 27 listopada 2015 roku, spółka GK IMMOBILE S.A. przekroczyła próg 10% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki PROJPRZEM. Według stanu na dzień sporządzenia zawiadomienia GK IMMOBILE S.A. posiadała 835.847 akcji na okaziciela spółki PROJPRZEM S.A. co stanowiło 13,97% kapitału zakładowego tej spółki. Akcje te uprawniały do wykonywania 835.847 głosów na walnym zgromadzeniu PROJPRZEM S.A., co stanowiło 10,98% ogólnej liczby głosów.

W kolejnym komunikacie, po dniu bilansowym, spółka PROJPRZEM S.A. informuje że liczba głosów posiadanych przez GK IMMOBILE S.A. na walnym zgromadzeniu PROJPRZEM S.A., zgodnie zawiadomieniem otrzymanym dnia 19 lutego 2016, wzrosła o 2% ogólnej liczby głosów w stosunku do zawiadomienia z 27 listopada 2015 roku. Według stanu na dzień sporządzenia zawiadomienia GK IMMOBILE S.A. posiadała 1.006.404 akcje na okaziciela spółki PROJPRZEM S.A., co stanowiło 16,82% kapitału zakładowego tej spółki. Akcje te uprawniały do wykonywania 835.847 głosów na walnym zgromadzeniu PROJPRZEM S.A., co stanowiło 13,22% ogólnej liczby głosów. Przyczyną zmiany udziału w ogólnej liczbie głosów było nabycie akcji spółki PROJPRZEM na rynku regulowanym.

22. Pożyczki

W 2015 roku Grupa udzieliła pożyczki podmiotom trzecim na łączną kwotę 3 372 tys. PLN, w tym część pochodzi z jednostki zależnej, którą Grupa zbyła w ciągu 2015 roku. Pożyczki mają charakter krótkoterminowy i w całości zostaną spłacone w przeciągu roku. W analogicznym okresie 2014 roku nie wystąpiły pożyczki udzielone podmiotom spoza Grupy.

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
WIBOR1M+3%	PLN	1 832	06/2016
WIBOR1M+3%	PLN	1 540	12/2016

23. Świadczenia pracownicze

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

	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
Stopa dyskontowa (%)	2,50	2,55
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	0,00	0,70
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3,70	2,70
Pozostały średni okres zatrudnienia	44,79	46,50

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 347	1 880	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	922	1 138	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	855	791	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 124	3 809	-	-
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	1	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	272	222
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	273	222
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	3 124	3 809	273	222

23.1. 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
Stan na początek okresu na 31 grudnia 2015 roku	222
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>	
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	246
Koszty odsetek	6
Wyplacone świadczenia (-)	(201)
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31 grudnia 2015 roku	273

Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze	odprawy emerytalne
Stan na początek okresu na 31 grudnia 2014 roku	258
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>	
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	127
Koszty odsetek	3
Wyplacone świadczenia (-)	(133)
Odwroćenie rezerw	(33)
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31 grudnia 2014 roku	222

23.2. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

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

24. Zapasy oraz aktywa biologiczne

24.1. Struktura zapasów

	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
Materiały	369	347
Półprodukty i produkcja w toku	23 011	10 544
Towary	1 380	-
Wartość bilansowa zapasów razem	24 760	10 891

W 2015 Grupa kontynuuje prace związane z realizacją projektu deweloperskiego polegającego na budowie bloków mieszkalnych. Pod koniec 2015 roku rozpoczęto sprzedaż lokali mieszkalnych z zerowego etapu budowy. Wartość zapasu z tego tytułu na koniec 2015 roku wyniosła 21 348 tys. PLN. Ponadto 2015 roku Grupa zajęła się handlem nieruchomościami. Wartość zapasu z tytułu nabytych lokali wyniosła 975 tys. PLN.

	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
Aktywa biologiczne	-	1 894

W dniu 28 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. sprzedała udziały w spółce Makrum Jumping Team Sp. z o.o. W związku z powyższym na koniec roku Grupa nie posiada aktywów biologicznych.

24.2. Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Odpis aktualizujący wartość zapasów	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Stan na początek okresu	325	771
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	177	971
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	(22)	(1 417)
Stan na koniec okresu	480	325

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2015 roku, Grupa dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów na kwotę 177 tys. PLN (w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2014 roku: 971 tys. PLN). W tym samym czasie wartość rozwiązanych odpisów osiągnęła poziom 22 tys. PLN (31 grudnia 2014 roku 1 417 tys. PLN). Zmiana w wartości odpisu aktualizującego wartość zapasów została ujęta per saldem w pozycji koszt sprzedanych towarów i materiałów.

25. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
<i>Aktywa finansowe (MSR 39):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	23 945	22 568
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(11 226)	(10 457)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	12 719	12 111
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	3	2
Kaucje wpłacone z innych tytułów	315	319
Inne należności	1 167	976
Pozostałe należności finansowe netto	1 485	1 297
Należności finansowe	14 204	13 408
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	681	2 294
Przedpłaty i zaliczki	9	230
Należności niefinansowe	690	2 524
Należności krótkoterminowe razem	14 894	15 932

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.

W pozycji Inne należności zaprezentowana została wartość należności z tytułu sprzedaży jednostki zależnej w kwocie 1 000 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku wartość odpisu aktualizującego należności przedstawia się następująco:

	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
Stan na początek okresu	10 457	10 667
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	859	2
Odpisy wykorzystane (-)	(90)	(212)
Stan na koniec okresu	11 226	10 457

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.

Odpisy aktualizujące wartość należności, które w 2015 roku obciążą pozostałe koszty operacyjne rachunku zysków i strat wyniosły w odniesieniu do krótkoterminowych należności finansowych – 859 tys. PLN (2014 rok: 2 tys. PLN).

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

Bieżące i zaległe krótkoterminowe należności finansowe:

	Stan na 31-12-2015		Stan na 31-12-2014	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	10 221	13 724	8 398	14 170
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(207)	(11 019)	(221)	(10 236)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	10 014	2 705	8 177	3 934
Pozostałe należności finansowe	1 450	35	1 297	-
Pozostałe należności finansowe netto	1 450	35	1 297	-
Należności finansowe	11 464	2 740	9 474	3 934

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

	Należności z tytułu dostaw i usług	
	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>		
do 1 miesiąca	1 624	1 968
od 1 do 6 miesięcy	1 045	1 576
od 6 do 12 miesięcy	15	374
powyżej roku	21	16
Zaległe należności finansowe	2 705	3 934

26. 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 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	20 644	38 864
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	4 629	14 034
Koszty pozostające do realizacji umowy	9 638	14 651
Szacunkowe łączne koszty umowy	14 267	28 685
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	6 377	10 179
Zyski (+)	6 377	10 179

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 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
Koszty umowy poniesione w roku bilansowym	4 617	14 022
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	1 479	2 854
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	6 096	16 876
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	10	10

Wartość przychodów odpowiednia do stanu zaawansowania realizacji umów w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku wyniosła 6 096 tys. PLN wobec 16 876 tys. PLN za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku.

27. 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 2015 roku wynosi 11 666 tys. PLN (31 grudnia 2014 roku: 2 901 tys. PLN).

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

	31-12-2015	31-12-2014
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	11 343	2 283
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	209	160
Środki pieniężne w kasie	112	162
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	2	296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	11 666	2 901

Z ogólnej kwoty posiadanej przez Grupę gotówki 11 666 tys. PLN w stosunku do środków pieniężnych o wartości 10 101 tys. PLN Grupa ma ograniczoną możliwości dysponowania. Są to w głównej mierze środki wpłacane przez nabywców mieszkań na rachunki powiernicze (8 200 tys. PLN), które mogą być przeznaczone na spłatę kredytu finansującego budowę mieszkań, środki zgromadzone na rachunku zabezpieczające płatności podatków związane z budową mieszkań (CIT i VAT) w kwocie 1 481 tys. PLN oraz środki zabezpieczające modernizację nieruchomości inwestycyjnej CH Faktoria w kwocie około 420 tys. PLN.

28. Kapitał własny

28.1. Kapitał podstawowy

	31-12-2015	31-12-2014
Liczba akcji	72 862 932	72 862 932
nominalna akcji	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (PLN)*	18 215 733	18 215 733

* - dane prezentowane w złotych

Grupa na dzień 31 grudnia 2015 roku posiadała akcje własne w ilości 1.035.227 sztuk akcji o wartości 1 739 tys. PLN. Posiadana ilość zmniejszyła się z tytułu sprzedaży w stosunku do 31 grudnia 2014 roku o 893.533 sztuk akcji własnych. Grupa zrealizowała zysk na sprzedaży w kwocie 694 tys. PLN, który został zaprezentowany w pozycji Pozostałe kapitały.

Spółka skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia.

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	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 925 736	2 231 434,00	wpłata gotówką	09.11.2004
B	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	3 200 132	800 033,00	wpłata gotówką	09.11.2004
C	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 602 132	400 533,00	wpłata gotówką	09.11.2004
D	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	18 147 724	4 536 931,00	aport ST	01.08.2006
E	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 814 772	453 693,00	wpłata gotówką	01.08.2006
F	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 000 000	2 000 000,00	wpłata gotówką	10.08.2007
I	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	28 557 974	7 139 493,50	aport	24.05.2012
J	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 614 462	653 615,50	aport	13.06.2012
Liczba akcji razem			72 862 932			
Kapitał zakładowy razem (PLN)				18 215 733		
Wartość nominalna jednej akcji = 0,25 zł						

Na dzień 31 grudnia 2015 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 18.216 tys. PLN i dzielił się na 72 862 932 akcji o wartości nominalnej 0,25 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

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

28.1.1. Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 PLN i zostały w pełni opłacone.

28.1.2. Prawa akcjonariuszy

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

28.1.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

Struktura własności przedstawia się następująco:

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Udział w kapitale
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%
Stan na 31.12.2014			
Rafał Jerzy	39 334 547	9 833 637	54%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	25%
Sławomir Winiecki	3 855 555	963 889	5%
Pozostali akcjonariusze	11 525 106	2 881 277	16%
Razem	72 862 932	18 215 733	100%

Pozostałe zmiany struktury właścicielskiej oraz stan posiadanej liczby akcji przez Zarząd oraz poszczególne osoby Rady Nadzorczej:

GK IMMOBILE S.A. posiada na dzień 31.12.2015 roku 1.035.227 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu GK IMMOBILE S.A. jest pan Rafał Jerzy, a Wiceprezesem Zarządu jest pan Sławomir Winiecki. Na dzień 31.12.2014 roku GK IMMOBILE S.A. posiadała 1.828.760 sztuk akcji własnych.

Pan Piotr Kamiński, Przewodniczący Rady Nadzorczej GK IMMOBILE S.A., posiada na dzień 31.12.2015 roku 500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. pan Piotr Kamiński posiadał 500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Mirosław Babiaczyk, Członek Rady Nadzorczej GK IMMOBILE S.A., posiada na dzień 31.12.2015 roku 19.500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 roku pan Mirosław Babiaczyk posiadał 19.500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Jacek Nowakowski, Członek Rady Nadzorczej GK IMMOBILE S.A., posiada na dzień 31.12.2015 roku 74.917 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 roku pan Jacek Nowakowski posiadał 24.780 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Fortuna, Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A., Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – Hotel 1 Sp. z o.o., Prokurent Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., Prokurent Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Development Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 roku 15 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 roku pan Piotr Fortuna posiadał 10.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 roku 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 roku pan Lech Cyprysiak posiadał 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Aranowski, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – ATTILA Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI Nieruchomości Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 roku 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 roku pan Dariusz Aranowski posiadał 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. oraz CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółek zależnych drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 roku 190.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 roku pan Jacek Kazubowski posiadał 211.168 akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Andrzej Witkowski, Członek Zarządu Spółek zależnych drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o. oraz Prokurent Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 roku 32 500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 roku pan Andrzej Witkowski posiadał 26 500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Szczeblewski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 roku 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 roku pan Piotr Szczeblewski posiadał 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Piekut, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 roku 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 roku pan Łukasz Piekut posiadał 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Szczechowski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 roku 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 roku pan Dariusz Szczechowski posiadał 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Paweł Mirski, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 31.12.2015 roku 5.150 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 roku pan Paweł Mirski posiadał 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Płoszyński, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 31.12.2015 roku 5.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 roku pan Łukasz Płoszyński posiadał 5.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały Spółce do dnia publikacji niniejszego sprawozdania informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

28.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej o wartości 98 086 tys. PLN został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 130 tys. PLN.

W latach 2015 oraz 2014 nie miała miejsca emisja akcji i nie zostały zmienione kapitały ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

28.3. Pozostałe kapitały

W związku z podjętą uchwałą 25 listopada 2015 roku przez Zarząd Spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. wartość pozostałych kapitałów została zwiększona o 3.000 tys. PLN z przeznaczeniem w całości na sfinansowanie nabycia przez Spółkę akcji własnych. Sfinansowanie kapitału nastąpiło z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych. Uchwałą z dnia 16 marca 2016 roku w związku z odstąpieniem od skupu akcji własnych kwota 3 000 tys. PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy na pokrycie straty z lat ubiegłych. W pozostałych kapitałach wykazany jest także zysk ze sprzedaży akcji własnych w kwocie 693 tys. PLN, który również został przeznaczony na kapitał zapasowy na pokrycie strat z lat ubiegłych.

28.4. Niepodzielony zysk (strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Zysk niepodzielony obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi, to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy.

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, jednostka dominująca jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty. Do tej kategorii kapitału przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki dominującej, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego jednostki dominującej. 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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej i nie podlega ona podziałowi na inne cele.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

29. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty (tys. PLN)	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
1	PEKAO Hipoteczny	Kredyt hipoteczny – CHF (pierwotnie 1.514,86 tys. CHF, aktualnie 904,6 tys. CHF)	3 642	Kredyt hipoteczny	-	3 642	17-10-2029	LIBOR 6M	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): CHF 5,5
2	Mercedes BANK	Kredyt samochodowy	245	Flexi Kredyt	-	245	04-10-2017	PSPB *	Zastaw rejestrowy na kredytowanym pojeździe, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej AC	Miesięcznie (kapitał i odsetki): 11,8 tys. PLN
3	BPH S.A.	Linia kredytowa wielocelowa	1 500 + 300 (limit transakcji)	Kredyt w rachunku bieżącym	500	47	29-07-2016	WIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna do kwoty 2.700 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW BY1B/00056503/0 wraz z cesją praw z polisy ubez., zastaw rejestrowy na środkach trwałych o łącznej wartości 3.996 tys. PLN wraz z cesją praw z polisy ubez.	Jednorazowo 29.07.2016
4	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	721	24-11-2016	WIBOR O/N	Weksel in blanco	Jednorazowo do 25.11.2016 roku
5	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 828	Kredyt inwestycyjny	-	12 828	31-12-2023	WIBOR 1M	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna do kwoty 27.600 PLN na nieruchomościach: LD1M/00175075/7, SZ1S/00081399/6, BY1B/00004707/1, BY1B/00056503/0, KA1C/00011883/7wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 70 tys. PLN do 31.12.2015 83 tys. PLN do 30.11.2023 4 915 tys. PLN w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty (tys. PLN)	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
6	PEKAO S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	20 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 10 000	7 500	7 347	11-05-2016	WIBOR 1M	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/00093508/6, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	Z bieżących wpływów
				Kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 20 000	-	-	11-05-2016	WIBOR 1M		Proporcjonalnie do uruchamianych transz
				Kredyt obrotowy nieodnawial. do kwoty 20 000	9 200	9 200	11-05-2018	WIBOR 1M		Kwartalnie (kapitał): 670 tys. PLN w dniach: 15.02.2016, 16.05.2016, 16.08.2016, 14.11.2016, 14.02.2017, 15.05.2017, 16.08.2017, 15.11.2017, 14.02.2018, 10.05.2018 250 tys. PLN w dniach: 23.03.2016, 23.06.2016, 22.09.2016, 21.12.2016, 22.03.2017, 22.06.2017, 21.09.2017, 21.12.2017, 20.03.2018, 20.04.2018
7	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	22 300	Kredyt inwestycyjny	20 300	14 043	20-12-2019	WIBOR 6M	Hipoteka umowna łączna do kwoty 44.600 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW BY1B/00206333/4 i BY1B/00206334/1 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, zastaw rejestrowy na MRP, zastaw rejestrowy na rachunku deweloperskim, zastaw rejestrowy na udziałach w spółce, umowa wsparcia przez udziałowca, umowa podporządkowania, pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi kredytobiorcy (z wyjątkiem MRP), przelew praw z umów i kontraktów budowlanych, weksel in blanco	Karencja do dn. 20.12.2016
				Kredyt VAT	2 000	2 000				

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty (tys. PLN)	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
8	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 500	Kredyt w rachunku bieżącym	1 500	498	31-12-2015	WIBOR 1M	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków Kredytobiorcy, hipoteka umowna do kwoty najwyższej 1.875 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00004707/1 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	Automatycznie z wpływów na rachunek
9	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 119	Kredyt inwestycyjny	-	8 119	31-05-2024	WIBOR 1M	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, pełnomocnictwo do rachunków 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): 81 tys. PLN do 30.04.2024 24 tys. PLN - 31.05.2024 Odsetki: miesięcznie
10	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 919	Kredyt inwestycyjny	-	1 919	31-05-2024	WIBOR 1M	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, 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 tys. PLN w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie
11	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 334	Kredyt inwestycyjny	-	13 334	31-05-2024	WIBOR 1M	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 132 tys. PLN do 30.04.2024 134 tys. PLN - 31.05.2024 Odsetki: miesięcznie
12	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 300	Kredyt inwestycyjny	-	-	30-09-2025	WIBOR 1M	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.950 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 480 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 90 tys. PLN od 31.01.2016 do 31.08.2025 2 860 tys. PLN - 30.09.2025 Odsetki: miesięcznie

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty (tys. PLN)	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
13	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 629	Kredyt inwestycyjny	-	9 629	31-05-2024	WIBOR 1M	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): 50 tys. PLN do 30.12.2016 55 tys. PLN do 29.12.2017 60 tys. PLN do 31.12.2018 65 tys. PLN do 31.12.2019 70 tys. PLN do 31.12.2020 75 tys. PLN do 31.12.2021 80 tys. PLN do 30.12.2022 85 tys. PLN do 29.12.2023 90 tys. PLN do 31.12.2024 95 tys. PLN do 30.01.2026 1 105 tys. PLN - 27.02.2026 Odsetki: miesięcznie
14	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 500	Kredyt inwestycyjny	-	9 500	26-07-2025	WIBOR 3M	Hipoteka do kwoty 14.250 tys. PLN, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, 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): 83 tys. PLN ostatniego dnia m-ca od 31.01.2016 do 30.06.2025, 83 tys. PLN w dniu 26.07.2025
Razem kredyty bankowe						93 072				
w tym część długoterminowa:						75 308				
w tym część krótkoterminowa:						17 764				
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej wg zamortyzowanego kosztu						(793)				
w tym część długoterminowa:						(642)				
w tym część krótkoterminowa:						(151)				
						92 279				

PSPB * - Podstawowa Stopa Procentowa Banku

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

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

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 zaokrągla się do 0,05% (punktu procentowego)

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2014 r.

W 2015 roku:

- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w dniu 18.02.2015 r. dokonała ostatecznej spłaty kredytu obrotowego w Getin Noble Bank S.A. (saldo kredytu na dzień 31.12.2014 r. wynosiło 2.000 tys. PLN).

- W dniu 19.02.2015 r. Cezaro Sp. z o.o. podpisała z mBankiem S.A. aneks do umowy o kredyt inwestycyjny z dn. 07.04.2014 r. zmieniający metodologię liczenia kowenantów.

- W dniu 01.04.2015 roku Spółki Aronn Sp. z o.o., Binkie Sp. z o.o., Carnaval Sp. z o.o. oraz Crismo Sp. z o.o. podpisały z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneksy do umów kredytów inwestycyjnych. Aneksy zmieniają zakres zabezpieczenia hipotecznego Banku.

- W dniu 10.04.2015 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. podpisała z Getin Noble Bank S.A. umowę o kredyt obrotowy w wysokości 1.500 tys. PLN na sfinansowanie dwóch projektów. W dniu 12.05.2015 roku podpisano aneks do umowy zmniejszający kwotę kredytu do wysokości 1.300 tys. PLN. Kredyt został wypłacony w całości, a następnie w całości spłacony.

- W dniu 12.05.2015 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę limitu kredytowego wielocelowego w łącznej kwocie 20.000 tys. PLN. Spółka może wykorzystywać limit w następującej strukturze: do 10.000 tys. PLN kredytu w rachunku bieżącym, do 20.000 tys. PLN kredytu obrotowego odnawialnego, do 20.000 tys. PLN kredytu obrotowego nieodnawialnego oraz do 12.000 tys. PLN na gwarancje i akredytywy do dnia 11.05.2018 roku.

- W dniu 13.05.2015 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. dokonała przedterminowej całkowitej spłaty kredytu obrotowego w Banku Pekao S.A. (saldo kredytu na dzień 31.12.2014 r. wynosiło 10.000 tys. PLN).

- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zwróciła do Banku Pekao S.A. sześć gwarancji bankowych wystawione w ramach linii gwarancji (saldo wykorzystanego limitu na dzień 31.12.2014 r. wynosiło 2.303 tys. PLN). Spółka na dzień 31.12.2015 r. była w trakcie uzyskiwania od Klienta ostatnich dwóch gwarancji bankowych wystawionych przez Bank Pekao S.A.

- W dniu 17.06.2015 roku GK IMMOBILE S.A. 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 31.12.2015 jako długoterminowe.

- W dniu 10.07.2015 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. podpisała z Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego zmieniający zapisy dotyczące uruchomienia kredytu.

- W dniu 22.07.2015 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. podpisała z Bankiem BPH S.A. aneks do umowy kredytu o linię wielocelową wielowalutową zmniejszający wysokość limitu do kwoty 1.800 tys. PLN, w tym: 500 tys. PLN kredytu w rachunku bieżącym, 1.000 tys. PLN limitu na gwarancje i akredytywy oraz 300 tys. PLN limitu na transakcje skarbowe. Aneksem tym został również wydłużony okres udostępnienia kredytu do dnia 29.07.2016 roku.

- W dniu 24.07.2015 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. dokonała przedterminowej całkowitej spłaty kredytu obrotowego w Banku BPH S.A. (saldo kredytu na dzień 31.12.2014 r. wynosiło 3.210 tys. PLN).

- W dniu 27.07.2015r. HALIFAX P Sp. z o.o. (dalej Halifax) podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. (Bank) umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 9.500 tys. PLN do dnia 26.07.2025 roku. Środki pochodzące z kredytu Spółka przeznaczyła na zakup zorganizowanej części przedsiębiorstwa Stocznia Pomerania w Szczecinie.

- W dniu 02.11.2015 r. Spółka zależna KUCHET Sp. z o.o. (dalej Kuchet) podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. (dalej Bank) umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 13,3 mln PLN na zakup nieruchomości hotelowej Victoria w Lublinie. Kredyt, z uwagi na odstąpienie sprzedającego nie został uruchomiony.

- W dniu 25.11.2015 roku CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. podpisała z mBankiem S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 1.000 tys. PLN z terminem spłaty do dnia 24.11.2016 roku. Środki pochodzące z tego kredytu zostały w części przeznaczone na spłatę kredytu Spółki w ING Banku Śląskim S.A., tym samym umowa wieloproduktowa, w ramach której CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. miała kredyt w ING Banku Śląskim została zamknięta w dniu 03.12.2015 roku (saldo kredytu w ING Banku Śląskim na dzień 31.12.2014 roku wynosiło 573 tys. PLN).

- W dniu 07.12.2015 roku FOCUS Hotels Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin spłaty do dnia 31.12.2016 roku (saldo kredytu na dzień 31.12.2014 roku wynosiło 1.397 tys. PLN).

30. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przedstawia się następująco:

	Stan na 31-12-2015		Stan na 31-12-2014	
	krótkoterminowe	długoterminowe	krótkoterminowe	długoterminowe
Rezerwy na sprawy sądowe	273	-	914	-
Inne rezerwy	38	17	-	-
Pozostałe rezerwy razem	311	17	914	-

Opis spraw sądowych wraz z kwotą rezerw został zaprezentowany w nocie: 37.

Zmiana stanu w poszczególnych okresach przedstawia się następująco:

Stan na 31-12-2015	Rezerwy na:		
	sprawy sądowe	inne	Razem
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 31.12.2014 roku	273	55	328

Stan na 31-12-2014	Rezerwy na:		
	sprawy sądowe	inne	Razem
Stan na początek okresu	721	62	783
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	193	-	193
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(62)	(62)
Stan rezerw na dzień 31.12.2013 roku	914	-	914

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

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

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

	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 324	13 225
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	26	-
Inne zobowiązania finansowe	868	402
Zobowiązania finansowe	11 218	13 627

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.

31.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	1 167	2 018
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	1 434	2 704
Inne zobowiązania niefinansowe	56	-
Zobowiązania niefinansowe	2 657	4 722

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 2015 roku wynoszą 13 875 tys. PLN (31 grudnia 2014 roku: 18 349 tys. PLN).

31.3. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Czynsze najmu	36	33	-	-
Inne koszty opłacone z góry	227	388	24	11
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	263	421	24	11
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Przychody przyszłych okresów	632	600	688	1 082
Inne rozliczenia	341	1 157	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	973	1 757	688	1 082

Inne rozliczenia w kwocie 341 tys. PLN w 2015 roku oraz 1 157 tys. PLN w 2014 dotyczą głównie doszacowanych kosztów na faktury w drodze związane z działalnością przemysłową Grupy.

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

Zapasy oraz aktywa biologiczne (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(11 974)	(9 503)
Przeniesienie gruntów inwestycyjnych z pozycji nieruchomości inwestycyjne na zapas	3 078	4 168
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	(8 896)	(5 335)

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	(5 150)	11 317
Pozostałe aktywa finansowe o ograniczonej możliwości dysponowania	(2 035)	-
Rezerwy pracownicze	634	(115)
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	(6 551)	11 202

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych i rezerw	(1 618)	625
Rezerwy pracownicze	(634)	115
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	(2 252)	740

Rzeczowe aktywa trwałe (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Bilansowa zmiana nabycia rzeczowych aktywów trwałych	2 999	37 961
Amortyzacja	(5 863)	(6 461)
Odpis aktualizujący wartość rzeczowego majątku trwałego	2 801	(1 069)
Reklasyfikacja na nieruchomości inwestycyjne	-	(32 107)
Przywrócenie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży do rzeczowego majątku trwałego	461	-
Wartość księgowa sprzedanych składników rzeczowego majątku trwałego	(4 260)	(2 978)
Wartość księgowa składników rzeczowego majątku trwałego zbytej jednostki zależnej	(37)	-
Leasing	-	239
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w rachunku przepływów pieniężnych	(3 899)	(4 415)

33. Zobowiązania inwestycyjne

Według stanu na 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły zobowiązania inwestycyjne w Grupie.

34. Zobowiązania warunkowe

	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych przez jednostkę dominującą	1 250	3 144
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	3 085	3 416
Zobowiązania warunkowe ogółem	3 085	3 416

Poręczenia kredytów bankowych znajdują się w nocie nr 29: "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 2015 roku wynosiło 3 085 tys. PLN i uległo zmniejszeniu o 331 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2014 roku. Wpływ na to miało przede wszystkim zwrócenie do Banku Pekao S.A. dwóch gwarancji o łącznej wartości 287 tys. PLN oraz wystawienie nowych gwarancji na łączną kwotę 463 tys. PLN. Ponadto spółki Grupy dokonały wzajemnego poręczenia spłaty zobowiązań na kwotę 1 250 tys. PLN. Wartość poręczenia zmniejszyła się o 1 894 tys. PLN w stosunku do kwoty z końca roku głównie ze względu na zakończenie inwestycji budowy etapu 0 osiedla mieszkaniowego "Platanowy Park". Wygasły więc związane z projektem poręczenia za spółkę CDI 1 Sp. z o.o. (1 084 tys. PLN na rzecz PWS Sp. z o.o., 450 tys. PLN na rzecz Przeds. Handlowe Chemia Sp. z o.o., 100 tys. PLN na rzecz Składy VOX Sp. z o.o. Sp. k.).

35. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej:

Opis spraw sądowych:

Sprawa Mostostal Chojnice S.A.

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 493.125,16 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. Zasadzono na rzecz Powoda całą żadaną 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.

W związku z powyższym Grupa utworzyła rezerwę w wysokości 310 tys. PLN plus odsetki w wysokości 193 tys. PLN. W dniu 19 lutego 2015 roku Grupa dokonała zapłaty kwoty 336 tys. PLN i wykorzystwała rezerwę w tej wysokości.

Sprawa Przedsiębiorstwa Obrotu Surowcami Wtórnymi "DEPOL" Sp. z o.o.

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. nakazujący 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 jest prawomocny, albowiem Przedsiębiorstwo Obrotu Surowcami Wtórnymi "DEPOL" Sp. z o.o. nie złożyła apelacji, zaś apelacja H. Cegielski - Fabryka Silników Agregatowych Sp. z o.o. została oddalona w dniu 11.02.2016r.

W związku z powyższym utworzona rezerwa w wysokości 410 tys. PLN została rozwiązana.

Sprawa Odlewni Ostrowiec Sp. z o.o.

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 05.11.2012r. 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 zasądając 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 całe roszczenie. Spółka rozważa wniesienie skargi kasacyjnej do Sądu Najwyższego.

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 tworzą rezerwy z tego tytułu.

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki dominującej:

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. W chwili obecnej Sąd wyznacza kolejne rozprawy w celu przesłuchania świadków.

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 229.753,00 PLN tytułem wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy - dostawa dźwigu. Powód uzyskał europejski nakaz zapłaty. Pozwana spółka złożyła sprzeciw. Na chwilę obecną nie wyznaczono pierwszego terminu rozprawy.

Sprawa przeciwko Alstom Power Systems S.A.

Pozew ze strony spółki zależnej Makrum Project Management Sp. z o.o. przeciwko Alstom Power Systems SA. Powód wystąpił o zapłatę kwoty 285.932,00 PLN tytułem wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy - dostawa kadłuba. Powód uzyskał europejski nakaz zapłaty. Pozwana spółka 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 sąd w Paryżu. Powód złożył zażalenie, które na chwilę obecną nie zostało rozpatrzone.

Należności Grupy od spółki Alstom Power Systems S.A. według stanu na 31 grudnia 2015 roku wyniosły 422 tys. PLN oraz od spółki Palfinger Dreggen AS 232 tys. PLN. Należności w 100% zostały objęte odpisem aktualizującym należności.

36. 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.

W 2015 roku poza czynnościami sprawdzającymi VAT do zwrotu, nie były prowadzone w Grupie kontrole podatkowe poza rozstrzygnięciem kontroli podatkowej rozpoczętej w 2013 roku. W dniu 3 czerwca 2015 roku dyrektor Izby Skarbowej w Bydgoszczy utrzymał w mocy decyzję Dyrektora UKS w Bydgoszczy obniżającą wysokość wykazanej za rok 2009 straty podatkowej z tytułu CIT w Grupie Kapitałowej IMMOBILE S.A. o około 260 tys. PLN. Spółka ta dokonała korekty deklaracji CIT za lata ubiegłe, złożone korekty nie spowodowały konieczności zapłaty podatku.

37. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

37.1. Nabycie jednostek

W okresie sprawozdawczym Grupa nie nabyła nowych jednostek, ani udziałów niekontrolujących.

38. Informacje o pomiotach powiązanych

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

Informacje na temat podmiotów powiązanych - sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
<i>Sprzedaż do:</i>				
ELCHEM Lech Cyprysiak	1	-	-	-
Rafał Jerzy	16	-	9	-
Razem	17	-	9	-

Informacje na temat podmiotów powiązanych - zakupy i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
<i>Zakup od:</i>				
ELCHEM Lech Cyprysiak	61	-	6	-
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	61	60	7	8
Rafał Jerzy	23	-	13	-
Razem	183	60	20	8

38.1. 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 38.6.

38.2. Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku Grupa nie posiadała udziałów w spółce stowarzyszonej.

38.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 Grupa nie była współnikiem we wspólnym przedsięwzięciu.

38.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

38.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

38.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Prezes Zarządu Spółki dominującej GKI Immobile S.A. Pan Rafał Jerzy w dniu:
- 1 września 2014 roku podpisał umowę najmu boksu dla konia ze spółką Makrum Jumping Team Sp. z o.o. Wynagrodzenie z tego tytułu za 2015 rok wyniosło 23 tys. PLN (2014 roku wyniosło 2 tys. PLN).
Członek Zarządu Pan Piotr Fortuna wyświadczył usługi doradztwa finansowego na rzecz spółek z Grupy w 2015 roku na łączną kwotę 61 tys. PLN.

38.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenia członków Zarządu Spółki dominującej	w Spółce dominującej	w spółkach Grupy	Razem
	Wynagrodzenie	Wynagrodzenie	
Okres od 01-01 do 31-12-2015			
Rafał Jerzy	840	1 661	2 501
Sławomir Winiecki	480	367	847
Piotr Fortuna	165	-	165
Razem	1 485	2 028	3 513
Okres od 01-01 do 31-12-2014			
Rafał Jerzy	825	945	1 770
Sławomir Winiecki	470	363	833
Razem	1 295	1 308	2 603

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej	w Spółce dominującej	w spółkach Grupy	Razem
	Wynagrodzenie	Wynagrodzenie	
Okres od 01-01 do 31-12-2015			
Mirosław Babiaczyk	20	-	20
Beata Jerzy	20	-	20
Piotr Kamiński	78	-	78
Jerzy Nadarzewski	20	-	20
Jacek Nowakowski	20	-	20
Razem	158	-	158
Okres od 01-01 do 31-12-2014			
Mirosław Babiaczyk	18	-	18
Beata Jerzy	18	-	18
Piotr Kamiński	61	-	61
Jerzy Nadarzewski	18	-	18
Jacek Nowakowski	1	-	1
Razem	116	-	116

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku i dnia 31 grudnia 2014 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Badanie rocznych sprawozdań finansowych *	145	135
Przegląd sprawozdań finansowych *	33	25
Doradztwo podatkowe	-	48
Pozostałe usługi **	118	11
Pozostałe usługi ***	-	20
Razem	296	239

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

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

*** odnosi się do Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k.

40. 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.

40.1. 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 2015 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:	
		31-12-2015	31-12-2014
PLN	1%	(509)	(176)
CHF	1%	(9)	(36)
PLN	-1%	509	176
CHF	-1%	9	36

40.2. 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 2015 roku Grupa zabezpieczyła poprzez kontrakty typu forward 96% zawartych kontraktów denominowanych w walutach obcych (na dzień 31 grudnia 2014 - 77%).

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.

31-12-2015	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):					Wartość po przeliczeniu
	EUR	CHF	GBP	NOK	CAD	
<i>Aktywa finansowe (+):</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	922	-	16	-	199	4 110
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39	-	-	2	-	172
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	(905)	-	-	-	(3 565)
Leasing finansowy	-	(234)	-	-	-	(922)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	145	-	-	-	-	618
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem						413

31-12-2014	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):					Wartość po przeliczeniu
	EUR	CHF	GBP	NOK	CAD	
<i>Aktywa finansowe (+):</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	1 256	-	-	-	-	5 353
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	1	10	-	10
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	(970)	-	-	-	(3 438)
Leasing finansowy	-	(718)	-	-	-	(2 545)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	194	-	-	-	-	827
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem						207

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:					
		EUR	CHF	GBP	NOK	CAD	razem
Stan na 31-12-2015							
Wzrost kursu walutowego	10%	348	449	9	0	56	862
Spadek kursu walutowego	-10%	(348)	(449)	(9)	(0)	(56)	(862)

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:					
		EUR	CHF	GBP	NOK	CAD	razem
Stan na 31-12-2014							
Wzrost kursu walutowego	10%	143	581	-	-	-	724
Spadek kursu walutowego	-10%	(143)	(581)	-	-	-	(724)

40.3. Ryzyko cen towarów

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

40.4. 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.

40.5. 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 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 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 31-12-2015						
Kredyty w segmencie Przemysłu	9 187	1 887	5 520	-	-	16 594
Kredyty w segmencie Najmu aktywów	796	796	3 363	3 603	10 572	19 130
Kredyty w segmencie Hotelarstwa	1 892	2 389	7 566	7 566	17 285	36 698
Kredyty w segmencie Konsultingu budowlanego	-	721	-	-	-	721
Kredyty w segmencie Developing	-	-	10 695	5 348	-	16 043
Kredyty w segmencie Pozostałym	195	197	641	526	2 325	3 884
Leasing finansowy	1 959	930	2 445	219	-	5 553
Pochodne instrumenty finansowe	456	422	1 408	295	-	2 581
Zobowiązania finansowe	11 188	17	13	-	-	11 218
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	25 673	7 359	31 651	17 557	30 182	112 422

	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 31-12-2014						
Kredyty w segmencie Przemysłu	12 000	3 210	-	-	-	15 210
Kredyty w segmencie Najmu aktywów	271	270	1 260	1 500	7 129	10 430
Kredyty w segmencie Hotelarstwa	1 824	3 208	7 566	7 566	21 068	41 232
Kredyty w segmencie Konsultingu budowlanego	-	573	-	-	-	573
Kredyty w segmencie Pozostałym	180	182	726	481	2 366	3 935
Leasing finansowy	1 795	1 795	3 951	1 239	-	8 779
Pochodne instrumenty finansowe	754	485	1 702	707	-	3 648
Zobowiązania finansowe	12 358	117	1 152	-	-	13 627
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	34 959	18 725	40 117	24 233	65 139	97 434

41. Instrumenty finansowe

41.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31-12-2015		Stan na 31-12-2014	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>				
Notowane instrumenty finansowe	9 480	9 480	91	91
<i>Aktywa finansowe - pożyczki i należności:</i>				
Należności finansowe	14 204	14 204	13 408	13 408
Pożyczki	3 372	3 372	-	-
Pozostałe należności	2 136	2 136	1 901	1 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 666	11 666	2 901	2 901
Razem	118 036	118 036	95 260	95 260

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31-12-2015		Stan na 31-12-2014	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty - zmienna %	74 666	74 666	45 862	45 862
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 551	2 551	4 590	4 590
<i>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty - zmienna %	17 613	17 613	24 918	24 918
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 739	2 739	3 526	3 526
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13 875	13 875	18 349	18 349
<i>Zobowiązania finansowe - w wartości godziwej przez zysk lub stratę:</i>				
Kontrakty walutowe typu <i>forward</i>	79	79	247	247
Kontrakty na zmianę stóp procentowych - <i>swapy procentowe</i>	2 575	2 575	3 261	3 261
Razem	114 098	114 098	100 753	100 753

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, notowanych instrumentów finansowych, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowe nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności. W odniesieniu do długoterminowych instrumentów oceniono, że różnica między wartością bilansową a wartością godziwą jest nieistotna. W związku z tym przyjęto, że wartości bilansowe równe są wartościom godziwym.

Na 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku, Grupa posiadała następujące instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej:

31-12-2015 Rodzaj instrumentu	Hierarchia wartości godziwej		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>			
Notowane instrumenty finansowe	9 480		
<i>Zobowiązania finansowe - w wartości godziwej przez zysk lub stratę:</i>			
Kontrakty walutowe typu <i>forward</i>		79	
Kontrakty na zmianę stóp procentowych - <i>swapy procentowe</i>		2 575	
31-12-2014 Rodzaj instrumentu	Hierarchia wartości godziwej		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>			
Notowane instrumenty finansowe	91		
<i>Zobowiązania finansowe - w wartości godziwej przez zysk lub stratę:</i>			
Kontrakty walutowe typu <i>forward</i>		247	
Kontrakty na zmianę stóp procentowych - <i>swapy procentowe</i>		3 261	

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

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

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

Zabezpieczające instrumenty pochodne nie spełniają wymogów rachunkowości zabezpieczeń.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 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.

41.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Stan na 31-12-2015	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Pozostałe	Razem
<i>Aktywa finansowe</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług	-	4	(859)	-	-	(855)
Pożyczki	13	-	-	-	-	13
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	(96)	(96)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64	(262)	-	-	-	(198)
Razem	77	(258)	(859)	-	(96)	(1 136)

<i>Zobowiązania finansowe</i>						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	166	-	-	-	-	166
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	256	-	-	-	-	256
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	3 344	-	-	-	-	3 344
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	277	-	-	-	277
Instrumenty pochodne	-	-	-	(56)	-	(56)
Razem	3 766	277	-	(56)	-	3 987

Stan na 31-12-2014	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Pozostałe	Razem
<i>Aktywa finansowe</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług	-	1	108	47	-	156
Pożyczki	17	-	-	-	-	17
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	81	81
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	1	-	-	-	21
Razem	37	2	108	706	81	275

<i>Zobowiązania finansowe</i>						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	374	-	-	-	-	374
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	431	-	-	-	-	431
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	3 270	-	-	-	-	3 270
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-	-	393	-	393
Instrumenty pochodne	-	-	-	3 150	-	3 150
Razem	4 075	-	-	3 543	-	7 618

41.3. Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

Kredyty	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyty w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M + marża	17-10-2029	905	3 642	263	3 379
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	PSPB + 0,8%	04-10-2017	-	245	130	115
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	11-05-2016	-	7 252	7 252	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M+marża	11-05-2018	-	9 200	3 686	5 514
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	29-07-2016	-	47	47	-
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN	O/N+marża	25-11-2016	-	721	721	-
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 1M+marża	31-12-2016	-	498	498	-
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN	WIBOR 6M+marża	20-12-2019	-	16 043	-	16 043
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M+marża	31-12-2023	-	12 623	971	11 652
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M+marża	31-05-2024	-	8 008	950	7 058
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M+marża	31-05-2024	-	1 894	223	1 671
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M+marża	31-05-2024	-	13 182	1 556	11 626
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M+marża	27-02-2026	-	9 506	585	8 921
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 3M+marża	26-07-2025	-	9 418	731	8 687

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.

41.4. Zabezpieczenia

41.4.1. Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku, Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych.

41.4.2. Zabezpieczenia wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku, spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających wartość godziwą.

42. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku kształtowało się następująco:

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Pracownicy umysłowi	188	112
Pracownicy fizyczni	64	85
Razem	253	197

43. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 31-12-2015	Stan na 31-12-2014
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	148 036	143 884
Kapitał	148 036	143 884
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	148 036	143 884
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	92 279	70 780
Leasing finansowy	5 290	8 116
Źródła finansowania ogółem	245 605	222 780
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,60	0,65
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 862	(4 925)
Amortyzacja	6 016	6 602
EBITDA	17 878	1 677
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	92 279	70 780
Leasing finansowy	5 290	8 116
Dług	97 569	78 896
Wskaźnik długu do EBITDA *	5,46	47,05

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 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął w dniu 25.02.2016 roku uchwałę o zatwierdzeniu koncepcji połączenia i przedłożeniu do dnia 29.02.2016r. do publicznego wglądu Planu połączenia Spółki ze swoją spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. Połączenie Spółki Przejmującej GK IMMOBILE S.A. ze Spółką Przejmowaną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. nastąpi poprzez przejęcie w trybie uproszczonym, o którym mowa w art. 516 § 6 k.s.h., którego zastosowanie w konsekwencji wyłączy stosowanie art. 494 § 4, art. 499 § 1 pkt 2-4, art. 501-503, 505 § 1 pkt 4-5, art. 512 i 513 k.s.h. Połączenie nastąpi poprzez przejęcie całego majątku spółki HOTEL 1 GKI Sp. z o.o., bez równoczesnego podwyższania kapitału zakładowego Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., co jest zgodne z treścią art. 515 §1 k.s.h. Dla potrzeb określenia warunków połączenia nie będzie wymagana opinia biegłego rewidenta.

Zgodnie z przepisem art. 500 § 2 i 21 oraz art. 505 k.s.h., na stronach internetowych spółek umieszczony zostanie plan połączenia oraz następująca dokumentacja: sprawozdania finansowe oraz sprawozdania zarządów z działalności łączących się spółek za trzy ostatnie lata obrotowe w przypadku spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz za cały okres prowadzenia działalności w przypadku spółki HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta, jeśli opinia lub raport były sporządzane.

Planowane połączenie spowodowane jest posiadaniem przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. 100% udziałów w HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. oraz sprzedażą przez HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. (dawniej Hotel 1 spółka z ograniczona odpowiedzialnością 1 S.K.A.) wszystkich nabytych nieruchomości do spółek zależnych spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Połączenie Spółek przyniesie korzyści dla grupy kapitałowej spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. szczególnie w zakresie ekonomiczno – finansowym: obniżenie kosztów zarządzania; lepsze zarządzanie gotówką; eliminacja działań konsolidacyjnych; optymalizacja podatkowa; uproszczona struktura zarządzania.

W dniu 29.02.2016 r. spółka udostępniła zgodnie z art. 500 § 21 k.s.h., Plan Połączenia do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki Przejmującej www.immobile.com.pl oraz w siedzibie Spółki aż do dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia Spółki Przejmującej i Zgromadzenia Wspólników Spółki Przejmowanej, na których zostaną podjęte uchwały o połączeniu.

- W dniu 09.02.2016 roku Carnival Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 31.01.2026 roku oraz zmieniający pierwotną kwotę kredytu na kwotę 22.798,4 tys. PLN, tym samym na dzień podpisania aneksu spółce pozostało do spłaty 20.000 tys. PLN. Aneks nakłada również obowiązek uiszczania przez Spółkę opłat na rzecz Banku w wysokości odpowiadającej kwocie wpłat dokonanych przez Bank na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego.

- W dniu 09.02.2016 roku spółki Aronn Sp. z o.o., Binkie Sp. z o.o., Carnival Sp. z o.o. oraz FOCUS Hotels Sp. z o.o. podpisały z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneksy do umów kredytowych nakładających obowiązek uiszczania przez Spółki opłat na rzecz Banku w wysokościach odpowiadających kwotom wpłat dokonanych przez Bank na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego.

- 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 GK 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.

Bydgoszcz, dn. 21 marca 2016 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

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