



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



BRANŻA ODZIEŻOWA



HOTELARSTWO



**BUDOWNICTWO
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE**

**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31
GRUDNIA 2021 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA 29 KWIETNIA 2022 ROKU

Spis treści

Skonsolidowany rachunek zysków i strat	6
Zysk na jedną akcję	6
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	8
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	11
Dodatkowe noty objaśniające.....	14
1. Informacje ogólne	14
2. Skład Grupy	15
3. Skład Zarządu jednostki dominującej.....	17
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	17
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	17
5.1. Profesjonalny osąd.....	17
5.2. Niepewność szacunków i założeń	20
6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	25
6.1. Oświadczenie o zgodności	28
6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych.....	28
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	28
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	30
8.1. Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji.....	34
9. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych.....	34
10. Istotne zasady rachunkowości	34
10.1. Zasady konsolidacji	34
10.2. Wycena do wartości godziwej.....	36
10.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	38
10.4. Rzeczowe aktywa trwałe.....	40
10.5. Nieruchomości inwestycyjne	41
10.6. Wartości niematerialne.....	42
10.7. Wartość firmy.....	43
10.8. Leasing.....	44
10.9. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	46
10.10. Koszty finansowania zewnętrznego	48
10.11. Aktywa finansowe	48

10.12.	Utrata wartości aktywów finansowych.....	52
10.13.	Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia	53
10.14.	Zapasy	53
10.15.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	54
10.16.	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	55
10.17.	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	55
10.18.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	56
10.19.	Rezerwy.....	57
10.20.	Świadczenia pracownicze.....	57
10.21.	Płatności w formie akcji	58
10.22.	Przychody z umów z klientami.....	58
10.23.	Odsetki	64
10.24.	Dywidendy	64
10.25.	Przychody z tytułu wynajmu	64
10.26.	Podatki	65
10.26.1.	Podatek bieżący	65
10.26.2.	Podatek odroczony	65
10.26.3.	Podatek od towarów i usług	67
10.26.4.	Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych	67
10.27.	Zysk netto na akcję.....	68
11.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	68
12.	Przychody i koszty	75
12.1.	Przychody ze sprzedaży.....	75
12.2.	Koszt własny sprzedaży.....	75
12.3.	Pozostałe przychody operacyjne	75
12.4.	Pozostałe koszty operacyjne	76
12.5.	Przychody finansowe	76
12.6.	Koszty finansowe	77
12.7.	Koszty według rodzajów	77
12.8.	Koszty świadczeń pracowniczych.....	77
13.	Podatek dochodowy	78
13.1.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	78
13.2.	Odroczony podatek dochodowy	79
14.	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	81

15.	Zysk przypadający na jedną akcję	81
16.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	82
17.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	83
18.	Leasing.....	88
19.	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	91
20.	Nieruchomości inwestycyjne	92
21.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.....	97
22.	Wartości niematerialne.....	97
23.	Pożyczki udzielone	100
24.	Świadczenia pracownicze.....	100
24.1.	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	100
24.2.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	101
25.	Zapasy	101
26.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	102
27.	Aktywa i zobowiązania z tytułu umów.....	104
28.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	106
29.	Pozostałe aktywa finansowe.....	106
30.	Kapitał własny	107
30.1.	Wartość nominalna akcji.....	107
30.2.	Prawa akcjonariuszy.....	107
30.3.	Akcjonariusze o znaczącym udziale	108
30.4.	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	108
30.5.	Pozostałe kapitały	109
30.6.	Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy	109
30.7.	Udziały niedające kontroli.....	109
31.	Kredyty i pożyczki.....	110
32.	Obligacje.....	119
33.	Rezerwy.....	120
34.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania.....	121
35.	Rozliczenia międzyokresowe	123
36.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	124
37.	Zobowiązania inwestycyjne	125
38.	Zobowiązania warunkowe	125
39.	Sprawy sądowe	125

40.	Rozliczenia podatkowe.....	130
41.	Połączenia jednostek i nabycia oraz jednostek zależnych	130
41.1.	Nabycie jednostek.....	130
41.2.	Zbycie jednostek zależnych.....	135
42.	Informacje o pomiotach powiązanych.....	135
42.1.	Jednostka dominująca całej Grupy	136
42.2.	Jednostka stowarzyszona.....	136
42.3.	Wspólne przedsięwzięcie, w którym Grupa jest współnikiem.....	136
42.4.	Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi.....	138
42.5.	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu.....	138
42.6.	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	138
42.7.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	139
43.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.....	139
44.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	140
44.1.	Ryzyko stopy procentowej	143
44.2.	Ryzyko walutowe	145
44.3.	Ryzyko cen towarów	146
44.4.	Ryzyko kredytowe	146
44.5.	Ryzyko związane z płynnością	148
45.	Instrumenty finansowe	149
45.1.	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	149
45.2.	Zabezpieczenia	151
45.2.1.	Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych	151
45.2.2.	Zabezpieczenia wartości godziwej	151
46.	Struktura zatrudnienia	151
47.	Zarządzanie kapitałem	152
48.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	153

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	12	575 803	532 361
Koszt własny sprzedaży	12	468 189	441 721
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12	107 614	90 640
Koszty sprzedaży		48 797	33 093
Koszty ogólnego zarządu		44 632	40 526
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	12	14 185	17 021
Pozostałe przychody operacyjne	12.3	7 528	12 985
Pozostałe koszty operacyjne	12.4	3 167	10 383
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	26	889	4 326
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		17 657	15 297
Przychody finansowe	12.5	2 334	492
Koszty finansowe	12.6	11 369	10 242
Zysk z okazijnego nabycia	41.1	8 458	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		17 080	5 547
Podatek dochodowy	13	1 426	2 688
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		15 654	2 859
Zysk (strata) netto		15 654	2 859
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		12 538	- 2 966
- podmiotom niekontrolującym		3 116	5 826

Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na akcje		0,20	0,04
-z działalności kontynuowanej		0,20	0,04
-z działalności zaniechanej			
Rozwodniony zysk na akcje		0,20	0,04
-z działalności kontynuowanej		0,20	0,04
-z działalności zaniechanej			

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Zysk (strata) netto		15 654	2 859
Inne całkowite dochody			
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		706	2 471
Reklasyfikacja gruntu z rzeczowych aktywów trwałych na nieruchomości inwestycyjne i przeszacowanie do wartości godziwej		706	2 471
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego		134	470
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		-87	777
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-87	777
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego			-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		485	2 778
Całkowite dochody		16 139	5 637
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		13 053	- 354
- podmiotom niekontrolującym		3 085	5 993

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	22	15 708	3 080
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	19	153 208	77 013
Rzeczowe aktywa trwałe	17	208 308	204 508
Nieruchomości inwestycyjne	20	120 387	104 734
Pozostałe należności	26	6 894	6 501
Pożyczki	23	-	28
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	29	3 626	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35	272	117
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.2	18 748	13 327
Aktywa trwałe		527 151	409 308
Aktywa obrotowe			
Zapasy	25	197 364	114 862
Aktywa z tytułu umów	27	32 256	18 763
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26	103 074	90 590
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	29	19 350	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35	2 597	1 249
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28	26 657	13 630
Aktywa obrotowe		381 298	239 094
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	21	-	357
Aktywa razem		908 449	648 759

Pasywa	nota	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	30	18 841	18 841
Akcje własne (-)		910	910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30.04	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		611	668
Pozostałe kapitały	30.05	14 692	21 909
Zyski zatrzymane:		60 942	47 832
- zysk (strata) z lat ubiegłych		48 404	50 798
- zysk (strata) netto		12 538	- 2 966
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		197 887	192 051
Udziały niedające kontroli	30.7	46 690	43 354
Kapitał własny	30	244 577	235 405
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31	135 144	107 566
Leasing	18	133 378	66 526
Pozostałe zobowiązania	34	9 145	5 877
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.2	23 018	20 057
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	24	876	677
Pozostałe rezerwy długoterminowe	33	4 729	2 952
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35	301	
Zobowiązania długoterminowe		306 591	203 655
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34	161 544	95 754
Zobowiązania z tytułu umów	27	78 381	34 025
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13	3 727	4 108
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31	78 208	52 309
Leasing	18	23 758	11 719
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	24	12	-
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	33	8 802	10 197
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35	2 849	1 587
Zobowiązania krótkoterminowe		357 281	209 699
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	21	-	-
Zobowiązania razem		663 872	413 354
Pasywa razem		908 449	648 759

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Przepływy pieniężne z działalności		36 970	43 760
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		17 080	5 547
Korekty:		19 890	38 213
Korekty z tytułu umorzenia i amortyzacji		30 414	21 022
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów	17 22	196	9 587
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	20	891	- 6 046
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	17	- 123	- 4 139
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-	340
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		911	-81
Koszty odsetek	12.6	11 426	8 640
Zysk z okazijnego nabycia		- 8 458	
Zmiana stanu zapasów	25, 36	- 59 175	3 489
Zmiana stanu należności	26, 36	- 9 514	13 815
Zmiana stanu zobowiązań	34, 36	41 570	-11 925
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów	27, 36	30 863	19 801
Zmiana stanu rezerw	33, 36	- 18 966	-16 434
Inne korekty		- 145	144
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej (-)		109	283
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		- 7 528	632
Zapłacony podatek dochodowy (-)	13	6 684	2 773
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		22 649	41 336
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych (-)		173	19
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych (-)	17	21 335	25 506
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	17	3 668	3 764
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych (-)	20	2 358	4 936
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	20	-	21 074
wpływy gotówki w wyniku nabycia spółka zależnej		1 484	
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		28	46
Pożyczki udzielone (-)		-	
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych (-)		-	350
Wpływy ze sprzedaży innych aktywów trwałych		-	9
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		- 18 686	-5 918
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych (-)		-	910
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	2 460
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	31	93 948	61 985
Spłaty kredytów i pożyczek (-)	31	54 635	84 930
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu (-)	18	18 386	9 895
Odsetki i prowizje zapłacone (-)	12.6	11 080	8 357
Dywidendy wypłacone (-)	16	689	2 738
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		9 158	-42 385
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)		13 121	- 6 967
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		- 94	8
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		13 027	-6 959
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	28	13 630	20 589
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	28	26 657	13 630

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01-01-2021 roku		18 841	- 910	103 711	668	21 909	47 832	192 051	43 355	235 405
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2021		-	-	-	-57	- 7 218	13 110	5 835	3 336	9 172
Dywidenda zapłacona								-	689	689
Wezwania do sprzedaży akcji ATREM						-7 218		-7 218		-7 218
Zmiana struktury grupy kapitałowej								-	940	940
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2021		-	-	-	- 57	0	13 110	13 053	3 085	16 139
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku							12 538	12 538	3 116	15 654
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku, w tym:					- 57		572	515	- 31	485
Saldo na dzień 31-12-2021 roku		18 841	- 910	103 711	611	14 691	60 492	197 887	46 690	244 577

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01-01-2020 roku		18 841	-	103 711	60	20 578	51 634	194 824	38 592	233 416
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2020		-	- 910	-	608	1 331	-3 802	- 2 773	4 763	1 990
Dywidenda zapłacona		-	-	-	-	-	1 507	1 507	1 230	2 737
Sprzedaż przeszacowanych środków trwałych: przeniesienie do zysków zatrzymanych		-	-	-	-	- 671	671	-	-	-
Zakup akcji własnych (-)		-	910	-	-	-	-	910	-	910
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2020		-	-	-	608	2 002	- 2 966	- 356	5 993	5 637
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku		-	-	-	-	-	- 2 966	-2 966	5 826	2 859
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku		-	-	-	608	2 002	-	2 610	167	2 778
Saldo na dzień 31-12-2020 roku		18 841	- 910	103 711	668	21 909	47 832	192 051	43 355	235 405

QUIOSQUE



ODZIEŻ



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2020 roku. Roczny skonsolidowany rachunek zysków i strat, roczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, roczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz roczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2020 roku.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380. Kraj rejestracji: Polska, adres zarejestrowania biura jednostki dominującej: Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3, Polska.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest działalność przemysłowa, działalność hotelarska, działalność developerska wraz z konsultingiem budowlanym, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, budownictwo przemysłowe, automatyka i elektroenergetyka oraz sprzedaż detaliczna odzieży damskiej.

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

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności to Bydgoszcz.

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 2020	31 grudnia 2020
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Makrum Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej: Nobles Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej MAKRUM Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej Attila Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	-
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	-
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	-
PBH S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	
QIOSK Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	
ATREM S.A.	Złotniki, Polska	66,00%	66,00%
GKI Development GmbH *	Berlin, Niemcy	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
PJP MAKRUM S.A	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl Sp. z o.o (dawniej: PROMStahl Polska Sp. z o.o)**	Koronowo, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	65,73%	65,73%
PROMStahl Ltd.	Lutterworth, Wielka Brytania	65,73%	65,73%

* Niekonsolidowane, spółka nie rozpoczęła działalności

**Na dzień 31.12.2020 w skład Grupy wchodziły spółki PROMStahl Polska Sp. z o.o., Modulo Parking Sp. z o.o. i Promlift Sp. z o.o., każda z procentowym udziałem Grupy wynoszącym 65,73%, w 2021 roku nastąpiło połączenie spółek i zmiana nazwy na PROMStahl Sp. z o.o.)

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

W dniu 29 stycznia 2021 roku zostały zarejestrowane spółki zależne od CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., utworzone w celu realizacji kolejnych etapów Platanowego Parku: CDI 9 Sp. i CDI 11 Sp. z o.o. W spółkach tych wspólnikami są CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (99%) oraz Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (1%).

W dniu 19 kwietnia 2021 r. Jednostka Dominująca zawarła ostateczną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, za łączną cenę 1 PLN. Spółka poinformowała Zarząd DLAKO Sp. z o.o. o powstaniu z dniem 19.04.2021 r. stosunku dominacji Spółki wobec DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE oraz 100% udziałów w QIOSK Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy. Szczegółowy opis transakcji znajduje się w nocie 41.1.

W dniu 2 sierpnia 2021 roku nastąpiło połączenie (w trybie art. 492 § 1 pkt 1 K.s.h. tj. poprzez przeniesienie całego majątku do spółki przejmującej) następujących podmiotów:

- PROMStahl Polska Sp. z o.o. (spółka przejmująca),
- Modulo Parking Sp. z o.o.,
- Promlift Sp. z o.o.

Spółka funkcjonuje w nowej siedzibie (85-033 Bydgoszcz, Plac Kościeleckich 3) oraz pod nową firmą: PROMStahl Sp. z o.o.

W dniu 2 sierpnia 2021 roku została zarejestrowana spółka zależna Q Outlets sp. z o.o., spółka prowadzi działalność w segmencie odzieżowym.

W dniu 01 września 2021 nastąpiło połączenie (w trybie art. 492 § 1 pkt 1 K.s.h. tj. poprzez przeniesienie całego majątku do spółki przejmującej) następujących podmiotów:

- PBH S.A. (spółka przejmująca),
- 93 spółki z o.o. SPV (spółki sklepowe).

W dniu 31 grudnia 2021 nastąpiło połączenie (w trybie art. 492 § 1 pkt 1 K.s.h. tj. poprzez przeniesienie całego majątku do spółki przejmującej) następujących podmiotów:

- PBH S.A. (spółka przejmująca),
- GAO Sp. z o.o. (spółka przejmowana).

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na 31 grudnia 2021 roku wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu

Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu

Piotr Fortuna - Członek Zarządu

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 29 kwietnia 2022 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

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

Leasing (Grupa jako leasingobiorca)

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

Grupa przyjmuje następujące założenia dotyczące leasingów:

- przyjęta stopa procentowa w przedziale 3,0-4,5 p.p.,
- umowy leasingu samochodów i PWUG są każdorazowo analizowane pod kątem istnienia opcji wykupu/przedłużenia i ich wpływu na okres leasingu.
- okres racjonalnie pewny dla umów najmu i dzierżawy powierzchni biurowych, handlowych i hal na czas nieokreślony analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowach, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Grupy dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.
- dla umów najmu powierzchni handlowych, w których poziom czynszu zmienia się w zależności od poziomu sprzedaży Grupa uwzględnia w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu jedynie stałe opłaty leasingowe, które odpowiadają minimalnemu poziomowi opłat czynszowych, a zmienną część opłat leasingowych ujmuje w bieżących kosztach operacyjnych.
- opłaty za części wspólne i opłaty marketingowe, zawarte w umowach najmu powierzchni handlowych, Grupa klasyfikuje jako opłaty z tytułu elementów nieleasingowych i nie uwzględnia ich w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Przychody z umów z klientami

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

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia spełnianych przez Grupę w określonym momencie (segment systemy przeładunkowe, hotelarstwo, developerskiego oraz pozostałe), przy ocenie momentu uzyskania przez klienta kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami kieruje się zarówno faktem fizycznego przekazania dobra lub wyświadczenia usługi jak i uwarunkowaniami prawnymi (np. momentem ustalenia prawa do zapłaty lub przejścia tytułu prawnego na nabywcę). W segmencie hotelarskim podstawową jednostką do rozliczania świadczonych usług jest doba hotelowa. W segmencie developerskim momentem przekazania kontroli wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści następuje w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność do nabywanej nieruchomości.

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

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

Przy określeniu ceny transakcyjne Grupa opiera się przed wszystkim na zapisach umów (umów indywidualnych, ogólnych warunków zamówienia itp.) z klientami i ich analizie ekonomiczno-prawnej, oceniając czynniki wpływające na ewentualną zmienność wynagrodzenia, prawo do wynagrodzenie

dotatkowego lub uwzględnienie innych czynników jak zmianę wartości pieniądza w czasie itp. Podział możliwej do uzyskania ceny transakcyjnej na poszczególne zobowiązania do wykonania świadczenia (jeżeli występuje więcej niż jedno zobowiązanie) dokonywany jest w oparciu o analizę cen rynkowych na podobne dobra i usługi, a w przypadku trudności w dokonaniu takiej oceny na podstawie poniesionych nakładów. To samo dotyczy także elementów wynagrodzenia zmiennego (np. upustów).

5.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych. Założenia przyjęte do ustalenia wysokości rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych zostały przedstawione w nocie 24.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości rzeczowych składników trwałych i wartości niematerialnych. Poprzez przesłanki utraty wartości rozumie się zdarzenia wskazujące, iż może nastąpić obniżenie możliwych przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych ze składnika aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości ustalana jest wartość odzyskiwalna. W 2021 roku czynnikiem wpływającym na ocenę Zarządu wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów w segmencie hotelowym była sytuacja rynkowa, w tym pandemia COVID 19. Pozostałe segmenty nie odnotowały istotnego wpływu pandemii na przychody i płynność finansową.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości aktywów niematerialnych nie podlegających amortyzacji (znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania) a także testy na utratę wartości aktywów należących do segmentu hotelowego z uwagi na zidentyfikowane przesłanki utraty wartości wywołane przede wszystkim trwającą pandemią COVID-19. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 12.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Zarządu nie stwierdzono utraty wartości na bazie przeprowadzonych testów i na poziomie poszczególnych segmentów oraz CGU, ponadto na bazie przeprowadzonych testów oraz sytuacji rynkowej Zarząd jednostki dominującej zdecydował o utrzymaniu odpisu na CGU Bydgoszcz jak wskazano w nocie nr 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 z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zastrzeżonych, w tym rachunkach deweloperskich, rachunkach kaucji lub zwrotów VAT. Wartość środków o ograniczonej możliwości dysponowania została zaprezentowana w nocie 29. Pozostałe aktywa finansowe.

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.

Odpisy aktualizujące zapasy

Na dzień bilansowy Grupa ustala, czy nie nastąpiła utrata wartości zapasów wskutek niemożliwości wykorzystania w procesie produkcji lub sprzedaży po cenie przewyższającej wartość księgową. W takich przypadkach Zarząd jednostki dominującej w oparciu o indywidualną analizę dokonuje kwantyfikacji odpisu

aktualizującego mającego na celu doprowadzenie wyceny zapasów do wartości możliwej do uzyskania ze sprzedaży.

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

Stawki amortyzacyjne

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

Pomiar stopnia całkowitego spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia

Grupa stosuje metodę opartą na ponoszonych nakładach przy zobowiązaniach do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania.

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

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

Odpisy na oczekiwane straty kredytowe

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, dla których odpisy aktualizujące szacuje się dla całego życia instrumentu, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie

kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Także został w analizę uwzględniony wpływ COVID-19 na kształtowanie się struktury wiekowej należności. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 21.11.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

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

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia dokonywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów. Szczegółowe dane znajdują się w nocie 12.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

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

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe,

uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi. Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem wyceny niektórych aktywów trwałych (nieruchomości inwestycyjnych) oraz instrumentów pochodnych i innych instrumentów finansowych, które są wyceniane w wartości godziwej.

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na istotną niepewność do kontynuowania działalności Grupy jako całości oraz spółek wchodzących w skład Grupy. Wszelkie istotne zdarzenia mogące mieć wpływ na ocenę kontynuacji Grupy oraz spółek wchodzących w skład Grupy zostały opisane poniżej.

Przy ocenie założenia kontynuacji działalności Grupy oraz spółek wchodzących w skład Grupy Zarząd Jednostki dominującej uwzględnił poziom nadwyżki aktywów obrotowych nad zobowiązaniami krótkoterminowymi w kwocie 21 228 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2021 roku w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym a także wypracowanych środków pieniężnych z działalności operacyjnej przez spółki Grupy za ten okres w kwocie 25 092 tys. PLN, a także planowanych dodatnich przepływach pieniężnych w kolejnych 12 miesiącach od dnia bilansowego.

W 2021 roku, pomimo wprowadzonych administracyjnie ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej w związku ze stanem pandemii rozprzestrzeniającej się w następstwie koronawirusa wywołującego chorobę COVID-19 (i jego nowymi mutacjami) w Polsce oraz Europie, Grupa uzyskała pozytywne wyniki finansowe, a dwa najbardziej dotknięte ograniczeniami segmenty – hotelowy i odzieżowy zamknęły rok z pozytywnym wynikiem operacyjnym na poziomie segmentów.

Wpływ pandemii na pozostałe segmenty operacyjne nie był tak istotny jak w hotelarstwie czy też w segmencie odzieżowym.

Wraz ze znaczącym zniesieniem obostrzeń w marcu 2022 potencjalny negatywny wpływ pandemii na sytuację finansową Grupy należy uznać za ograniczony.

W związku z napaścią Federacji Rosyjskiej na Ukrainę w dniu 24 lutego 2022 roku pojawiły się nowe ryzyka dotyczące całej polskiej gospodarki jak i Grupy. W momencie publikacji niniejszego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską gospodarkę, a jej konsekwencje (w przypadku utrzymującego się konfliktu) z miesiąca na miesiąc mogą narastać.

Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z państwami bezpośrednio zaangażowanymi w konflikt czy też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią,

Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie Wschodniej może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

Czynnikami bezpośrednio wpływającymi na funkcjonowanie Grupy w pierwszych tygodniach po wybuchu konfliktu, są :

- ponad dwukrotny wzrost cen wyrobów stalowych w 2022 roku, znaczne wzrosty cen nośników energii i paliw,
- znaczne wahania kursów walut,
- przejściowe problemy z dostępnością czynników produkcji - działania wojenne i wprowadzone sankcje przerwały część łańcuchów dostaw.

Grupa zidentyfikowała najważniejsze grupy ryzyka związane z obecnie trwającym konfliktem zbrojnym oraz wpływ tej sytuacji na otoczenie prawne i rynkowe Grupy:

- odstąpienie lub czasowe wstrzymanie realizacji zadań przez inwestora,
- brak płatności od kontrahenta z uwagi na zachwianą płynność (np. z powodu istotnego zaangażowania aktywów na rynkach wschodnich), utratę finansowania bankowego i/lub korporacyjnego,
- niemożności terminowej realizacji zawartych umów z uwagi na:
- braki w zaopatrzeniu w surowce i materiały oraz podzespoły,
- brak dostatecznej ilości podwykonawców i/lub wstrzymanie pracy przez podwykonawców z uwagi na braki w ich kadrze spowodowane odpływem zatrudnionych do tej pory pracowników z Ukrainy,

- utrata płynności finansowej przez dostawców i związane z tym żądanie wysokich przedpłat lub dostawy po zapłacie itp.
- ryzyka spowodowane decyzjami administracyjnymi władz Polski, UE, NATO, ograniczającymi możliwość swobodnego handlu, wzrostu stóp procentowych itp.,
- ryzyka znacznego spowolnienia gospodarczego oraz wysokiej inflacji i bezrobocia (stagflacja) – ograniczanie nowych inwestycji,
- eskalacja terytorialna konfliktu, powodująca pojawienie się nowych ryzyk/zagrożeń,
- dostępność pracowników fizycznych z Ukrainy.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Emitenta w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest, na dzień dzisiejszy możliwe, z uwagi na charakter zagrożenia i dynamicznie zmieniające się uwarunkowania polityczne i gospodarcze.

Na dzień publikacji sprawozdania konflikt w Ukrainie pozostaje bez istotnego wpływu na zachowanie ciągłości produkcji zarówno w obszarze zatrudnienia jak i dostępności surowców.

Ze względu na wzrost cen czynników produkcji podejmowane są działania zmierzające do renegocjacji cen dla długoterminowych kontraktów.

Zarządy spółek wchodzących w skład Grupy na bieżąco monitorują wpływ sytuacji związanej z wojną w Ukrainie oraz jej wpływu na działalność Grupy i w przypadku jakiegokolwiek istotnej zmiany uwarunkowań polityczno-gospodarczych będzie podejmował stosowne decyzje w celu odgraniczania zagrożeń i ich negatywnych skutków dla funkcjonowania Grupy.

Pomimo istotnych zagrożeń związanych z wojną na Ukrainie oraz chorobą COVID-19, Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował istotnej niepewności związanej z kontynuacją działalności Grupy na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji i ocenił, w tym na bazie sporządzonych projekcji finansowych dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych z poszczególnych działalności w ramach segmentów operacyjnych Grupy iż przyjęte przy jego sporządzeniu założenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy jest właściwe.

6.1. Oświadczenie o zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku.

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”) lub zgodnie z lokalną polityką (zasadami) rachunkowości państwa, w którym znajduje się siedziba danej jednostki (w przypadku Spółki PROMStahl GmbH). 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. Grupa stosuje metodę konsolidacji bezpośredniej i wybrała sposób rozliczania zysków lub strat z przeliczenia, który jest zgodny z tą metodą.

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 2020 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2021 roku i później.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku, nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16: Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2

Zaproponowane zmiany zawierają tymczasowe odstępstwa, adresujące skutki zastąpienia międzybankowej stopy procentowej („IBOR”) alternatywną stopą procentową bliską wolnej od ryzyka („RFR”) i wpływ na sprawozdawczość finansową. Zmiany zawierają poniższe praktyczne rozwiązania:

- praktyczne rozwiązanie wymagające, by zmiany umowy lub zmiany przepływów pieniężnych, które są bezpośrednim następstwem reformy były traktowane jako zmiany zmiennej stopy procentowej, co jest równoznaczne ze zmianą rynkowej stopy procentowej,
- zezwolenie na dostosowanie dokumentacji rachunkowości zabezpieczeń w zakresie wyznaczania i dokumentowania powiązań zabezpieczających bez ich rozwiązywania, jeżeli zmiany te były bezpośrednio wymagane przez reformę IBOR,
- przyznanie tymczasowego zwolnienia z wymogu spełnienia kryterium odrębnej identyfikacji, jeżeli instrument RFR został wyznaczony jako zabezpieczenie komponentu ryzyka.

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

Zmiany do MSSF 4

Zmiany przesuwają datę zakończenia okresu tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 z 1 stycznia 2021 roku na 1 stycznia 2023 roku w celu dostosowania do daty wejścia w życie MSSF 17. Zmiany przewidują opcjonalne rozwiązania w celu zmniejszenia wpływu różnych dat wejścia w życie MSSF 9 i MSSF 17.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiana do MSSF 16: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021

Zmiana rozszerza praktyczne rozwiązanie dla leasingobiorców, dotyczące umów leasingowych z ulgami w czynszach przyznawanych bezpośrednio w związku z pandemią Covid 19 i płatnościami pierwotnie należnymi do dnia 30 czerwca 2021 r. włącznie, na umowy z płatnościami pierwotnie należnymi do dnia 30 czerwca 2022 r. włącznie.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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:

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2021 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia” (okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku, standard zaakceptowany przez Komisję Europejską)

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4. W 2020 roku zostały opublikowane zmiany do standardu.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” (okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku, zmiany niezaakceptowane przez Komisję Europejską)

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

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

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 (okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2022 roku zmiany zaakceptowane przez Komisję Europejską

Annual Improvements 2018 – 2020:

- MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
- MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
- MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę
- MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” (okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2022 roku, zmiany zaakceptowane przez Komisję Europejską)

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako zapas zgodnie z MSR 2 i przychód, gdy zostanie sprzedana.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” (okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2022 roku, zmiany zaakceptowane przez Komisję Europejską)

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umowy będące elementem wyceny umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” (okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2022 roku, zmiany zaakceptowane przez Komisję Europejską)

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” (okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku, zmiany zaakceptowane przez Komisję Europejską)

Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandaryzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych jest istotną informacją.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiana MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” (okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku zmiany zaakceptowane przez Komisję Europejską)

Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiana do MSSF 16 „Leasing” (okresy roczne rozpoczynające się 1 kwietnia 2021 roku- z możliwością wcześniejszego stosowania dla sprawozdań niezatwierdzonych do publikacji do 31 marca 2021- zmiany zaakceptowane przez Komisję Europejską)

W 2020 roku Rada opublikowała uproszczenia dla leasingobiorców otrzymujących ulgi ze względu na pandemię COVID-19. Jednym z warunków było by ulgi dotyczyły tylko płatności zapadających do końca czerwca 2021 roku. Teraz przesunięto ten termin na czerwiec 2022 roku.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy” (okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku, zmiany nie zaakceptowane przez Komisję Europejską)

Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia” (okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku zmiany nie zaakceptowane przez Komisję Europejską)

Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

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

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

8.1. Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia pozostałych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

9. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych

Dodatkowo w 2021 roku spółka zależna Atrem S.A. wprowadziła zmianę błędnej prezentacji w zakresie kosztów poniesionych napraw gwarancyjnych oraz zawiązywania rezerw na koszty napraw gwarancyjnych. Aktualizacje mają wpływ na poszczególne pozycje rachunku zysków i strat dla okresu porównawczego. Szczegółową prezentację przedstawiono poniżej.

Pozycja rachunku zysków i strat	Od 01-01 do 31-12-2020 (opublikowane)	korekta	Od 01-01 do 31-12-2020 (przekształcone)
Koszt własny sprzedaży	440 523	1 198	441 721
Koszty sprzedaży	34 113	-1 020	33 093
Koszty ogólnego zarządu	40 704	-178	40 526

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 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.

Grupa 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 Grupa posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Grupa 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 Grupę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Grupa 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.

10.2. Wycena do wartości godziwej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości dotyczących wyceny do wartości godziwej.

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

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

Niezależni rzeczoznawcy są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów takich jak nieruchomości inwestycyjne, czy aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży w sytuacji, gdy w ocenie Zarządu jednostki dominującej 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 kierują 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.

10.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego pozycje pieniężne w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu średniego kursu NBP, 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.

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

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
GBP	5,4846	5,1327
EUR	4,5994	4,6148

Walutą funkcjonalną zagranicznych jednostek zależnych jest euro i funt brytyjski. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania tych zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę prezentacji Grupy po kursie obowiązującym na dzień bilansowy, a ich sprawozdania z całkowitych dochodów są przeliczane po średnim ważonym kursie wymiany za dany okres obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w innych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej pozycji kapitału własnego. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, różnice kursowe zakumulowane w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w zysku lub stracie.

Wartość firmy powstała na nabyciu podmiotu zagranicznego oraz wszelkie korekty z tytułu wyceny do wartości godziwej aktywów i zobowiązań na takim nabyciu są traktowane jako aktywa lub zobowiązania takiego podmiotu zagranicznego i przeliczane po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski obowiązującym na dzień bilansowy.

Średnie ważne kursy wymiany za poszczególne okresy obrotowe kształtowały się następująco:

	ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2021	ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2020
GBP	5,3155	5,0220
EUR	4,5804	4,4576

10.4. 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. Grupa stosuje następujące okresy umarzania rzeczowych aktywów trwałych:

Typ	Stopa amortyzacji rocznej
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.

10.5. Nieruchomości inwestycyjne

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

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

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

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. Jakąkolwiek ustaloną na ten dzień różnicę między wartością bilansową tej nieruchomości określoną zgodnie z MSR 16 lub MSSF 16 a jej wartością godziwą jednostka traktuje w taki sam sposób jak aktualizację wyceny zgodnie z MSR 16.

Grupa, w przypadku nieruchomości inwestycyjnych, w tym nieruchomości gruntowych, dokonuje ich reklasyfikacji do zapasów w momencie uzyskania pozwolenia na budowę związanego z daną

nieruchomością lub jej częścią oraz po podjęciu decyzji przez Zarząd Grupy o przystąpieniu do realizacji poszczególnych projektów developerskich. Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnej do pozycji aktywa trwale dostępne do sprzedaży dokonywana jest w momencie podjęcia decyzji o sprzedaży danej nieruchomości oraz rozpoczęciem działań służących doprowadzenie danego aktywa do sprzedaży.

10.6. Wartości niematerialne

Wartości 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 wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości 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 wartości niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Wartości 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 wartości 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 wartości są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane testowi na utratę wartości, w odniesieniu do poszczególnych wartości 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 wartości były ujmowane według cen nabycia/ kosztów wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Skapitalizowane nakłady są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

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

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

10.7. Wartość firmy

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

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

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

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

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

10.8. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Dla każdej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,

- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania (według stawek stosowanych jak dla własnych środków trwałych) lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasing w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości

końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Grupę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest uwzględniany w określaniu okresu umowy leasingowej. Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania, nieruchomościach inwestycyjnych i zapasach.

Grupa jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednio poniesione w toku negocjowania umów leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej środka stanowiącego przedmiot leasingu i ujmuje przez okres trwania leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu wynajmu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako przychód w okresie, w którym staną się należne.

10.9. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub

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

10.10. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego, jeśli występują, są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych, Aktywów 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.

10.11. Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Grupa dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Wycena po początkowym ujęciu

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a. składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b. warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa klasyfikuje:

- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności,
- pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe” .

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a. składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b. warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, różnice kursowe oraz zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym i obliczane w taki sam sposób jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w przez inne całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub strata uprzednio rozpoznana w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe”.

Grupa nie posiada takich tytułów aktywów na dzień 31 grudnia 2021 roku zakwalifikowanych do kategorii instrumentów dłużnych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Instrumenty kapitałowe – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

W momencie początkowego ujęcia Grupa może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy, który nie jest przeznaczony do obrotu ani nie jest warunkową zapłatą ujętą przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Wybór taki dokonywany jest oddzielnie dla każdego instrumentu kapitałowego. Skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego. Dywidendy

ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Grupa nie posiada na dzień 31 grudnia 2021 roku tytułów aktywów zakwalifikowanych do kategorii instrumentów kapitałowych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Składnik aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

Do kategorii instrumentów kapitałowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje:

- pochodne instrumenty finansowe, akcje, udziały w innych jednostkach przeznaczone do obrotu.

W sytuacji, gdy Grupa:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie

składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

Porozumienie ramowe opisane w MSR 32.50 nie stanowi podstawy do kompensaty, jeżeli nie zostaną spełnione obydwa kryteria opisane powyżej.

10.12. Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywa z tytułu umów, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy:

- nastąpi opóźnienie w spłacie przekraczające 180 dni - jednostki powiązane,
- nastąpi opóźnienie w spłacie przekraczające 30 dni – jednostki niepowiązane,
- nastąpi pogorszenie sytuacji płynnościowej kontrahentów, dla których Grupa udzieliła poręczenia.

Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. default) następuje w przypadku gdy:

- nastąpi opóźnienie w spłacie przekraczające 365 dni - jednostki powiązane,
- nastąpi opóźnienie w spłacie przekraczające 90 dni – jednostki niepowiązane,
- nastąpi stwierdzenie braku płynności kontrahentów, dla których Grupa udzieliła poręczenia.

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

10.13. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

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

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

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

10.14. Zapasy

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

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

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

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

Grupa dokonuje alokowania na zapasie gruntów nabywanych pod działalność deweloperską. Opis reklasyfikacji nieruchomości gruntowych stanowiących nieruchomości inwestycyjne znajduje się w nocie 10.5.

10.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia. 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.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w część niefinansowej obejmuje w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w części niefinansowej, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

10.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zastrzeżonych, w tym rachunkach deweloperskich, rachunkach kaucji lub zwrotów VAT.

10.17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

10.18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

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

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

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

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

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego

instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobne 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, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

10.19. Rezerwy

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

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

10.20. Świadczenia pracownicze

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

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

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

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

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

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

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

10.21. Płatności w formie akcji

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

10.22. Przychody z umów z klientami

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. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

Grupa stosuje MSSF 15 Przychody z umów z klientami do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSSF16 Leasing, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSSF 10 Skonsolidowane

sprawozdania finansowe, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez jednostkę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług.

Przychody ze sprzedaży usług deweloperskich rozpoznawane są w momencie przekazania kontroli wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości na końcowego odbiorcę. Grupa uznaje, że transfer ryzyk, kontroli i korzyści następuje w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność do nabywanej nieruchomości.

Spółki deweloperskie prowadzą ewidencję pozwalającą na ustalenie kosztów dotyczących poszczególnych elementów składowych projektu, które mogą być przedmiotem oddzielnego zbycia. W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży spółka ujmuje koszty wytworzenia danej powierzchni, pomniejszając wyroby gotowe w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, zgodnie z MSR 37 przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad przychodami) obciąża koszty operacyjne oraz drugostronnie tworzona jest rezerwa na umowy rodzące obciążenia (rezerwa na straty na kontraktach).

Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem ujmuje się jako koszt danego okresu sprawozdawczego ze względu na brak pewności ich odzyskania.

Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

- zidentyfikowano umowę z klientem,
- zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem,
- określono cenę transakcji,
- dokonano alokacji ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęto przychody w momencie realizacji zobowiązania wynikającego z umowy.

Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych jednostki); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Oceniając, czy otrzymanie kwoty wynagrodzenia jest prawdopodobne, Grupa uwzględnia jedynie zdolność i zamiar zapłaty kwoty wynagrodzenia przez klienta w odpowiednim terminie. Kwota wynagrodzenia, które będzie przysługiwało Grupie, może być niższa niż cena określona w umowie, jeśli wynagrodzenie jest zmienne, ponieważ jednostka może zaoferować klientowi ulgę cenową.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Dobro lub usługa przyrzczone klientowi są odrębne, jeżeli spełnione są obydwa następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne, oraz
- zobowiązanie Grupy do przekazania dobra lub usługi na rzecz klienta można zidentyfikować jako odrębne w stosunku do innych zobowiązań określonych w umowie.

Ustalenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Wynagrodzenie zmienne

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując jedną z następujących metod w zależności od tego, która z nich pozwoli Grupie dokładniej przewidzieć kwotę wynagrodzenia, do którego jest uprawniona:

- wartość oczekiwana – wartość oczekiwana to suma iloczynów możliwych kwot wynagrodzenia i odpowiadających im prawdopodobieństw wystąpienia. Wartość oczekiwana może być właściwym szacunkiem kwoty wynagrodzenia zmiennego, jeśli Grupa zawiera dużą liczbę podobnych umów.
- wartość najbardziej prawdopodobna – wartość najbardziej prawdopodobna to pojedyncza, najbardziej prawdopodobna kwota z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy). Wartość najbardziej prawdopodobna może być właściwym szacunkiem kwoty wynagrodzenia zmiennego, jeśli umowa ma tylko dwa możliwe wyniki (na przykład Grupa albo uzyskuje premię za wyniki, albo nie).

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupa – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzczonego dobra lub usługi klientowi. W odniesieniu do umów dotyczących usług ciągłych, na podstawie których Grupa ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Grupa ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować.

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

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

Wynagrodzenie zmienne

Niektóre umowy z klientami zawierają kwoty zmienne wynagrodzenia w związku z nakładaniem kar.

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, jednostka oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na

rzecz klienta i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej.

Gwarancje

Grupa udziela gwarancji na sprzedane produkty, które stanowi zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją. Grupa ujmuje takie gwarancje zgodnie z MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.

Niektóre niestandardowe umowy z klientami zawierają gwarancje rozszerzone.

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy

Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem jako składnik aktywów, jeżeli spodziewa się, że koszty te odzyska. W ramach prowadzonej działalności przez Grupę koszty doprowadzenia do zawarcia umowy są marginalne.

Aktywa z tytułu umowy

W ramach aktywów z tytułu umowy Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest uzależnione od warunku innego niż upływ czasu (na przykład od przyszłych świadczeń jednostki). Grupa ocenia, czy nie nastąpiła utrata wartości składnika aktywów z tytułu umowy na takiej samej zasadzie jak w przypadku składnika aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 (nota 44.4).

Należności

W ramach należności Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest bezwarunkowe (jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływ określonego czasu). Grupa ujmuje należność zgodnie z MSSF 9 (nota 44.4). W momencie początkowego ujęcia należności z tytułu umowy wszelkie różnice pomiędzy wyceną należności zgodnie z MSSF 9 a odpowiadającą jej wcześniej ujętą kwotą przychodów Grupa ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

Zobowiązania z tytułu umowy

W ramach zobowiązań z tytułu umowy Grupa ujmuje otrzymane lub należne od klienta wynagrodzenie, z którym wiąże się obowiązek przekazania klientowi dóbr lub usług.

Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia

Grupa ujmuje zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia, jeżeli po jego otrzymaniu oczekuje, że zwróci jego część lub całość klientowi. Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia wycenia się w kwocie otrzymanego wynagrodzenia (lub należności), do którego – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – nie jest ona uprawniona (tj. w wysokości kwot nieujętych w cenie transakcyjnej). Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia (oraz odpowiednia zmiana ceny transakcyjnej oraz wynikająca z niej zmiana zobowiązania z tytułu umowy) jest aktualizowane na koniec każdego okresu sprawozdawczego w związku ze zmianami okoliczności.

10.23. 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.

10.24. Dywidendy

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

10.25. Przychody z tytułu wynajmu

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

10.26. Podatki

10.26.1. 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.

10.26.2. Podatek odroczony

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

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

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy

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

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek 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 odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

10.26.3. 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.

10.26.4. Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych

Jeżeli w ocenie Grupy jest prawdopodobne, że podejście do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Grupa określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.

Jeżeli Grupa stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Grupa odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych. Grupa odzwierciedla ten efekt za pomocą następującej metody:

- Grupa określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników .

10.27. 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 rozwadniający, wpływający na wartość zysku (straty).

11. Informacje dotyczące segmentów działalności



fh FOCUS HOTELS

HOTELARSTWO



cdi konsultanci budowlani

DEVELOPING



QUIOSQUE

ODZIEŻ



PJP MAKRUM

Grupa Przemysłowa

PRZEMYSŁ



PROJPRZEM

BUDOWNICTWO

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE



atrem

budownictwo energetyka

AUTOMATYKA I ELEKTROENERGETYKA



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

- *Segment Przemysł* zajmuje się głównie produkcją i sprzedażą systemów przeładunkowych, parkingów automatycznych, maszyn przemysłowych oraz konstrukcji stalowych.
- *Segment Najem aktywów* zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- *Segment Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.
- *Segment Developing i Konsulting budowlany* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i doradztwem budowlanym.

- *Segment Budownictwo* przemysłowe zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.
- *Segment Automatyka i Elektroenergetyka* zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, przebudowy gazowych stacji redukcyjno-pomiarowych, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania a także świadczy usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej
- *Segment odzieżowy* – opisany poniżej.
- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

W związku z nabyciem 90% udziałów w Dlako Sp. z o.o. - właściciela marki Quiosque - Grupa Kapitałowa Immobile S.A. pierwszy raz wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym działalność w segmencie branży odzieżowej.

Dlako Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy jest podmiotem o charakterze holdingowym i posiada udziały w dwóch Spółkach operacyjnych:

- 100 % akcji w PBH S.A. – podmiocie operacyjnym sprzedającym odzież damska pod marką QUIOSQUE
- 100% udziałów w QIOSK Sp. z o.o. – podmiot obsługujący sklep internetowy sprzedający towary PBH S.A.

PBH S.A. na dzień bilansowy było właścicielem 100% udziałów w Spółce GAO Sp. z o.o. oraz 93 spółkach z o.o. typu SPV świadczących usługę sprzedaży towarów PBH S.A. (tzw. spółki sklepowe)

Marka QUIOSQUE jest obecna na rynku od blisko 30 lat. Pierwszy sklep otwarto w 1992 roku. Spółka oferuje swoim klientkom ponadczasowe kolekcje, eleganckie i komfortowe ubrania, trwałe w komponowaniu. Swoją ofertę kieruje do kobiet w wieku 35+.

Pod względem ilości sklepów Quiosque jest jedną z największych firm odzieżowych w Polsce oferujących towary tylko dla kobiet. Sprzedaż prowadzona jest w sklepach stacjonarnych w formie sklepów własnych oraz franczyzowych. Na dzień 31.12.2021 roku spółka posiadała 85 sklepów własnych (bezpośrednio pod PBH S.A. W dniu 31.12.2021 roku nastąpiło połączenie PBH S.A. z spółką zależną GAO Sp. z o.o.), 67 sklepów

franczyzowych, 2 sklepy outletowe oraz sklep internetowy. Sklepy zlokalizowano zarówno w mniejszych jak i większych miastach w Polsce. Miesięcznie sklepy stacjonarne odwiedza średnio milion klientek. Oprócz tradycyjnego kanału sprzedaży Spółka dynamicznie rozwija również sklep internetowy, który miesięcznie odwiedza 0,5 mln użytkowników.

Grupa Kapitałowa Immoblie S.A. nabyła udziały w Spółce Dlako w dniu 19 kwietnia 2021 roku. W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zaprezentowano dane na dzień 31.12.2021 oraz za okres na 19.04.2021 do 31.12.2021 roku.

Spółka aktualnie znajduje się w fazie dużych zmian organizacyjnych. Zarząd Spółki podjął szereg działań w celu zmniejszenia administracji, renegocjacji umów najmu lokali sklepowych i zwiększenia efektywności działalności.

W dniu 01.09.2021 roku nastąpiło połączenie zależnych spółek sklepowych ze spółką PBH S.A. W planach jest dalsza konsolidacja w ramach tego segmentu.

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

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- pozostałych przychodów operacyjnych,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- zysków (strat) z tyt. oczekiwanych strat kredytowych
- przychodów finansowych,
- kosztów finansowych.



ODZIEŻ



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

Segменты операциyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Automat yka i Elektroenergetyka	Odzieżowy*	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku									
Przychody ogółem	182 030	7 449	53 087	43 686	134 032	100 366	73 719	0	594 369
<i>Przychody między segmentami</i>	492	4 325	141	9 500	4 108	0	0	0	18 566
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	181 538	3 124	52 945	34 186	129 923	100 366	73 719	0	575 801
Amortyzacja	5 208	621	13 681	89	136	2 622	8 057	0	30 414
Wynik operacyjny segmentu	4 235	-93	-533	6 781	-1 106	-152	5 053		14 185
Aktywa	157 789	44 631	238 698	184 545	30 614	78 944	75 593	97 635	908 449

Segменты операциyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Automat yka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku									
Przychody ogółem	162 194	6 131	30 890	82 615	191 776	90 609	0	0	564 216
<i>Przychody między segmentami</i>	4 632	3 962	116	16 191	6 954	0	0	0	31 855
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	157 562	2 169	30 774	66 424	184 822	90 609	0	0	532 361
Amortyzacja	2 746	631	13 562	137	443	2 252	0	1 250	21 022
Wynik operacyjny segmentu	5 443	-955	-10 255	7 803	15 184	-199	0	0	17 021
Aktywa	107 560	32 881	187 799	151 674	26 463	71 095	0	71 286	648 759

* Segment Odzieżowy obejmujący dane za okres od 19-04 do 31.12.2021 roku

Przychody Grupy w porównaniu do roku poprzedniego wzrosły o 8 % i wyniosły 575 801 tys. PLN. Jest to głównie wynik wzrostu przychodów w segmencie hotelarstwa, przemyśle i przede wszystkim w wyniku ujęcia w przychodach nowego segmentu odzieżowego Spadek przychodów miał miejsce natomiast w segmencie budownictwa i developingu.

Wzrost przychodów w segmencie hotelarskim jest przede wszystkim efektem zniesienia w drugiej połowie 2021 roku części obostrzeń administracyjnych wprowadzonych w związku pandemią.

Grupa zanotowała w 2021 roku pozytywne wyniki operacyjne w segmencie przemysłowym, hotelowym, developingu oraz odzieżowym.

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Wynik operacyjny segmentów *	14 185	17 021
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	7 528	12 985
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-3 167	-10 383
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-889	-4 326
Pozostałe przychody i koszty razem	3 472	-1 724
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	17 657	15 297
Przychody finansowe	2 334	492
Koszty finansowe (-)	-11 369	-10 242
Zysk z okazijnego nabycia	8 458	0
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	17 080	5 547

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

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

od 01-01 do 31-12-2021								
Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy*	Razem
Region								
Kraj	51 187	129 923	52 945	34 186	3 124	100 366	73 719	445 450
Eksport, w tym								
kluczowe kraje:	130 351	0	0	0	0	0	0	130 351
<i>Niemcy</i>	52 557	0	0	0	0	0	0	52 557
<i>Francja</i>	27 048	0	0	0	0	0	0	27 048
<i>Holandia</i>	9 205	0	0	0	0	0	0	9 205
<i>Dania</i>	9 249	0	0	0	0	0	0	9 249
<i>Wielka Brytania</i>	8 431	0	0	0	0	0	0	8 431
Razem	181 538	129 923	52 945	34 186	3 124	100 366	73 719	575 801
Linia produktu								0
systemy przeładunkowe**	154 568	0	0	0	0	0	0	154 568
parkingi	13 044	0	0	0	0	0	0	13 044
maszyny i kruszarki								
Makrum	6 035	0	0	0	0	0	0	6 035
wyposażenie magazynów	7 891	0	0	0	0	0	0	7 891
budownictwo przemysłowe	0	129 923	0	0	0	0	0	129 923
sieć hoteli Focus	0	0	52 945	0	0	0	0	52 945
consulting budowlany	0	0	0	2 776	0	0	0	2 776
Platanowy Park	0	0	0	31 410	0	0	0	31 410
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	3 124	0	0	3 124
Automatyka i Elektroenergetyka	0	0	0	0	0	100 366	0	100 366
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem	181 538	129 923	52 945	34 186	3 124	100 366	73 719	575 801

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Razem
Termin przekazania dóbr i usług w określonym momencie	162 459	0	52 945	34 186	3 124	0	73 719	326 433
w miarę upływu czasu	19 079	129 923	0	0	0	100 366	0	249 368
Razem	181 538	129 923	52 945	34 186	3 124	100 366	73 719	575 801

od 01-01 do 31-12-2020								
Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Razem
Region								0
Kraj								
Eksport, w tym kluczowe kraje:	43 483	184 822	30 774	66 424	2 169	90 609		418 282
<i>Niemcy</i>	114 079							114 079
<i>Francja</i>	52 711							52 711
<i>Dania</i>	5 398							5 398
Razem	157 562	184 822	30 774	66 424	2 169	90 609	0	532 361
Linia produktu								
systemy przeładunkowe**	130 884							130 884
parkingi	15 977							15 977
maszyny i kruszarki								
Makrum budownictwo	10 701							10 701
przemysłowe		184 822						184 822
sieć hoteli Focus			30 774					30 774
consulting								
budowlany				2 805				2 805
Platanowy Park				63 619				63 619
nieruchomości komercyjne					2 169			2 169
Automatyka i Elektroenergetyka						90 609		90 609
Razem	157 562	184 822	30 774	66 424	2 169	90 609	0	532 361

Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Razem
Termin przekazania dóbr i usług w określonym momencie	130 884		30 774	66 424	2 169			230 252
w miarę upływu czasu	26 678	184 822				90 609		302 109
Razem	157 562	184 822	30 774	66 424	2 169	90 609	0	532 361

* Segment Odzieżowy obejmujący dane za okres od 19-04 do 31.12.2021 roku

** Ze względu na dynamiczny rozwój Grupy oraz wzrost przychodów, Zarząd dokonał przeglądu linii sprzedażowych wskutek czego nastąpiło połączenie linii pomosty przeładunkowe, uszczelnienia, termośluzy oraz części serwisowe przeładunki do jednej linii sprzedażowej - systemy przeładunkowe.

12. Przychody i koszty**12.1. Przychody ze sprzedaży**

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Przemysł	181 538	157 562
Budownictwo	129 923	184 822
Hotelarstwo	52 945	30 774
Consulting i Developing	34 186	66 424
Najem aktywów	3 124	2 169
Automatyka i Elektroenergetyka	100 366	90 609
Odzieżowy	73 719	
Przychody ze sprzedaży razem	575 801	532 361

12.2. Koszt własny sprzedaży

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Przemysł	138 227	116 391
Budownictwo	117 101	154 586
Hotelarstwo	45 771	34 600
Consulting i Developing	24 588	55 346
Najem aktywów	1 179	598
Automatyka i Elektroenergetyka	88 527	79 003
Odzieżowy	55 498	
Koszt własny sprzedaży razem	470 891	440 523

12.3. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	142	1 890
Zysk ze sprzedaży ZCP	0	2 326
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	6 046
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	0	0
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	682	946
Otrzymane kary i odszkodowania	746	153
Dofinansowanie z tytułu COVID-19	2 139	1 424
Efekt transakcji leasingu zwrotnego	71	0
Refaktury	78	0
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	115	0
Rozwiązanie rezerwy na sprawę sądową Gaz - System	3 336	0
Pozostałe przychody operacyjne	219	200
Pozostałe przychody operacyjne razem	7 528	12 985

Spółki zależne Focus Hotels S.A. i Dlako Sp. z o.o. otrzymały dofinansowanie z tytułu tarczy COVID-19. Spółki otrzymały wsparcie w dofinansowaniu wynagrodzeń w ramach tarczy antykryzysowej, której celem było przeciwdziałanie społeczno-gospodarczym skutkom pandemii COVID-19.

Rozwiązanie rezerwy na sprawę sądową Gaz - System obejmuje ruch na rezerwach związanych z podpisaniem ugody sądowej na inwestycji pn. Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce w ramach realizacji Projektu pn: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwarto-zamkniętym” realizowanej przez spółkę zależną ATREM S.A. Szczegóły tej operacji zostały wskazane w nocie nr 39. Sprawy sądowe.

12.4. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Wycena do wartości godziwej	2 086	0
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	87	0
Odpis aktualizujący aktywów z tytułu prawa do użytkowania	0	1 362
Odpis aktualizujący wartość rzeczowych aktywów trwałych	0	8 225
Darowizny	365	373
Odpis wartości firmy	0	346
Najem i umowa wierzycelności	0	0
Inne koszty	629	77
Pozostałe koszty operacyjne razem	3 167	10 383

12.5. Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Przychody z odsetek ogółem	116	311
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	1 432	0
Zysk ze sprzedaży akcji	0	124
Inne przychody finansowe	785	57
Przychody finansowe razem	2 334	492

12.6. Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Odsetki od kredytów bankowych	4 857	3 213
Odsetki od innych zobowiązań	112	283
Odsetki od obligacji	78	136
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	4 502	3 663
Różnice kursowe	164	869
Prowizje bankowe	1 643	1 344
Strata z realizacji instrumentów finansowych per saldo	0	469
Inne koszty finansowe	12	264
Koszty finansowe razem	11 369	10 242

12.7. Koszty według rodzajów

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Amortyzacja	30 414	21 023
Świadczenia pracownicze	117 349	71 745
Zużycie materiałów i energii	134 746	167 031
Usługi obce	257 519	255 700
Podatki i opłaty	7 734	5 838
Koszty prac badawczych i rozwojowych nieujęte w wartościach niematerialnych	0	0
Pozostałe koszty rodzajowe	7 514	1 642
Koszty według rodzaju razem	555 276	522 979
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	55 871	2 007
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	-48 889	-9 646
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-640	0
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	561 618	515 340

12.8. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Koszty wynagrodzeń	99 385	65 950
Koszty ubezpieczeń społecznych	17 818	5 568
Koszty programów płatności akcjami	0	0
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	147	227
Koszty świadczeń pracowniczych razem	117 349	71 745

13. Podatek dochodowy

13.1. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Wynik przed opodatkowaniem	17 080	5 547
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	3 245	1 054
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	376	434
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	-3 131	-187
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczonego od strat podatkowych (+)		1 317
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 469	2 288
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)		-1 539
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczonego od ujemnych różnic przejściowych (+)	329	
Rozliczenie straty podatkowej	-187	
Utworzenie odroczonego podatku od strat podatkowych	-675	-680
Podatek dochodowy	1 426	2 687
Zastosowana średnia stawka podatkowa	8%	48%

13.2. Odroczonego podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikają z następujących pozycji:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	
Stan na 31-12-2021					
<i>Aktywa:</i>					
Odpis na zapasy	404	136	-	-	539
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-	-153	-	-	-153
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	2 424	538	-	213	3 175
Kontrakty budowlane	708	3 826	-	-	4 534
Aktywo przeznaczone do sprzedaży	-	5	-	-	5
Inne aktywa	119	209	-	-	328
wycena obligacji	25	12	-	-	37
wycena należności	57	11	-	-	69
<i>Zobowiązania:</i>					
Rezerwy na świadczenia pracownicze	210	105	-	-	316
Pozostałe rezerwy	1 769	532	-	-	2 301
Pochodne instrumenty finansowe	142	16	-	-	159
Wycena bilansowa zobowiązań	84	76	-	-	160
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	136	0	-	-	137
Inne zobowiązania	270	-100	-	-	170
Pozostałe	259	-23	-	-	236
<i>Inne:</i>					
Aktywo na stratę podatkową	3 668	712	-	-	4 380
odpis na stratę podatkową					0
Razem	10 275	5 903	0	213	16 391

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	
Stan na 31-12-2021					
<i>Aktywa:</i>					
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	254	45	0	2 394	2 694
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	6 633	471	0	236	7 340
Nieruchomości inwestycyjne	9 556	-434	0	0	9 123
Pochodne instrumenty finansowe	87	300	0	0	387
Wycena zapasów do wartości godziwej	151	0	0	0	151
<i>Zobowiązania:</i>					
Inne zobowiązania	27	643	0	0	670
Ulga za złe długi	296	0	0	0	296
Razem	17 005	1 026	0	2 630	20 661

Aktywo utworzone na straty podatkowe koncentruje się głównie w dwóch spółkach zależnych.

Makrum Development jest spółką majątkową, i jej na dzień bilansowy posiada aktywo na stratę w wysokości 472tys. PLN. Zostanie rozliczona w najbliższych latach w wyniku takich samych transakcji jakie miały miejsce w 2021 roku, sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Atrem jest spółką przemysłową. W 2021 roku Spółka osiągnęła dochód podatkowy w wysokości 4.561 tys. PLN. Zysk został skompensowany z rozliczeniem strat z lat ubiegłych, na które było utworzone aktywo z tytułu podatku odroczonego w wysokości 3 578 tys. PLN oraz pozostałą część starty z roku 2019 na kwotę 982 tys. PLN, na którą nie było utworzone aktywo z tytułu podatku odroczonego. Spółka na dzień 31.12.2021 roku przygotowała wieloletnie plany z których wynika, iż - przy spełnieniu założeń makroekonomicznych - ma potencjał w generowaniu zysków w przyszłych okresach (mając na względzie solidny portfel zamówień, perspektywę podpisania nowych rentownych kontraktów, oraz współpracę z solidnymi kontrahentami). Wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych na dzień 31.12.2021 roku wyniosła 675 tys. PLN i wynika z niewykorzystanej straty za 2019 rok.

Ostateczne terminy rozliczenia strat spółce zależnej Atrem, w tym strat od których utworzyliśmy aktywo:

<i>Rok</i>	<i>2024</i>
Strata podatkowa	3 556
Podatek dochodowy	675

W powyższej tabeli pokazano rok, który jest ostatnim z możliwych do odliczenia straty i w jakiej wysokości, aby wygenerowana strata podatkowa nie przepadła.

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.

14. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 50 pracowników na pełne etaty.

Zgodnie z regulaminem z dnia 1 stycznia 2018 roku Grupa nie tworzy Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych. Obecnie następuje rozchodowywanie środków pieniężnych zgromadzonych w latach wcześniejszych na rachunku funduszu.

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

	31-12-2021	31-12-2020
Odpisy na ZFŚS	2 174	2 174
Pożyczki udzielone pracownikom	- 19	- 19
Środki pieniężne	182	182
Zobowiązania z tytułu Funduszu	- 1 706	- 1 706
Saldo po skompensowaniu	267	267

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 akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe. W okresie objętym sprawozdaniem oraz w okresie porównywalnym nie wystąpiły instrumenty rozwadniające.

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 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 110 419	75 110 419
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 110 419	75 110 419
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	15 654	2 859
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,21	0,04
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,21	0,04
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	15 654	2 859
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,21	0,04
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,21	0,04

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

Rozwodnienie liczby akcji

Grupa w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku oraz od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 roku nie realizowała programu motywacyjnego. Nie wystąpiły też inne potencjalne akcje rozwadniające.

16. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Walne Zgromadzenie Spółki odbyte w dniu 30 czerwca 2021 roku nie uchwaliło, w związku z sytuacją spowodowaną zaostrzeniami pandemicznymi, wypłaty dywidendy, a poniesioną stratę netto za rok 2020 uchwalono pokryć z zysków przyszłych okresów.

W dniu 29 czerwca 2020 roku Walne Zgromadzenie Spółki uchwaliło wypłatę dywidendy z zysku za rok 2019 w kwocie 1.507 tys PLN (to jest 0.02 PLN na jedną akcję). Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 29.09.2020 r. a wypłata dywidendy została dokonana 13 października 2020 roku.

Zarząd Spółki przedstawi Radzie Nadzorczej i Akcjonariuszom propozycję wypłaty dywidendy z zysków zatrzymanych w wysokości 0,04 PLN na jedną akcję, to jest 3.014.517,28 PLN

17. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku	2 919	157 520	2 186	2 607	3 990	35 287	204 508
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	1 108	299	361	4 836	81	6 684
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	11 265	2 142	943	4 906	3 066	22 323
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-1 681	-71	-454	-85	-965	-3 256
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	-1 814	-10 563	0	0	0	0	-12 377
Amortyzacja (-)	0	-6 482	-1 297	-445	-1 354	0	-9 578
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	-2	6	0	0	3
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2021 roku	1 105	151 168	3 255	3 018	12 293	37 470	208 308

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	2 877	168 678	2 721	2 772	3 787	22 549	203 384
<i>Nabycie jednostek gospodarczych</i>	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	42	8 727	1 420	287	1 617	13 754	25 846
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-456	-68	-259	0	-783
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	-5 911	0	0	0	0	-5 911
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	0	-240	0	0	0	-240
Amortyzacja (-)	0	-6 078	-1 261	-386	-1 171	0	-8 896
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-7 895	0	0	0	-1 016	-8 911
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	2	2	15	0	19
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2020 roku	2 919	157 520	2 186	2 607	3 990	35 287	204 508

W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa objęła kontrolę nad spółką Dlako Sp. z o.o. w efekcie czego wartość rzeczowych aktywów trwałych na moment nabycia wzrosła o 6 684 tys. PLN. Na tą wartość składają się głównie nakłady na obce środki trwałe – wyposażenie sklepów.

W związku zaistniałymi przesłankami utraty wartości aktywów w segmencie hotelowym w wyniku obostrzeń wprowadzanych przez Rząd spowodowanych pandemią, Zarząd jednostki dominującej przeprowadził testy na utratę wartości aktywów tego segmentu przyjmując, iż każde miasto jest ośrodkiem generującym przepływy pieniężne (CGU).

Dla testu przyjęto następujące założenia:

- Zastosowano modele zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2022-2026 poszczególnych CGU opracowanych przez jednostkę dominującą,
- Test został przeprowadzony dla następujących ośrodków generujących przepływy pieniężne (CGU):
 - Bydgoszcz
 - Chorzów
 - Szczecin
 - Trójmiasto
 - Łódź
 - Inowrocław
 - Poznań
 - Elbląg
 - Lublin,
- Wyniki możliwe do wygenerowania przez segment hotelowy, oszacowano na podstawie wyników historycznych, przewidywanego popytu w poszczególnych obszarach usług hotelowych (noclegi, gastronomia, wynajem sal konferencyjnych itp.), a także w oparciu o przewidywany horyzont czasowy dotyczący powrotu popytu na usługi hotelowe sprzed pandemii COVID-19. Dla oszacowania wartości rezydualnej założono 2,5% stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),

- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAPM (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
- Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 2.48%, co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych na dzień 31 grudnia 2021 roku,
- Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 5.50%, a wskaźnik beta na poziomie 0.61 bazując w obu przypadkach na między innymi na publikacjach A. Damodorana,
- Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marż 3.00%,
- Przy szacowaniu kosztu kapitału własnego uwzględniono dodatkowo premię za ryzyko specyficzne 4,60%,
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie oparta odpowiadająca wskaźnikowi D/E na poziomie 0,45,
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 8.80%.

Porównując wartość zaangażowanych rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania o łącznej wartości 229 522 tys. PLN z wynikami testu, w żadnym z CGU nie stwierdzono konieczności dokonania odpisu.

Jednakże z uwagi na dynamiczną sytuację w branży hotelowej oraz biorąc pod uwagę, że jest to pierwszy rok wykazujący istotną nadwyżkę wartości odzyskiwanej z testów nad zaangażowanymi aktywami w CGU Bydgoszcz (a w szczególności niepewność przyszłych przepływów pieniężny w planowanym do otwarcia hotelu przy ulicy Bernardyńskiej 13), Zarząd Jednostki dominującej zdecydował się nie dokonywać odwrócenia odpisu w kwocie 6 176 tys. PLN utworzonego w roku 2020.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości wynikającymi z MSR36 Grupa zidentyfikowała, z uwagi na wycenę akcji ATREM S.A. na 30.12.2021 r. na rynku regulowanym poniżej wartości księgowej aktywów netto tej Spółki, a tym samym segmentu automatyka i elektroenergetyka, przesłanki utraty wartości całości aktywów segmentu.

Jednakże z uwagi na strukturę aktywów trwałych segmentu (przeważająca część aktywów to nieruchomości inwestycyjne wyceniane do wartości godziwej na podstawie operatów sporządzonych przez niezależną instytucję na dzień bilansowy), a najbardziej istotne pozostałe to rzeczowe aktywa trwałe oraz aktywa z

tytułu leasingu, Zarząd Spółki uznał, że ryzyko utraty wartości aktywów jest nieistotne i nie wpływa na wartość odzyskiwalną aktywów.

W ubiegłym roku przeprowadzono testy, które nie wykazały utraty wartości akcji ATREM S.A. na dzień 31 grudnia 2020 roku, a wyniki osiągnięte przez Spółkę w 2021 roku oraz zrealizowane przepływy pieniężne pokrywają się z przyjętymi założeniami.

W ocenie Zarządu w związku z niską płynnością akcji kurs giełdowy nie jest dobrym odzwierciedleniem wartości aktywów segmentu automatyka i elektroenergetyka. Dodatkowo należy wskazać, iż w miesiącu poprzedzającym publikację niniejszego sprawozdania finansowego kurs akcji ATREM S.A. na GPW kurs był wyższy od wartości bilansowej aktywów segmentu.

Podobnie, w związku z faktem, iż na dzień bilansowy wycena rynkowa akcji PJP MAKRUM S.A. była niższa od wartości aktywów netto tej Spółki, a tym samym segmentu przemysł i budownictwo przemysłowe, zidentyfikowała przesłanki utraty wartości tych segmentów, jednakże z uwagi na strukturę aktywów trwałych (duża część aktywów to nieruchomości inwestycyjne wyceniane do wartości godziwej na podstawie operatów sporządzonych przez niezależną instytucję na dzień bilansowy), Zarząd Spółki dominującej uznał, że ryzyko utraty wartości posiadanych aktywów jest nieistotne i nie wpływa na wartość odzyskiwalną aktywów.

Podstawą testu są przygotowane przez Grupę prognozy na lata 2022-2026 zdyskontowanych przyszłych przepływów finansowych związanych z nabytym przedsiębiorstwem oparte na profesjonalnym osądzie Zarządu oraz analizie potencjalnego popytu na oferowane produkty, aktualnego portfela zamówień, zmienności warunków rynkowych oraz trendów koniunkturalnych związanych z produkowanymi urządzeniami.

Prognozy obejmują przepływy z segmentu produkcji przemysłowej obejmującego produkty techniki przeładunkowej, parkingi automatyczne, wózki widłowe i systemy składowania, maszyny oferowane pod marką MAKRUM.

Przy tych założeniach dokonano dodatkowej analizy, która wykazała, iż wzrost, średniego ważonego kosztu kapitału WACC poniżej 5,25 p.p. nie powoduje konieczności dokonania odpisu. W teście założono średnioroczną stopę wzrostu CAGR (Compound Annual Growth Rate) na poziomie 12,18%, na co składa się głównie: prognozowany wzrost przychodów z wózków widłowych, wsparty efektem niskiej bazy. Prognoza

została wsparta analizą potencjalnego popytu na oferowane produkty w wybranych segmentach odbiorców, analizą podmiotów konkurencyjnych oraz dynamicznie rosnącym portfelem zamówień.

Test na utratę wartości obejmuje znak towarowy.

Dla testu przyjęto następujące założenia - w nawiasach zaprezentowano założenia przyjęte w roku poprzednim:

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2022-2026 przepływów pieniężnych związanych z nabytym przedsiębiorstwem opracowanej przez Grupę,
- Dla oszacowania wartości rezydualnej biznesu nabytego przedsiębiorstwa założono 2,1 % stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy (2,1%),
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
 - Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 3,60% (1,20%), co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych,
 - Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 7,25% (7,25%), a wskaźnik beta na poziomie 0,74 (0,74),
- Premię za niską kapitalizację na poziomie 2,0% (3,0 %)
- Premię za ryzyko specyficzne 2,00% (2,00%),
- Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę 1,95% (1,95%),
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 12,20% (10,87%).

Analiza wrażliwości szacującej wartość ośrodka generującego przepływy pieniężne

zmiana WACC	Zmiana stopy wzrostu FCF po okresie szczegółowej prognozy				
	-1.00%	-0.50%	0.00%	0.50%	1.00%
-1.00%	151 729	156 873	162 582	168 954	176 113
-0.50%	144 818	149 397	154 452	160 063	166 326
0.00%	138 518	142 613	147 114	152 082	157 597
0.50%	132 750	136 429	140 454	144 877	149 761
1.00%	127 449	130 766	134 382	138 338	142 686

W ocenie Zarządu w związku z niską płynnością akcji kurs giełdowy nie jest dobrym odzwierciedleniem wartości aktywów tych segmentów.

18. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym.

	31-12-2021	31-12-2020
Na dzień 1 stycznia	78 245	83 906
Zwiększenie w okresie-nabycie grupy DLAKO (na moment nabycia)	30 948	
Zwiększenie w okresie	63 488	5 120
Aktualizacja wartości zobowiązania	-714	1 495
Zmniejszenie	-1 937	-2 522
Splaty części kapitałowej	-12 963	-9 895
Różnice kursowe	68	142
Na dzień 31 grudnia	157 136	78 245
Krótkoterminowe	23 758	11 719
Długoterminowe	133 378	66 526

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku przyszłe opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31-12-2021				
Przyszłe opłaty leasingowe	33 329	79 405	98 066	210 800
Koszty finansowe (-)	-9 181	-14 258	-29 765	-53 205
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	24 148	65 147	68 301	157 595

	Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31-12-2020				
Przyszłe opłaty leasingowe	19 044	33 864	66 861	119 769
Koszty finansowe (-)	-7 325	-9 471	-24 728	-41 523
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	11 719	24 393	42 133	78 245

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

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31-12-2021							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	Zmienne			288	263	26
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	Zmienne			14 101	3 938	10 164
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	Zmienne		4 884	22 627	6 665	15 962
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	Stałe			3 974	2 671	1 303
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	Stałe		126	584	313	271
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	Stałe		1 190	5 514	882	4 633
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	Stałe			110 507	9 416	101 091
Leasing na dzień 31-12-2021					157 595	24 148	133 448

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31-12-2020 roku							
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	122	564	375	189
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	1 - 3 lata		57 011	7 549	49 462
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmienne	1 - 3 lata		755	416	339
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmienne	3-5 lat		889	562	327
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmienne	3-5 lat		352	98	254
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmienne	3-5 lat	736	3 395	1 270	2 125
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	stałe	4 lat	16	72	72	0
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	stałe	10 lat	378	1 745	217	1 528
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	70 lat		6 324	1 143	5 181
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat		7 139	16	7 123
Leasing finansowy na dzień 31-12-2020					78 245	11 719	66 526

Poniżej przedstawiono kwoty kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	19 805	11 673
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	4 384	3 663
Koszty leasingów krótkoterminowych	1 969	1 601
Koszty leasingu aktywów o niskiej wartości	1 614	887
Zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	3 597	621
łącznie kwota ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	31 369	18 445
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingu	24 469	16 667

Pozycja zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu obejmuje dodatkowe elementy opłat za hotele uzależnione od wysokości obrotu w trakcie roku.

Grupa jako leasingodawca

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku była leasingodawcą leasingu operacyjnego. Analiza terminów zapadalności opłat leasingowych w wartościach niezdyktowanych przedstawiała się następująco:

	31-12-2021	31-12-2020
W 1 roku	2 768	2 152
W 2 roku	2 676	2 322
W 3 roku	1 474	2 205
W 4 roku	553	1 087
W 5 roku	297	163
Powyżej 5 lat	353	488

Spółka w ramach posiadanej nieruchomości IMMOBILE K3 prowadzi wynajem podmiotom trzecim w części powierzchni biurowej i usługowej. Więcej o tej nieruchomości w nocie nr 20.

19. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku	15 076	52 294	4 715	3 952	975	77 012
Nabycie Grupy DLAKO (nota 41.1)		30 531				30 531
Zwiększenia		61 768	4 560	1 359	1 213	68 899
Sprzedaż spółki zależnej (-)						
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)		-1 368		-569		-1 937
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)			-714			-714
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)						
Amortyzacja (-)	-222	-16 697	-989	-2 504	-132	-20 544
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)			-25	-30	-52	-107
Odwrócenie odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)		48		20		68
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2021 roku	14 854	126 577	7 546	2 227	2 004	153 208

Zwiększenia w trakcie 2021 roku aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 68 899 tys. PLN wynikały głównie z:

- wynajmu nowych powierzchni biurowych przez spółkę zależną Atrem i PJP Markum w kwocie 4 104 tys. PLN
- przedłużenie umów na obiekty hotelowe, w wyniku którego zwiększono wartość aktywa o kwotę 23 972 tys. PLN, oraz zawarcie nowej umowy na dzierżawę obiektu w Szczecinie – wzrost aktywa o 28 126 tys. PLN.
- przyjęcia do użytkowania przez spółkę zależną linii lakierniczej (umowa najmu z 2020 roku) na cele zmodernizowanego zakładu produkcyjnego w Koronowie- zwiększenie w kwocie 2 736 tys. PLN
- zawiązania nowych umów dotyczących wynajmu powierzchni handlowych w ramach Grupy DLAKO – 3 786 tys. PLN
- przyjęcia do użytkowania przez spółkę zależną zrobotyzowanego stanowiska spawalniczego (umowa najmu z 2020 roku) na cele zmodernizowanego zakładu produkcyjnego w Koronowie - 1 353 tys. PLN
- podpisanie nowych umów najmu samochodów- zwiększenie w kwocie 976 tys. PLN.

Dodatkowo w związku z nabyciem kontroli nad Grupą DLAKO, wartość aktywów z tytułu prawa do użytkowania na moment nabycia grupy wzrosła o 30 531 tys. PLN. Na wykazane aktywa składają się umowy najmu powierzchni handlowych. Informacje o nabyciu zostały zawarte w nocie 41.

20. Nieruchomości inwestycyjne

	31.12.2021	31.12.2020
Grunty inwestycyjne	87 668	74 809
Nieruchomości komercyjne	32 719	29 925
Wartość bilansowa netto	120 387	104 734

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość komercyjna IMMOBILE K3 położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 32 719 tys. PLN. W 2021 roku miały miejsce prace w ramach dostosowywania powierzchni do najemców. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2020 roku wynika z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 1 047 tys. PLN i reklasyfikacji części tej nieruchomości wcześniej wykorzystywanej na własne potrzeby i ujmowanej w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 2 850 tys. PLN.

W tej pozycji ujmowana jest tylko ta część nieruchomości, która przeznaczona jest na wynajem podmiotom trzecim. Pozostała część budynku IMMOBILE K3 jest prezentowana w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 26 465 tys. PLN.

2. Grunt inwestycyjny położony w Bydgoszczy o powierzchni 53 554 m² o wartości godziwej 46 381 tys. PLN. Zmiana wartości tej nieruchomości wynika z przeniesienia, na podstawie otrzymanego pozwolenia na budowę, części gruntów wraz z przynależnymi prawami wieczystego użytkowania oraz poniesionymi nakładami do zapasów, w celu rozpoczęcia budowy kolejnego, III etapu osiedla Płatanowy Park, w kwocie 1 008 tys. PLN oraz poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 515 tys. PLN.
3. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 36 177 m², o wartości godziwej 18 356 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2020 roku wzrosła o 128 tys. PLN.

4. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 2 820 tys. PLN. W wyniku dokonanej wyceny wartość nieruchomości wzrosła o 430 tys. PLN w stosunku do wartości z dnia 31 grudnia 2020 roku.
5. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga o powierzchni 648 m² zakupiona 14 października 2020 roku. Na dzień bilansowy nieruchomość została przeszacowana do wartości godziwej a jej wartość wynosi 561 tys. PLN.
6. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej o powierzchni 6 122 m² o wartości 5 231 tys. PLN. Grunt został zreklasyfikowany z aktywów z tytułu praw do użytkowania w związku ze zaprzestaniem prowadzenia działalności hotelowej na tym terenie i jego przeznaczeniem na cele związane z działalnością inwestycyjną. W momencie reklasyfikacji grunt został wyceniony do wartości godziwej.
7. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej o powierzchni 1 132 m², o wartości 1 236 tys. PLN
8. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Złotnikach przy ul. Czołgowej 4, która została przekwalifikowana częściowo z rzeczowych środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnej celem uzyskiwania dodatkowych dochodów z czynszów najmu lub dzierżawy. Na dzień 31 grudnia 2021 roku nieruchomość wyceniona jest w wartości godziwej wynoszącej 13 083 tys. PLN.

Zmiany wartości w roku

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Wartość bilansowa na początek okresu	104 734	96 271
Wpływ wdrożenia MSSF 16		
Wartość bilansowa na początek okresu (po uwzględnieniu MSSF 16)	104 734	96 271
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	- 891	6 046
Reklasyfikacja z aktywów z tytułu prawa do użytkowania (+)	-	4 341
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	- 1 008	-11 130
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	15 933	5 911
Przeszacowanie do wartości godziwej przez inne całkowite dochody (+/-)	-	2 471
Nabycie nieruchomości (nakłady inwestycyjne)	-	434
Aktywowanie późniejszych nakładów	2 358	4 502
Reklasyfikacja na aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	- 739	-4 111
Reklasyfikacja na rzeczowy majątek trwały (-)	-	0
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	120 387	104 734

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2021 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

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

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

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-12-2021 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	32 719	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 876 m2 Powierzchnia biurowa 55 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 300 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 53 554 m2	46 381 (w tym 5 831 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 177 m2	18 356	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 357 PLN/m2 do 470 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	2 820 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
5.	Bydgoszcz ul. Czarna Droga, 648 m2	561	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 731 PLN/m2 do 916 PLN/m2
6.	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	5 231 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
7	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 1 132 m2	1 236	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
8	Złotniki ul. Czołgowa 4, 4006,5 m2	13 083	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	36,89 zł / m2
Razem		120 387			

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-12-2020 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	29 925	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 876 m2
					Powierzchnia biurowa 55 PLN/m2/miesięcznie
					Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m2/miesięcznie
					Miejsce postojowe w garażu podziemnym 300 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 53 554 m2	46 874 (w tym 5 831 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 177 m2	18 228	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 357 PLN/m2 do 470 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	2 390 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
5.	Bydgoszcz ul. Czarna Droga, 648 m2	505	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 731 PLN/m2 do 916 PLN/m2
6.	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	5 233 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
7.	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 1 132 m2	1 579	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
Razem		104 734			

21. Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Zmiany w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
Wartość na początek okresu	357	21 340
Rzeczowe aktywa trwałe, aktywa niematerialne i zapasy (ZCP) zaklasyfikowane w okresie		1 252
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zaklasyfikowane w okresie		270
Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne sprzedane w okresie		-1 252
Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane w okresie		4 111
Aktualizacja wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-87	
Nieruchomości inwestycyjne sprzedane w okresie	-270	-25 364
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	357

NA AKTYWA TRWAŁE ZAKLASYFIKOWANIE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY NA DZIEŃ BILANSOWY SKŁADAJĄ SIĘ:

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Maszyny i urządzenia	-	357
Suma	-	357

22. Wartości niematerialne

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Znaki towarowe	Oprogramo wanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Know-how	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku	2 118	127	0	834	0	1	3 080
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	12 313	419	0	0	36	0	12 768
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	159	0	0	14	0	173
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-19	0	0	0	0	-19
Inne zmiany (reklasyfikacja ZCP)	0	0	0	0	0	-1	-1
Amortyzacja (-)	-40	-156	0	-96	0	0	-292
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2021 roku	14 391	529	0	738	50	0	15 708

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Znaki towarowe	Oprogramo wanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Know- how	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	2 118	293	351	993	0	38	3 793
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	16	0	0	40	-37	19
Inne zmiany (reklasyfikacja ZCP)	0	-30	-252	0	0	0	-282
Amortyzacja (-)	0	-155	-99	-159	-40	0	-453
Różnice kursowe	0	3	0	0	0	0	3
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2020 roku	2 118	127	0	834	0	1	3 080

W skład aktywów niematerialnych Grupy wchodzi dwa aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania: znak towarowy PROM oraz nabyty wraz z objęciem kontroli nad Grupą DLAKO znak towarowy QUIOSQUE.

Zarząd Grupy przeprowadził test na utratę wartości znaku towarowego „QUIOSQUE”, który związany jest z segmentem odzieżowym i została zaprezentowany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym po raz pierwszy.

Podstawą testu są przygotowane przez Grupę prognozy przychodów ze sprzedaży produktów „QUIOSQUE” na lata 2022-2026, oraz zdyskontowanych korzyści finansowych związanych ze zwolnieniem z potencjalnych opłat z tytułu korzystania z marki, oparte na profesjonalnym osądzie Zarządu oraz analizie potencjalnego popytu na oferowane produkty, zmienności warunków rynkowych oraz trendów koniunkturalnych związanych z oferowanymi towarami handlowymi.

Dla testu przyjęto następujące założenia - w nawiasach zaprezentowano założenia przyjęte w roku poprzednim:

- stawkę opłat licencyjnych na poziomie 1,30%,
- stopę dyskontową na średnim poziomie 13,43%, (w tym dodatkową premię za ryzyko specyficzne 3,5% oraz dodatkową premię związaną z wycena wartości niematerialnej na poziomie 2,0 %)
- stopy wzrostu 2.50% odpowiadającej szacowanej długoterminowej stopie wzrostu gospodarki Polski dla szacunku wartości rezydualnej,

Przy powyższych założeniach dokonano wynik testy jest nieznacznie niższy od wartości znaku towarowego wynikającego z dokonanej wyceny na dzień nabyci i przyjętego przy ostatecznym rozliczeniu nabycia Grupy DLAKO – 12,3 mln PLN. Z uwagi na nieistotność różnicy wartości wynikającej z pierwotnej wyceny jak i testu

na utratę wartości (381 tys. PLN) Zarząd Grupy nie dokonał aktualizacji wartości znaku. Niższa wartość wykazana w teście w stosunku do wartości wyceny wynika w głównej mierze z przyjęcia wyższej stopy dyskontowej, w związku ze zmianą poziomu stóp procentowych.

Zarząd PJP MAKRUM przeprowadził test na utratę ośrodka wypracowującego środki pieniężne – Przeladunki w segmencie Przemysł Grupy do którego należy znak towarowy „PROM”.

Dla testu przyjęto następujące założenia - w nawiasach zaprezentowano założenia przyjęte w roku poprzednim:

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2022-2026 przepływów pieniężnych związanych z nabytym przedsiębiorstwem opracowanej przez Grupę,
- Dla oszacowania wartości rezydualnej biznesu nabytego przedsiębiorstwa założono 2,1 % stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy (2,1%),
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
 - Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 3,60% (1,20%), co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych,
 - Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 7,25% (7,25%), a wskaźnik beta na poziomie 0,74 (0,74),
- Premię za niską kapitalizację na poziomie 2,0% (3,0 %)
- Premię za ryzyko specyficzne związane epidemią koronawirusa 2,00% (2,00%),
- Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę 1,95% (1,95%),
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 12,20% (11,16%).

Przeprowadzony test nie wskazał na konieczności dokonania odpisu aktualizującego wartość aktywów niematerialnych segmentu, w tym znaku towarowego „PROM”.

23. Pożyczki udzielone

Na dzień 31 grudnia 2021 Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom niepowiązanym. Łączna wartość pożyczek udzielonych na dzień 31 grudnia 2020 wynosiła 28 tys. PLN.

24. Świadczenia pracownicze

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

	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
Stopa dyskontowa (%)	1,95	1,52
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	2,00	2,00

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
Rezerwy na odprawy emerytalne	12	0	876	677
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	12	0	876	677

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych. Wartość rezerw na 31 grudnia 2021 roku wyniosła 889 tys. PLN, tj. o 211 tys. więcej niż w roku ubiegłym. Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

24.1. 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			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku				
Stan na początek okresu	0	677	0	677
Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:	0	0	0	0
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	0	116	0	116
Koszty odsetek	0	0	0	0
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne	0	1	0	1
Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:	0	0	0	0
Wypłacone świadczenia (-)	0	0	0	0
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	95	0	95
Pozostałe zmiany (reklasyfikacja)*	0	0	0	0
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31-12-2020 roku	0	889	0	889

za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku				
Stan na początek okresu	0	691	228	919
Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:	0	0	0	0
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	0	8	0	8
Koszty odsetek	0	0	0	0
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne	0	9	0	9
Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:	0	0	0	0
Wypłacone świadczenia (-)	0	-30	-228	-258
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (reklasyfikacja)*	0	0	0	0
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31-12-2020 roku	0	677	0	677

24.2. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

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

25. Zapasy

Struktura zapasów przedstawia się następująco:

	31-12-2021	31-12-2020
Materiały	21 590	14 207
Półprodukty i produkcja w toku	115 715	52 989
Wyroby gotowe	33 385	47 222
Towary	26 674	444
Wartość bilansowa zapasów razem	197 364	114 862

Znaczący wzrost wartości towarów wynika z nabycia Grupy DLAKO.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów:

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Stan na początek okresu	339	298
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	282	-10
Odpisy odwrócone w okresie (-)	260	50
Stan na koniec okresu	361	339

Odpisy aktualizujące wartość zapasów obciążęły koszt własny sprzedanych produktów.

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	31-12-2021	31-12-2020
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	96 151	42 857
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	11 675	37 514
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	86 097	34 491
	193 923	114 862

W ramach zapasów na dzień 31 grudnia 2021 roku ujęte są grunty na wartość 23 798 tys. PLN, w tym 2 511 tys. PLN rozpoznanego zgodnie z MSSF16. Na gruntach tych rozpoczęto prace budowlane związane z działalnością developerską.

Zmiana wartości aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujętego na zapasie:

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Stan na 1 stycznia	13 711	2 600
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	1 008	11 130
Nabycie nowego PWUG	0	3 025
Zmniejszenie w wyniku sprzedaży	-433	-3 045
Stan na 31 grudnia	23 798	13 711

26. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Długoterminowe należności na dzień 31 grudnia 2021 roku wynoszą 6 894 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosły 6 501 tys. PLN). Należności długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa oraz przemysłu.

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

	31-12-2021	31-12-2020
Aktywa finansowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług	98 075	97 289
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-11 797	-24 598
Należności z tytułu dostaw i usług netto	86 278	72 691
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	6 454	7 676
Inne należności	1 427	283
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	0	0
Pozostałe należności finansowe netto	7 881	7 958
Należności finansowe	94 159	80 649
Aktywa niefinansowe:		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	8 352	8 672
Przedpłaty i zaliczki	319	555
Pozostałe należności niefinansowe	244	713
Należności niefinansowe	8 915	9 941
Należności krótkoterminowe razem	103 074	90 590

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe na 31 grudnia 2021 roku wyniosły 98 432 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (90 551 tys. PLN) oraz kaucji wpłaconych w związku z realizacją usług budowlanych (6 454 tys. PLN).

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 14 do 45 dni. Wyjątek stanowią wpłacone kaucje z tytułu gwarancji wykonania robót, których okres spłaty w niektórych przypadkach przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kaucje są dyskontowane przy wykorzystaniu rentowności 2-, 5- lub 10-letnich krajowych obligacji skarbowych dla należności krajowych oraz rentowności 2-, 5- lub 10-letnich niemieckich obligacji skarbowych dla należności w walucie euro oraz uwzględniając ryzyko kredytowe klienta.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku wartość odpisu aktualizującego należności przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Stan na początek okresu	24 598	20 705
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	3 921	4 611
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-3 032	-285
Odpisy wykorzystane (-)	-13 686	-650
Inne zmiany (różnice kursowe)	-4	217
Stan na koniec okresu	11 797	24 598

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

Bieżące i zaległe krótkoterminowe należności finansowe:

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

	31-12-2021		31-12-2020	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	62 766	35 309	53 792	43 497
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-25	-11 771	-135	-24 463
Należności z tytułu dostaw i usług netto	62 741	23 538	53 658	19 033
Pozostałe należności finansowe	7 840	41	7 750	209
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	0	0	0	0
Pozostałe należności finansowe netto	7 840	41	7 750	209
Należności finansowe	70 581	23 579	61 407	19 242

27. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Przychody z realizacji umów z klientami są uznawane zgodnie ze stopniem ich zaawansowania. Umowy z tytułu długoterminowych kontraktów są finansowo rozliczane z zamawiającym w poniżej wskazany sposób:

- W trakcie realizacji robót – rozliczenia zgodnie z postępem robót na podstawie dokumentów rozliczeniowych przedstawiających wykonanie określonych prac (najczęściej w okresach miesięcznych) oraz innych zobowiązań umownych,
- Po zakończeniu realizacji robót – na podstawie dokumentów końcowych potwierdzających zakończenie realizacji prac oraz wypełnienie zobowiązań kontraktowych wymaganych do rozliczenia końcowego.

GRUPA ROZPOZNAŁA NASTĘPUJĄCE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI:

	31-12-2021	31-12-2020
Aktywa z tytułu umowy brutto	32 719	18 806
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	(49)	-43
Aktywa z tytułu umowy	32 670	18 763
Zobowiązania z tytułu umowy	78 381	34 025

Aktywa z tytułu umów obejmują przede wszystkim wykonane usługi, przed zafakturowaniem na klienta i przed dokonaniem zapłaty wynagrodzenia, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z poprowadzonych przez Grupę umów z klientami w segmentach przemysłu, budownictwa, automatyki i elektroenergetyki. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 32 670 tys. PLN (wobec 18 763 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2020 roku), zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Zobowiązania z tytułu umów wynikają z większego częściowego zafakturowania w stosunku do przychodów należnych wynikających wprost z kalkulacji budżetowej. Na dzień 31 grudnia 2021 roku zobowiązania wyniosły 78 381 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku 34 025 tys. PLN).

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy.

Najważniejsze przyczyny zmian aktywów i zobowiązań z tytułu umowy w okresie sprawozdawczym przedstawiają poniższe tabele:

Aktyw z tytułu umów	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	18 762	17 776
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	22 183	18 806
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	-2	-22
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-8 687	-17 798
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	32 256	18 762

Zobowiązania z tytułu umów	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	34 025	49 472
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	53 355	34 025
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-8 999	-49 472
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	78 381	34 025

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosła 295 940 tys. PLN (2020 rok: 349 399 tys. PLN), z czego kwotę 266 546 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w 2022 roku, a pozostałą część w kolejnych okresach.

28. 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 2021 roku wynosi 26 658 tys. PLN (31 grudnia 2020 roku: 13 631 tys. PLN).

Zgodnie z osądem Zarządu, ograniczenia w dysponowaniu środkami zgromadzonymi na rachunku VAT, wynikające z przepisów podatkowych dotyczących mechanizmu podzielonej płatności, nie wpływają na ich klasyfikację jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ponieważ Spółka wykorzystuje je na bieżąco do regulowania zobowiązań krótkoterminowych.

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

	31-12-2021	31-12-2020
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	19 430	10 092
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 205	1 468
Środki pieniężne w kasie	265	117
Depozyty krótkoterminowe	1 294	613
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	4 464	1 342
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	26 658	13 631

29. Pozostałe aktywa finansowe

	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
<i>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</i>	3 626	0
<i>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	19 349	0
Inne	19 349	0

W ramach pozostałych aktywów finansowych Grupa ujmuje środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Na saldo składają się w głównej mierze środki wpłacane na rachunek powierniczy (MRP) przez nabywców mieszkań w ramach umów deweloperskich - 12 867 tys. PLN.

Dodatkowo zostały ujęte tu środki pieniężne zablokowane na wykup akcji spółki zależnej ATREM S.A. w kwocie 4 273 tys. PLN.

30. Kapitał własny

Kapitał podstawowy przedstawia się następująco:

	31-12-2021	31-12-2020
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

Struktura kapitału zakładowego kształtuje 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
K	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 500 000	625 000,00	wpłata gotówką	11.10.2016
Razem			75 362 932	18 840 733		

Wartość nominalna jednej akcji = 0,25 zł

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

30.1. Wartość nominalna akcji

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 18 841 tys. PLN i dzielił się na 75 362 932 akcji o wartości nominalnej 0,25 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

30.2. Prawa akcjonariuszy

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

30.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

Struktura własności przedstawia się następująco:

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Udział w kapitale
Stan na 31-12-2021			
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	27 979 611	27 979 611	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24%
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	10 772 552	14%
Sławomir Winiecki	4 019 503	4 019 503	5%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	4 479 266	6%
Pozostali akcjonariusze	9 964 276	9 964 276	13%
Razem	75 362 932	75 362 932	100%
Stan na 31-12-2020			
Rafał Jerzy	27 738 601	6 934 650	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	24%
Sławomir Winiecki	4 019 503	1 004 876	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne)	10 772 552	2 693 138	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S-A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 300 000	1 075 000	6%
Pozostali akcjonariusze	10 384 552	2 596 138	14%
Razem	75 362 932	18 840 733	100%

30.4. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną.

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

30.5. Pozostałe kapitały

Wartość pozostałych kapitałów na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosi 14 692 tys. PLN i jest o 7 217 tys. PLN niższy niż na dzień 31 grudnia 2020 roku. Zmiana wartości spowodowana jest wezwaniem do sprzedaży akcji spółki zależnej ATREM S.A. PLN (nota 34).

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

Niepodzielony wynik obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi, to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Grupa jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty. Do tej kategorii kapitału przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w sprawozdaniu Grupy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym i nie podlega ona podziałowi na inne cele. Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał zapasowy wynosi 6 914 tys. PLN i nie uległ zmianie względem roku 2020.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

30.7. Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Saldo na początek okresu	43 355	38 592
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (nabycie Dlako Sp. z o.o.)	1 012	-
Dywidenda wypłacone z zysku akcjonariuszom niekontrolującym PJP Markum	- 689	- 1 230
Różnice z przeliczenia	- 31	167
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	3 116	5 826
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	46 763	43 355

31. Kredyty i pożyczki

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
1	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 200	Kredyt inwestycyjny	-	9 200	31.12.2022	Hipoteka umowna do kwoty 26.340 tys. PLN na nieruchomości w Chorzowie KW nr KA1C/00011883/7 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, zastaw na akcjach PM należących do GKI, poręczenie PM, OPE	Miesięcznie (kapitał): 300 tys. do 30.11.2022 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020) 5 900 tys. w dniu 31.12.2022 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
2	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	2 950	Kredyt inwestycyjny	-	0	30.12.2022	OPE	Miesięcznie (kapitał): 500 tys. do 28.02.2022 250 tys. od 31.03.2022 do 30.11.2022, 200 tys. - 30.12.2022 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
3	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	32 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6 000	6 000	5 671	06.05.2022	Hipoteka umowna łączna do kwoty 48 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy KW BY1B/00004708/8, poręczenie GKI SA, weksle in blanco oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji (PM, PJP BUD, PROMSTAHL PL, MODULO PARKING)	Z bieżących wpływów	WIBOR 3M + marża EURIBOR 3M LIBOR 3M+ marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 10 000	8 000	4 746			w dniu 31.08.2021 r. 280 tys. PLN, 19 rat po 300 tys. PLN w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, w dniu 09.05.2023 r. - 246 tys. PLN	WIBOR 3M+ marża EURIBOR 3M+ marża LIBOR 3M+ marża
				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	2 269			w dniu 31.08.2021 r. 29 tys. EUR, 19 rat w ostatnim dniu roboczym danego m-ca 31 tys. EUR, 09.05.2023 r. - 28 tys. EUR	WIBOR 3M + marża EURIBOR 3M + marża LIBOR 3M + marża
				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	908			Z bieżących wpływów	
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 15 000	0	0			-	
				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	960			Z bieżących wpływów	
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 2 000	2 000	1 780			17 rat po 110 tys. PLN w ostatnim dniu roboczym danego m-ca (od 30.11.2021), w dniu 09.05.2023 r. - 130 tys. PLN	
4	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	6 011	09.09.2022	zastawy rejestrowe na maszynie i zapasach, weksel in blanco, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 5.200 tys. PLN	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
						0				EURIBOR O/N + marża

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
5	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	5 000	Kredyt odnawialny	5 000	4 232	07.04.2023	weksel in blanco, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 4.000 tys. PLN	Spłata nie później niż 270 dni lub 210 dni od dnia ciągnięcia transzy z wpływów pochodzących z zapłaty za zrealizowane zamówienie lub umowę (dla ciągnięć do dnia 08.09.2021 - 270 dni, dla ciągnięć od dnia 09.09.2021 - 210 dni)	WIBOR 1M + marża
6	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	40 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 849	21.06.2022	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 40.000 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
						0				
7	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	7 210	Kredyt inwestycyjny	7 210	7 210	28.09.2024	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Miesięcznie (kapitał): 220 tys. od 31.01.2021 do 31.08.2024, 170 tys. - 28.09.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
8	ING Bank Śląski S.A.	Kredyt obrotowy	6 250	Kredyt obrotowy	6 250	6 250	31.03.2023	gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 8.000 tys. PLN, weksel in blanco PM poręczony przez Promstahl Polska, Projprzem Budownictwo, Promlift, Modulo Parking	Miesięcznie (kapitał): 417 tys. od 30.04.2021 do 31.03.2023	WIBOR 1M + marża
9	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Kredyt odnawialny	14 500	Kredyt odnawialny	14 500	0	31.12.2022	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 2.900 tys. PLN, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 11.600 tys. PLN	Spłaty z wpływów na rachunek techniczny pochodzące z rachunku escrow	WIBOR 1M + marża
10	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	0	25.02.2022	weksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
					6 500	0				
11	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	800	Kredyt odnawialny	800	0	30.12.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża
12	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	0	28.02.2023	hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
									numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	
13	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	700	Kredyt odnawialny	700	700	29.07.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża
14	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Kredyt odnawialny	7 000	Kredyt odnawialny	7 000	5 629	30.06.2022	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 1.400 tys. PLN, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 5.600 tys. PLN	Spłaty z wpływów na rachunek techniczny pochodzące z rachunku escrow	WIBOR 1M + marża
15	Commerzbank	Overdraft	0	Overdraft	300	0	nieokreślony	Brak	Automatic repayment from current receipts on account	Marża
16	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	947	30.03.2023	poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
17	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	1 400	30.03.2023	poręczenie GKI	W terminie 5 dni roboczych po wpływie środków ze sprzedaży mieszkań, na zakup których dokonano ciągnięcia kredytu	WIBOR 1M + marża
18	BGK	Kredyty	27 440	Kredyt inwestycyjny	27 440	27 440	30.07.2033	Hipoteka umowna do kwoty 60.574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP M, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Miesięcznie (kapitał): do 30.06.2033 - 130 tys., w dniu 30.07.2033 - 9 500 tys.	WIBOR 1M + marża
19	Alior Bank S.A.	Kredyty	33 750	Kredyt budowlany	31 750	3 351	15.12.2023	Hipoteka umowna do kwoty 50 625 tys., cesja z polisy, niepotwierdzona cesja z umów sprzedaży, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na MRP, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków w Alior Banku (z wyłączeniem rachunku bieżącego), notarialne pełnomocnictwo do sprzedaży w ramach inwestycji (w przypadku braku spłaty), OPE,	w dniu 15.01.2023 - 5 000 tys. w dniu 15.03.2023 - 5 000 tys. w dniu 15.05.2023 - 5 000 tys. w dniu 15.07.2023 - 5 000 tys. w dniu 15.09.2023 - 5 000 tys. w dniu 15.12.2023 - 6 750 tys. (dopuszczalne wcześniejsze spłaty ze środków na Rachunku Cesji) odsetki, prowizje - miesięcznie w ciężar kredytu	WIBOR 3M + marża

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
								weksel in blanco, podporządkowanie wierzytelności z tyt. pożyczek		
				Kredyt VAT	2 000	728		Hipoteka umowna do kwoty 50 625 tys., cesja z polisy, niepotwierdzona cesja z umów sprzedaży, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na MRP, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków w Alior Banku (z wyłączeniem rachunku bieżącego), notarialne pełnomocnictwo do sprzedaży w ramach inwestycji (w przypadku braku spłaty), OPE, weksel in blanco, podporządkowanie wierzytelności z tyt. pożyczek	Ze zwrotów VAT	WIBOR 3M + marża
20	mBank S.A.	Kredyty	85 630	Kredyt budowlany	78 630	18 138	18.06.2025	Hipoteka umowna do kwoty 128 445 tys. PLN (wraz podziałem hipoteki), zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (w tym MRP), pełnomocnictwo do rachunków bankowych, blokada na rachunkach (za wyjątkiem MRP), cesja z polisy, cesja z umów z Wykonawcami, podporządkowanie wierzytelności, umowa wsparcia, OPE	Ze środków zromadzonych na Rachunku Sprzedaży, w okresie karencji (tj. od pierwszego wykorzystania kredytu do dnia 16.06.2025 r.) obowiązek spłaty odsetek (spłacane w ciężar kredytu budowlanego)	WIBOR 3M + marża
				Kredyt VAT	7 000	2 203			Ze zwrotów VAT	WIBOR 3M + marża
21	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	9 700	Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	4 263	31.01.2023	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12.350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, gwarancja płynnościowa BGK zabezpieczona wekslem in blanco	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
22	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 496	Kredyt inwestycyjny	-	8 496	31.12.2023	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. do 30.11.2023 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 6 830 tys. w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
23	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 639	Kredyt inwestycyjny	-	12 639	31.10.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020),	WIBOR 1M + marża

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
								wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 79 tys. do 31.12.2024, 84 tys. do 31.12.2025, 88 tys. do 30.09.2026, 8 373 tys. - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	
24	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	15 866	Kredyt inwestycyjny	-	15 866	31.01.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 102 tys. do 31.12.2022, 108 tys. do 31.12.2023, 115 tys. do 31.12.2024, 122 tys. do 31.12.2025, 10 808 tys. - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
25	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 598	Kredyt inwestycyjny	-	9 598	28.02.2027	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 78 tys. do 31.12.2024, 82 tys. do 31.12.2025, 86 tys. do 31.01.2027, 5 042 tys. - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
26	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	17 000	Kredyt inwestycyjny	17 000	17 000	31.03.2029	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32.550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy	Miesięcznie (kapitał): 62 tys. od 30.04.2022 do 31.03.2023, 80 tys. do 31.03.2024, 90 tys. do 31.03.2025, 95 tys. do 31.03.2026, 100 tys. do 31.03.2027, 110 tys. do 28.02.2029, 9 346 tys. - 31.03.2029 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
								ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji		
27	PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 947	15.06.2022	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na zapasach do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 11 900 tys., cesja z polisy ubezpieczeniowej z zapasów, gwarancja płynnościowa BGK w kwocie 4 000 tys.	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
		Limit kredytowy wielocelowy	2 000	Kredyt obrotowy odnawialny	2 000	0	15.06.2022	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na zapasach do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 11 900 tys., cesja z polisy ubezpieczeniowej z zapasów, poręczenie wekslowe GAO	W terminach wynikających z umowy lub dyspozycji	
				Kredyt obrotowy nieodnawialny	2 000	0			W terminach wynikających z umowy lub dyspozycji	
		Limit kredytowy wielocelowy	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	500	0	15.06.2022	weksel in blanco, prawo potrącenia wierzytelności	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
Kredyt obrotowy nieodnawialny	1 000			0	W terminach wynikających z umowy lub dyspozycji, w ratach miesięcznych lub kwartalnych, z zastrzeżeniem, że rata nie może być wyższa niż 20% kwoty uruchomionego kredytu	WIBOR 1M + marża				
28	BNP Paribas	Limit wierzytelności	17 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 700	6 352	09.10.2022	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na towarach handlowych zlokalizowanych poza magazynem głównym o wartości nie niższej niż 9 mln PLN, cesja z polisy ubezpieczeniowej (SU nie może być mniejsza niż 9 mln PLN), gwarancja płynnościowa BGK w kwocie 14 mln PLN (ważna do 09.01.2023)	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy odnawialny	3 500	907			w ostatnim dniu bieżącego okresu udostępnienia kredytu	WIBOR 1M + marża

	31.12.2021	31.12.2020
Kredyty (według powyższego zestawienia)	194 691	154 917
Obligacje (nota 32)	2 400	2 460
Pożyczki	15 312	3 296
IRS	126	910
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	822	-1 711
Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:	213 351	159 875
Krótkoterminowe	78 208	52 309
Długoterminowe	135 144	107 566

Wzrost wartości pożyczek otrzymanych w bieżącym okresie wynika z pozyskania finansowania od osoby fizycznej na kwotę 8 mln PLN na potrzeby krótkoterminowe finansowania działalności deweloperskiej oraz z objęcia kontroli nad Grupą DLAKO – 5,3 mln PLN.

Na dzień 31.12.2021 roku Grupa nie spełniała następujących zobowiązań finansowych zawartych w umowach kredytowych:

- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy spółką dominującą a Santander Bank Polska S.A. wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość. Spółka otrzymała w dniu 29.12.2021 r. oświadczenie banku, że nie skorzysta z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy,
- w umowach zawartych pomiędzy ATREM S.A. a mBank S.A. wskaźnik płynności bieżącej nie osiągnął minimalnego poziomu,
- w umowie limitu kredytowego wielocelowego zawartej pomiędzy spółkami PJP MAKRUM S.A., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., Promstahl Sp. z o.o., a PKO BP S.A. wskaźnik zadłużenia finansowego netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość, a wskaźnik udziału kapitału własnego nie osiągnął minimalnego poziomu. Spółki otrzymały w dniu 29.12.2021 r. oświadczenie banku, że nie skorzysta z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy,
- w umowie kredytu obrotowego zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A. a ING Bank Śląski S.A. wskaźnik relacji kapitałów własnych do aktywów trwałych oraz wskaźnik udziału kapitału własnego nie osiągnęły minimalnego poziomu, a wskaźnik zadłużenia finansowego netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość,
- w umowie ramowej zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A. a Haitong Bank S.A. wskaźnik zadłużenia finansowego netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość, a wskaźnik udziału kapitału własnego nie osiągnął minimalnego poziomu.

Pomimo niespełnienia ww. wskaźników finansowych nie ma ryzyka wypowiedzenia lub skrócenia umów kredytowych, a współpraca z bankami układa się pozytywnie.

Podział kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ze względu na segmenty:

	Krótkoterminowe 31.12.2021	Długoterminowe 31.12.2021	Krótkoterminowe 31.12.2020	Długoterminowe 31.12.2020
Finansujące budowę bloków mieszkalnych	-	24 514	0	0
Finansujące nieruchomości	5 065	87 731	4 787	86 297
Finansujące przemysł	32 797	12 263	25 593	7 099
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	6 354	-	11 809	0
Finansujące branżę odzieżową	12 254	5 405		
Pozostałe	21 738	5 230	10 119	14 170
Ogółem	78 208	135 144	52 309	107 566

Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej

	Stan na 31.12.2020	Przepływy		Zmiany niebędące przepływem						Stan na 31.12.2021
		Splata	Zaciągnięcie	Zawarcie	Zmniejszenie/ sprzedaży	Aktualizacja wyceny zobowiązania z tytułu leasingu	Zmiana kursów walut	Nabycie spółki	Reklasyfikacja	
Długoterminowe										
Kredyty, pożyczki	105 106		93 948				-1 140	4 967	-67 738	135 144
Obligacje	2 460								-2 460	
Zobowiązania z tytułu leasingu	66 526			68 899	-3 505		523	23 087	-22 152	133 378
Krótkoterminowe										
Kredyty, pożyczki	52 309	-55 920	0					11 681	67 738	75 808
Obligacje	0	-60							2 460	2 400
Zobowiązania z tytułu leasingu	11 719	-18 386					261	8 012	22 152	23 758
Razem	238 120	-74 366	93 948	68 899	-3 505	0	-356	47 747	0	370 487

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021:

W dniu 28.01.2021 roku FOCUS Hotels S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy o multilinię wydłużający termin spłaty kredytu w rachunku bieżącym oraz okres dostępności limitu na gwarancje do dnia 31.01.2023 roku.

ATREM S.A. zawarła z mBank S.A.:

- w dniu 14.01.2021 roku umowę kredytu odnawialnego w kwocie 800 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie kontraktu z terminem spłaty w dniu 28.02.2022 roku,
- w dniu 02.02.2021 roku aneks do umowy kredytu odnawialnego w kwocie 2 000 tys. PLN, na mocy którego termin spłaty kredytu został zmieniony na dzień 03.02.2021 roku,
- w dniu 04.02.2021 roku umowy kredytów odnawialnych w kwotach po 2 000 tys. PLN każda z przeznaczeniem na finansowanie kontraktów. Terminy spłaty kredytów przypadają odpowiednio na dzień 30.11.2021 roku, 29.10.2021 roku,
- w dniu 23.02.2021 roku aneksy do umowy kredytu w rachunku bieżącym oraz umowy ramowej na gwarancje wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu oraz okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 25.02.2022 roku,
- w dniu 26.05.2021 roku umowę kredytu odnawialnego w kwocie 700 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie kontraktu z terminem spłaty w dniu 29.07.2022 roku.

W dniu 25.02.2021 roku Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu odnawialnego w wysokości 14 500 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie tłoczni gazu Odolanów w ramach umowy zawartej z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z terminem ostatecznej spłaty w dniu 30.09.2022 roku.

W dniu 25.02.2021 roku ATREM S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu odnawialnego w wysokości 7 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie tłoczni gazu Odolanów w ramach umowy zawartej z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z terminem ostatecznej spłaty w dniu 30.06.2022 roku.

Spółki PJP MAKRUM S.A., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., MODULO Parking Sp. z o.o. oraz ATREM S.A. zawarły z Santander Bank Polska S.A.:

- w dniu 29.03.2021 roku aneks do umowy o multiliniję podwyższający limit na gwarancje do łącznej kwoty 35 000 tys. PLN (tj. zwiększenie multilinii do kwoty 40 000 tys. PLN),
- w dniu 21.06.2021 roku aneks wydłużający termin spłaty multilinii do dnia 22.07.2021 roku.

W dniu 30.03.2021 roku CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A.:

- umowę kredytu w rachunku bieżącym z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej w wysokości 1 000 tys. PLN oraz terminem ostatecznej spłaty w dniu 30.03.2023 r.
- umowę o kredyt odnawialny z przeznaczeniem na finansowanie zakupu mieszkań w programie „stare na nowe” w wysokości 2 000 tys. PLN oraz terminem ostatecznej spłaty w dniu 30.03.2023 r.

W związku z całkowitą spłatą w dniu 19.03.2021 roku przez Binkie Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego, spółki Aronn Sp. z o.o., Carnaval Sp. z o.o., Crismo Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. oraz Hotel 1 Sp. z o.o. zawarły w dniu 14.04.2021 roku z Santander Bank Polska S.A. aneksy wyłączające spod obciążeń hipotecznych nieruchomości hotelową, której właścicielem jest spółka Binkie.

W dniu 21.04.2021 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z ING Bankiem Śląskim S.A. umowę kredytu obrotowego w kwocie 10 000 tys. PLN i terminem spłaty do dnia 31.03.2023 roku z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności spółki.

W dniu 05.05.2021 roku spółki Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Promstahl Polska Sp. z o.o. oraz MODULO Parking Sp. z o.o. przystąpiły do umowy limitu kredytowego wielocelowego udzielonego w 2015 roku przez PKO BP S.A. spółce PJP MAKRUM S.A. w charakterze kredytobiorców solidarnie odpowiedzialnych za zobowiązania wynikające z

umowy. Zgodnie z zawartym w tym dniu aneksem PKO BP S.A. postawił do dyspozycji kredytobiorcom limit w wysokości maksymalnej 32 000 tys. PLN do dnia 09.05.2023 roku.

W dniu 25.06.2021 roku CDI 7 Sp. z o.o. zawarła umowę kredytu z mBank S.A., na podstawie której Bank udzielił CDI 7 kredytu budowlanego do kwoty 78 630 tys. PLN oraz kredytu VAT do kwoty 7 000 tys. PLN z terminem spłaty odpowiednio do dnia 18.06.2025 r. oraz 18.06.2024 r. Celem kredytów jest finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją III etapu osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy.

W dniu 30.06.2021 roku CDI 4 Sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. umowy kredytów, na podstawie których Bank udzielił CDI 4 kredyt budowlany w kwocie 31 750 tys. PLN oraz kredyt VAT w kwocie 2 000 tys. PLN, z terminem spłaty do dnia 15.12.2023 r. Celem kredytów jest finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją I etapu Osiedla Rabatki w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga.

32. Obligacje

Poniżej zestawiono obligacje ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31-12-2021							
Obligacje (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	4-2022		2 400	2 400	
Wartość obligacji na dzień 31-12-2021 roku:					2 400	2 400	-

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31-12-2020							
Obligacje (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	4-2022		2 460	166	2 294
Wartość obligacji na dzień 31-12-2020 roku:					2 460	166	2 294

W dniu 25 czerwca 2019 roku Grupa wyemitowała 4 obligacje imiennych serii J, niezabezpieczonych, o łącznej wartości nominalnej 2,4 mln PLN, oprocentowanych w wysokości WIBOR 1Y + 1,00% w skali roku, z terminem wykupu odpowiednio do dnia 30 marca 2022 roku. Obligacje zostały opłacone w 2020 roku.

33. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przedstawia się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	921	4 433	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	4 661	3 041	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 411	2 631	4 630	2 952
Rezerwy na premie dla pośredników sprzedaży	0	0	0	0
Inne rezerwy	809	92	99	0
Pozostałe rezerwy razem	8 802	10 197	4 729	2 952

Zmiana stanu rezerw w poszczególnych okresach przedstawia się następująco:

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	naprawy gwarancyjne	inne	razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku</i>					
Stan na początek okresu	4 433	3 041	5 583	92	13 149
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	292	1 620	1 458	5 153	8 524
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-3 630	0	0	-4 224	-7 854
Wykorzystanie rezerw (-)	-174	0	0	-235	-409
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	123	123
Stan rezerw na dzień 31-12-2021 roku	921	4 661	7 041	909	13 531

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	naprawy gwarancyjne	inne	razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku</i>					
Stan na początek okresu	4 340	109	3 049	772	8 270
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	93	2 932	3 251	240	6 515
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	-673	-212	-885
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	-102	-749	-851
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	59	41	99
Stan rezerw na dzień 31-12-2020 roku	4 433	3 041	5 583	92	13 149

Wzrost rezerwy na straty z umów budowlanych dotyczy spółki zależnej ATREM S.A.. Zarząd Spółki ATREM S.A. podjął decyzję o zawiązaniu rezerwy na kontrakcie: „Przebudowa stacji 110/15 kV Wronki w celu umożliwienia rozwoju energetyki odnawialnej”, realizowanym w Segmencie Elektroenergetyka. Zarząd ustalił, że zaistniały okoliczności mające wpływ na wydłużenie terminu realizacji umowy m.in. z powodów:

zmiany lokalizacji stacji 110/15 kV (spowodowało to konieczność uchwalenia MPZP zamiast decyzji lokalizacyjnej), długotrwałego procedowania dokumentów przez organy administracyjne (zarówno w trakcie uchwalania MPZP jak i decyzji środowiskowych).

Przedstawione okoliczności, a w szczególności te, które zostały wprowadzone do zakresu prac związanych ze zmianą lokalizacji działki, na której ma zostać posadowiona stacja spowodowały, że termin realizacji zadania uległ znacznemu wydłużeniu. Rezerwa obejmuje całość strat poniesionych i prognozowanych do zakończenia kontraktu.

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych. Przewiduje się, że większość tych kosztów zostanie poniesiona w następnym roku obrotowym, a ich całość w ciągu 2-5 lat od dnia bilansowego. Założenia zastosowane do obliczenia rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty, oparte zostały na bieżących poziomach sprzedaży, historycznych oraz aktualnych dostępnych informacjach na temat zgłoszonych reklamacji w 2-5 - letnim okresie gwarancyjnym na wszystkie sprzedane produkty.

Wartość rezerwy na koniec 2021 roku wynosi 7 041 tys. PLN.

34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania

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

	31-12-2021	31-12-2020
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	114 181	63 040
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	2 362	1 374
Kaucje	5 172	7 926
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	8 004	7 581
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	3 560	3 294
Premie dla pośredników sprzedaży	2 660	1 973
Inne zobowiązania finansowe	1 321	475
Wezwanie do zakupu akcji ATREM	7 217	-
Zobowiązania finansowe	144 478	85 664

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30 dniowych. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

W dniu 08.12.2021 r., Spółka ogłosiła za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 3.138.227 sztuk akcji spółki ATREM S.A. uprawniających do wykonania 3.138.227 głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. stanowiących ca 34,00% kapitału zakładowego ATREM S.A. oraz 34,00% procent ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. Cena nabycia akcji w Wezwaniu ustalona została na 2,30 zł za jedną akcję. Zabezpieczeniem Wezwania o którym mowa w art. 77 ust. 1 Ustawy, była blokada środków pieniężnych na rachunku brokerskim Spółki prowadzonym przez Podmiot Pośredniczący w kwocie 4 550 362,53 zł oraz gwarancja zapłaty wystawiona przez Santander Bank Polska S.A. do kwoty 2 950 000,00 zł. Kwota środków pieniężnych zablokowanych na rachunku brokerskim Spółki oraz kwota, na którą opiewała gwarancja zapłaty wystawiona przez Santander Bank Polska S.A., łącznie stanowiły nie mniej niż 100% wartości akcji będących przedmiotem Wezwania. Wezwanie nie było ogłoszone pod żadnym warunkiem.

Ogłoszenie wezwania spowodowało zarachowanie po stronie Grupy zobowiązania finansowego w wysokości 7.2 mln PLN wynikającego z wystawionej opcji sprzedaż stanowiącej iloczyn akcji w wezwaniu i ceny za jedna akcję w wezwaniu. Zobowiązanie to drugostronnie ujęto jako pomniejszenie pozostałych kapitałów.

W wyniku wezwania, po rozliczeniu transakcji zakupu akcji w dniu 09 lutego 2022 roku Spółka nabyła 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. i Spółka posiadała na 09 lutego 2022 roku 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

W konsekwencji w dniu 09.02.2022 roku zobowiązanie finansowe w wysokości 6.0 mln PLN zostało wycofane z bilansu, zostały rozpoznane udziały niekontrolujące przypadające ATREM S.A. oraz wycofano wycenę opcję z pozostałych kapitałów.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	31-12-2021	31-12-2020
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	12 775	9 630
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	2 244	0
Inne zobowiązania niefinansowe	2 047	459
Zobowiązania niefinansowe	17 066	10 090

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.

Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe i niefinansowe wg stanu na 31 grudnia 2021 roku wynoszą 161 544 tys. PLN (31 grudnia 2020 roku: 95 754 tys. PLN).

Pozostałe zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosły 9 145 tys. PLN (w roku ubiegłym 5 877 tys. PLN). Na powyższe salda składają się w przeważającej części kaucje.

35. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
<i>Podatki od nieruchomości</i>	12			
Ubezpieczenia	701		218	0
Inne koszty opłacone z góry	1 885	1 248	54	117
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	2 597	1 248	272	117
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Przedpłaty hotelowe	415			
Przychody przyszłych okresów	1 685	1 587	0	
Inne rozliczenia	750		301	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	2 851	1 587	301	0

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

Zapasy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Zmiana stanu zapasów z bilansu	-79 061	-7 104
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnej gruntu (nota 20)	-1 008	11 130
Skalkulowane nabyte PWUG	0	149
Nabycie spółek zależnych	45	45
Zmiana zapasów z tytułu ZCP	0	-730
Zmiana prezentacji lokalu do rzeczowych aktywach trwałych	0	0
Zmiana stanu zapasów w przepływach pieniężnych	-80 024	3 489

Należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Zmiana stanu należności z bilansu	-17 151	11 777
Należności nieuregulowane z tytułu sprzedaży ZCP	0	1 799
Nabycie spółek zależnych	3 365	240
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	-13 787	13 815

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	69 059	-11 149
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na nieruchomości inwestycyjne	-988	-339
Nabycie spółek zależnych	-19 284	-437
zobowiązanie wynikające z wezwania na zakup akcji ATREM	-7 218	0
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	41 570	-11 925

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	655	3 326
Nabycie spółek zależnych	-323	0
Zablokowanie środków na wykup akcji Atrem	-4 273	
Wpłaty na rachunek developerski o ograniczonej możliwości dysponowania	-15 025	-16 627
Pozostałe		-3 133
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	-18 966	-16 434

37. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa posiada zobowiązania w kwocie 2 362 tys. PLN z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa posiadała 1 374 tys. PLN zobowiązań inwestycyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku zobowiązania Grupy do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe nie występowały.

38. Zobowiązania warunkowe

	31-12-2021	31-12-2020
<i>Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją na rzecz podmiotów niepowiązanych:</i>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	3 795	2 131
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	3 795	2 131
<i>Wobec pozostałych jednostek:</i>		
Gwarancje udzielone - czynsze najmu	19 954	
Gwarancje płynnościowe BGK	60 160	
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	68 072	70 042
Pozostałe jednostki razem	148 186	70 042
Zobowiązania warunkowe razem	148 186	72 173

Poręczenia kredytów bankowych znajdują się w nocie nr 32.

Wzrost spowodowany jest między innymi objęciem kontroli nad spółką DLAKO Sp. z o.o. dla której zostały udzielone gwarancje płatności czynszu najmu na łączną kwotę 19 954 tys. PLN.

39. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

Sprawa z powództwa Spółki przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19.652.937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny strony Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

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

Sprawa p-ko CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z powództwa osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w związku z realizacją przez spółkę pozwana nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3.388.412,59 zł i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o. – dłużnika PJP Makrum S.A.

Sprawa dłużnika PJP Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), W dniu 13.09.2021r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy ogłosił upadłość Dłużnika. Spółka zgłosiła do masy upadłości swoją wierzytelność w stosunku do Dłużnika w wysokości 2.198.280,59 zł.

Sprawa o zapłatę wobec Jednostki dominującej

W dniu 30 grudnia 2021 roku Jednostka dominująca otrzymała wezwanie do zapłaty ze strony spółki Grupa Azoty Zakłady Chemiczne "Police" S.A. na łączną kwotę 22 987 tys. PLN, tytułem:

- kary umownej w wysokości 568 tys. PLN, wynikającej z umowy na realizację przez Spółkę jako wykonawcę zadania o nazwie: „Wymiana suszarni nawozów 311 X PN-2” z dnia 04 kwietnia 2017 r. oraz
- wykonawstwa zastępczego w wysokości 926 tys. PLN i odszkodowania uzupełniającego w związku z utraconymi korzyściami w wysokości 21 493 tys. PLN.

Zarządowi Jednostki dominującej nie są znane wszystkie podstawy roszczenia spółki Grupa Azoty Zakłady Chemiczne "Police" S.A. Zdaniem Spółki dominującej wezwanie do zapłaty jest bezzasadne.

O w/w fakcie Zarząd PJP MAKRUM S.A. poinformował w raporcie bieżącym nr 13/2021.

Sprawa o zapłatę z powództwa spółki zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 18.03.2020 spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp z. o.o. (dalej spółka zależna) otrzymała notę obciążeniową od firmy Flextronics International Poland sp. z o.o. z siedzibą w Tczewie (dalej Zamawiający) na kwotę 1 906 729,44 zł tytułem kary umownej dotyczącej umowy o wykonanie prac budowlanych - rozbudowa hali magazynowej B3 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z dnia 18.04.2019r. Kwota wynikająca z noty obciążeniowej została potrącona przez Zamawiającego z należnym spółce zależnej wynagrodzeniem. Zarząd spółki zależnej kategorycznie zaprzecza jakoby spółka zależna ponosiła odpowiedzialność za opóźnienie w realizacji kontraktu i w konsekwencji uznaje obciążenie karą umowną tytułem 21 dni spóźnienie za całkowicie bezzasadną, a otrzymaną notę za bezpodstawną.

W/w noty nie ujęto w księgach Grupy PJP Makrum S.A. oraz z uwagi na jej bezpodstawność nie utworzono rezerwy. Spółka zależna wystąpiła z powództwem o zapłatę należnego spółce zależnej wynagrodzenia, które zostało potrącone przez Zamawiającego z notą obciążeniową Zamawiającego. Po wydaniu nakazu zapłaty

Zamawiający złożył sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Spółka zależna ustosunkowała się do twierdzeń i zarzutów Zamawiającego podtrzymując stanowisko z pozwu. W sprawie wydano pozytywną dla spółki zależnej opinię biegłego sądowego potwierdzającą stanowisko spółki zależnej. Sprawa w toku.

Poniżej przedstawiono sprawy ATREM S.A.:

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

W dniu 21.12.2021 r. zawarta została przez Spółkę ATREM S.A. (dalej zwana Spółką) oraz spółki Techmadex S.A. i GP Energia Sp. z o.o. przed Sądem Okręgowym w Warszawie ugoda (dalej zwaną „Ugodą”) ze spółką Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ - SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej zwana „Zamawiającym”) w sprawach sądowych dotyczących inwestycji pn. Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce w ramach realizacji Projektu pn: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwarto-zamkniętym” (zwanej dalej „Inwestycją” lub „Umową”), toczących się:

1) z powództwa Spółki oraz Techmadex S.A., GP Energia Sp. z o.o. (dalej razem zwane także „Konsorcjum”) przeciwko Zamawiającemu o zapłatę kwoty łącznie 12.140.070,20 zł tytułem należności za roboty dodatkowe i zamienne wykonane przez Konsorcjum w toku realizacji Inwestycji wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty;

2) z powództwa Spółki i Techmadex S.A. przeciwko Zamawiającemu o zapłatę kwoty łącznie 2.647.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty tytułem zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia na skutek dokonania wypłaty wskazanej powyżej kwoty przez spółkę InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group na rzecz Zamawiającego, z ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania Umowy i usunięcia wad i usterek;

3) z powództwa Zamawiającego przeciwko Spółce oraz Techmadex S.A., GP Energia Sp. z o.o. o zapłatę solidarnie kwoty 7.120.430,00 zł tytułem kary umownej nałożonej przez Zamawiającego na Konsorcjum w związku z realizacją Umowy wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty.

Zgodnie z postanowieniami Ugody Zamawiający zapłacił, w sposób uzgodniony przez Spółkę, Techmadex S.A. i GP Energia Sp. z o.o., na rzecz Emitenta kwotę 2.494.228,80 zł netto (+ 644.000,00 zł VAT) tj. 3.138.228,80 zł brutto z tytułu płatności w części dotyczącej Spółki w związku ze sprawą, o której mowa w pkt 1) powyżej. Powyższa kwota w wyniku potrącenia uwzględnia już uznaną w Ugodzie część kary umownej, której dotyczy sprawa o której mowa w pkt 3) powyżej. Ponadto Zamawiający zwróci, w sposób uzgodniony przez Spółkę i Techmadex S.A., na rzecz Spółki kwotę 1.058.800,00 zł, której dotyczy sprawa o której mowa w punkcie 2) powyżej.

Zapłata przez Zamawiającego kwot ustalonych przez strony w Ugodzie wyczerpuje wszystkie roszczenia stron (tj. Spółki, Zamawiającego, Techmadex S.A. i GP Energia Sp, z o.o.) związane z Inwestycją.

W związku z powyższym w dniu 22 grudnia 2021r., Zarząd Spółki postanowił o dokonaniu odwrócenia odpisu aktualizującego wartość wykazywanej w księgach Spółki należności od Zamawiającego w wysokości

1.058.800,00 zł z tytułu zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia na skutek dokonania wypłaty wskazanej powyżej kwoty przez spółkę InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group na rzecz Zamawiającego, z ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania Umowy. Ponadto Zarząd Spółki postanowił o rozwiązaniu rezerwy na kwotę 3.336.200,00 zł związanej w związku z karą umowną nałożoną przez Zamawiającego w związku z realizacją Umowy.

Sprawozdanie z zysków lub strat	Rok zakończony 31 grudnia 2021
Przychody ze sprzedaży	2 800
Koszt własny sprzedaży	(796)
Pozostałe przychody operacyjne	3 336
Zysk(strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	1 058
Zysk/ (strata) z tytułu rozstrzygniętego sporu	6 398

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

W dniu 07 października 2016 r. Spółka ATREM S.A. (dalej „Spółka”) złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 2.018.430 PLN (słownie: dwa miliony osiemnaście tysięcy czterysta trzydzieści złotych 00/100) tytułem wynagrodzenia za realizację umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego” (zwanej dalej Umową). W zakresie dochodzonej przez pozew kwoty Spółka ATREM S.A. otrzymała od spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w łącznej kwocie 4.243.114 PLN (słownie: cztery miliony dwieście czterdzieści trzy tysiące sto czternaście złotych 26/100), które rzekomo miałyby przysługiwać spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z przysługującą ATREM S.A. wierzytelnością dochodzoną pozwem. Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość należności na kwotę dochodzoną pozwem. W treści pozwu Spółka przedstawiła argumentację potwierdzającą bezzasadność roszczeń spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu. Spawa w toku w postępowaniu sądowym. Spółka dokonała odpisu aktualizującego należność.

W dniu 30 listopada 2016 r. Spółka złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 290.403 PLN (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta trzy złote 43/100) tytułem wynagrodzenia za wykonanie robót dodatkowych, w związku z realizacją umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego”. Wykonane przez Spółkę roboty dodatkowe obejmowały – prace związane z koniecznością zmiany przebiegu tras kablowych, w związku z brakiem zezwolenia przez Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. na skorzystanie z istniejącej kanalizacji oświetlenia nawigacyjnego, a także roboty wynikające z potrzeby usunięcia kolizji północno-wschodniej stopy fundamentowej z siecią podziemną (studnią kanalizacyjną) oraz roboty dodatkowe powstałe na skutek konieczności przeniesienia

urządzeń klimatyzacji budynku CARGO. W ocenie spółki roszczenie ATREM S.A. objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym.

Sprawa przeciwko MCC S.A.

ATREM S.A. złożyła pozew z dnia 30 stycznia 2020r. o zapłatę 486.367,53 PLN. tytułem zwrotu części (70%) wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz zapłaty wynagrodzenia w zakresie, w jakim nie zostało dotychczas uregulowane przez MCC S.A. uzyskując w sprawie nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Toruniu w dniu 05 lutego 2020 r. Pozwany jednakże złożył sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości uzasadniając swoje stanowisko dokonany potrąceniem należności powoda z rzekomą należnością spółki pozwanej z tytułu kary umownej. W odpowiedzi na sprzeciw ATREM S.A. kwestionuje wszelkie twierdzenia i zarzuty spółki pozwanej podtrzymując swoje roszczenie w całości. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym.

Sprawa przeciwko Tauron Dystrybucja S.A.

Spółka ATREM S.A. (dalej zwana także Spółką) w dniu 14 lipca 2020 r. otrzymała od Tauron Dystrybucja S.A. („Zamawiający”) oddział w Legnicy notę księgową z kwotą do zapłaty przez Spółkę na rzecz Zamawiającego w wysokości 8.134.714, 00 PLN tytułem kary umownej wynikającej z Umowy o roboty budowlane – Budowa „pod klucz” nowej stacji 110/20/6kV KALINÓWKA wraz z dowiązaniem liniowymi 110kV i 20kV, zawartą w dniu 8.06.2015 r. z łącznym wynagrodzeniem umownym Spółki w wysokości 16.877.000 PLN netto. ATREM S.A. nie zgadzając się z roszczeniem Zamawiającego odesłała powyższą notę księgową bez ujmowania rezerwy na otrzymaną notę. Zarząd ATREM S.A. stoi na stanowisku, że naliczenie przez Zamawiającego kary umownej jest bezzasadne, o czym poinformował Zamawiającego przedkładając uzasadnienie stanowiska. Ponadto zdaniem Zarządu Spółki, roszczenie Zamawiającego zostało zgłoszone wskutek zgłoszenia roszczenia ATREM S.A. i wobec Zamawiającego z tytułu niezapłaconego na rzecz ATREM S.A. wynagrodzenia z tytułu wykonania Umowy w wysokości 883.140,00 PLN brutto. Wobec braku zapłaty zaległej płatności ze strony Zamawiającego, ATREM S.A. skierowała wobec Zamawiającego pozew o wydanie nakazu zapłaty ww. wynagrodzenia. Po wydaniu nakazu zapłaty przez Sąd Okręgowy w Legnicy Zamawiający złożył sprzeciw od nakazu zapłaty domagając się oddalenia powództwa w całości. Sąd I instancji w dniu 25 marca 2021r. wydał wyrok zasądzający kwotę wynikającą z powództwa na rzecz ATREM S.A. w całości. Zamawiający złożył apelację od wyroku domagając się w pierwszej kolejności uchylecia wyroku w całości i ponownego rozpoznania sprawy. W dniu 25 sierpnia 2021 roku Sąd Apelacyjny we Wrocławiu ogłosił wyrok, w którym oddalił w całości apelację Tauron Dystrybucja S.A. i tym samym wyrok Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 25 marca 2021 r., zasądzający na rzecz Spółki kwotę 883.140,00 zł brutto z tytułu niezapłaconego na rzecz Spółki wynagrodzenia wynikającego z umowy stał się prawomocny. Wobec powyższego i w wyniku wyegzekwowania całej swojej należności Zarząd Spółki postanowił o odwróceniu wcześniej dokonanego odpisu dotyczącego swojej należności wobec Zamawiającego (441.570,00 zł). W dniu 03 września 2021r. Zamawiający złożył przeciwko Spółce pozew o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego tj. w/w

wyroków Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego. W odpowiedzi na pozew Spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości uznając je za bezzasadne mając przede wszystkim na uwadze wyegzekwowanie całej należności Spółki. Sąd I instancji oddali powództwo Zamawiającego w tej sprawie, wyrok nie jest prawomocny.

W dniu 17 marca 2021r. Spółka otrzymała ze strony Zamawiającego pozew o zapłatę kary umownej w wysokości 7.251.574,00 zł. Spółka ATREM S.A. złożyła odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W związku z powyższym roszczeniem Zamawiającego Zarząd ATREM S.A. zdecydował o nie zawiązywaniu rezerwy na dzień niniejszego rocznego sprawozdania finansowego, ponieważ w ocenie Zarządu Spółki ATREM S.A. na podstawie obecnego stanu wiedzy prawdopodobieństwo oddalenia powództwa Spółki ATREM S.A. i zasądzenia powództwa Zamawiającego jest niskie.

40. 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.

41. Połączenia jednostek i nabycia oraz jednostek zależnych

41.1. Nabycie jednostek

W dniu 19 kwietnia 2021 roku Jednostka Dominująca zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) ostateczną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka dominująca nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, za łączną cenę 1 PLN. Spółka dominująca poinformowała Zarząd DLAKO Sp. z o.o. o objęciu kontroli z dniem 19 kwietnia 2021 roku stosunku dominacji Spółki wobec DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE.

DLako Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy jest podmiotem o charakterze holdingowym i posiada udziały w dwóch Spółkach operacyjnych:

- 100 % akcji w PBH S.A. – podmiocie operacyjnym sprzedającym odzież damska pod marką QUIOSQUE poprzez sieć 164 sklepów oraz sprzedaż on-line.
- 100% udziałów w QIOSK Sp. z o.o. – podmiot obsługujący sklep internetowy sprzedający towary PBH S.A.

PBH S.A. na, dzień nabycia udziałów w DLAKO Sp. z o.o. przez GK IMMOBILE S.A., było właścicielem 100% udziałów w Spółce GAO Sp. z o.o. oraz 93 spółkach z o.o. typu SPV świadczących usługę sprzedaży towarów PBH S.A. (tzw. spółki sklepowe).

Marka QUIOSQUE jest obecna na rynku od blisko 30 lat. Pierwszy sklep otwarto w 1992 roku. Spółka oferuje swoim klientkom ponadczasowe kolekcje, eleganckie i komfortowe ubrania, trwałe w komponowaniu. Swoją ofertę kieruje do kobiet w wieku 35+.

Pod względem ilości sklepów Quiosque jest jedną z największych firm odzieżowych w Polsce oferujących towary tylko dla kobiet. Sprzedaż prowadzona jest w sklepach stacjonarnych w formie sklepów własnych oraz franczyzowych. Na dzień 31.12.2021 roku spółka posiadała 85 sklepów własnych (bezpośrednio pod PBH S.A. W dniu 31.12.2021 roku nastąpiło połączenie PBH S.A. z spółką zależną GAO Sp. z o.o.), 67 sklepów franczyzowych, 2 sklepy outletowe oraz sklep internetowy.

W dniu 01.09.2021 roku nastąpiło połączenie zależnych 93 spółek sklepowych ze spółką PBH S.A. a w dniu 31.12.2021 roku połączenie PBH S.A. i GAO Sp. z o.o.

Wycena udziałów niekontrolujących została dokonana w wartości proporcjonalnego udziału obecnych instrumentów własnościowych w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej.

Zarząd Spółki dokonał oceny sprawowania kontroli nad DLAKO Sp. z o.o. w świetle standardu MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Grupa IMMOBILE S.A. posiada 90% praw głosu w liczbie ogólnej głosów. W świetle zapisów umowy DLAKO Sp. z o.o. ustalono, że w związku z aktualnie posiadanymi prawami Grupa ma możliwość kierowania istotnymi działaniami oraz podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe a także ma możliwość wywierania wpływu na wysokość wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad Spółką DLAKO Sp. z o.o..

Skutki transakcji nabycia udziałów DLAKO Sp. z o.o. zostały rozliczone i ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 „Połączenia jednostek”.

Przyjęte wielkości przejmowanego majątku ujęte w celu rozliczenia nabycia na dzień 19 kwietnia 2021 roku:

<i>Aktywa</i>	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN) - rozliczenie prowizoryczne
Aktywa długoterminowe		
Wartości niematerialne	12 768 096	463 283
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	30 531 472	30 531 472
Rzeczowe aktywa trwałe	6 684 331	6 224 939
Należności	555 474	85 021
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	2 067 448
	50 539 372	
Aktywa krótkoterminowe		
Zapasy	24 335 837	21 029 426
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 809 239	6 927 939
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	188 929	139 731
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 483 539	1 962 360
	28 817 545	
Aktywa razem	79 356 917	69 431 619

<i>Zobowiązania</i>	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN) Rozliczenie prowizoryczne
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty i pożyczki	4 967 022	4 800 000
Leasing	23 087 239	23 087 239
Pozostałe zobowiązania	1 347 364	1 501 276
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 417 004	
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	95 016	99 526
	31 913 643	
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17 936 526	17 709 315
Kredyty i pożyczki	11 680 812	11 565 615
Leasing	8 011 630	8 011 630
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	416 926	358 262
	38 045 894	
Zobowiązania razem	69 959 537	67 144 090
Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto w wartości godziwej		
	9 397 380	2 287 530
Aktywa netto w wartości godziwej przypadające jednostce dominującej		
	8 457 642	2 058 777
Zysk z okazjowego nabycia		
	8 457 641	-2 058 776

Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej		
Cena za nabyte 90% udziałów spółki DLAKO Sp. z o.o.	1	1
Środki pieniężne w posiadaniu spółki DLAKO Sp. z o.o. na moment nabycia*	1 483 539	1 962 360
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	1 483 540	1 962 361

* w danych rozliczenia prowizorycznego błędnie wskazano środki pieniężne

Zidentyfikowane aktywa netto

W ramach połączenia zostały przejęte należności o wartości godziwej 3 364 tys. PLN (ich wartość brutto wynosi 4 087 tys. PLN). Według najlepszych szacunków Grupy na dzień przejęcia za prawdopodobną uznano spłatę należności w kwocie 3 364 tys. PLN.

Zysk z tytułu okazjowego nabycia

Udziały Spółki DLAKO sp. z o.o. na moment nabycia były wyceniane poniżej wartości księgowej Spółki.

Przyczyn tego należy dopatrywać się w:

- Indywidualnej ocenie kondycji finansowej Grupy DLAKO przez Sprzedającego na co złożyło się między innymi:
 - Wystąpienia pandemii COVID 19 i wprowadzonych obostrzeń, które utrudniały prowadzenie biznesu przez Spółkę,
 - Konieczność znacznego dofinansowania Spółki, przy negatywnej ocenie możliwości pozyskania środków pomocowych finansujących działalność,
- nadmiernych kosztach ogólnego zarządu,
- brak perspektyw rozwoju Spółki w układzie dotychczasowego Akcjonariatu i dotychczasowego Zarządu.

Dodatkowo w procesie szacowania wartości godziwych nabytych aktywów i zobowiązań DLAKO Sp. z o.o. rozpoznano istotną nadwyżkę aktywów niematerialnych nad ich wartością wykazana w księgach.

Zysk z okazjowego nabycia wynikający z rozliczenia połączenia Spółki nie ma wpływu na ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

Udziały niedające kontroli

Wycena udziałów niekontrolujących została dokonana w wartości proporcjonalnego udziału obecnych instrumentów własnościowych w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej. Udziały niedające kontroli DLAKO Sp. z o.o., ujęte na dzień przejęcia w wartości 229 tys. PLN. Do dnia 31 grudnia 2021 r., na skutek zakończenia rozliczenia transakcji przejęcia, tj. ujawnienia aktywów niematerialnych, wyceny należności i zapasów do wartości godziwej, powyższa kwota uległa podwyższeniu do poziomu 940 tys. zł.

Przychody i wyniki jednostki przejętej

Wynik finansowy przejętej spółki ujęte po dacie przejęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku Grupy za roczny okres sprawozdawczy wyniósł 3 058 tys. PLN, a przychód 76 462 tys. PLN.

Gdyby datą przejęcia Spółki był dzień 01 stycznia 2021 roku, to w stosunku do wyniku i przychodów zaprezentowanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat, wynik finansowy byłby niższy o 15 308 tys. PLN a przychody wyższe o 20 808 tys. PLN.

Przejęcie rozliczone prowizorycznie w poprzednich okresach

W śródrocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych w 2021 roku, obejmujących okresy 1 stycznia – 30 czerwca 2021 roku oraz 1 stycznia – 30 września 2021 roku, ujawniono wstępne rozliczenie transakcji, rozumiane jako identyfikacja aktywów i zobowiązań przejętej Spółki. Rozliczenie przejęcia w śródrocznych sprawozdaniach miało zatem charakter prowizoryczny. W wyniku przeprowadzenia wycen aktywów niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych, należności oraz zapasów do wartości godziwej a także ustalenia wartości rezerwy na odroczony podatek dochodowy od tych aktywów na dzień 31 grudnia 2021 roku, ustalone zostały korekty prowizorycznych wartości aktywów i zobowiązań przejętej Spółki, które zostały ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2021 rok.

Dokonane istotniejsze korekty wartości prowizorycznych opisane poniżej:

1. Ujawnienie w wyniku wyceny aktywów niematerialnych znaku towarowego QUIOSQUE w kwocie 12 313 tys. PLN:
2. Wzrost wartości dotychczas ujawnionych aktywów niematerialnych w wyniku wyceny do wartości godziwej o 289 tys. PLN:

3. Wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych w związku z ich wyceną do wartości godziwej o 459 tys. PLN;
4. Spadek wartości należności w związku z jego wyceną do wartości godziwej o 3 648 tys. PLN;
5. Wzrost wartości zapasów w związku z ich wyceną do wartości godziwej o 3 306 tys. PLN;
6. Spadek wartości aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o kwotę 2 067 tys. PLN;
7. Wzrost rezerwy z tytułu aktywa na odroczonego podatku dochodowego w kwocie 2 417 tys. PLN.

41.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

42. Informacje o pomiotach powiązanych

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

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
Sprzedaż do:				
Rafał Jerzy	0	9	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	0	0	0	0
Razem	0	9	0	0

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
Zakup od:				
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	120	163	12	18
Razem	120	163	12	18

	31-12-2021		31-12-2020	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:				
Jerzy Nadarzewski	0	1 707		1 490
MJT Sp. z o.o.	3 000	1 579		
Razem	0	1 707	0	1 490

42.1. 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 42.6.

42.2. Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2021 roku jak i na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nie posiadała spółki stowarzyszonej.

42.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Grupa jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2021 roku spółki ATERM S.A. była stroną umów konsorcjalnych zawartych w celu realizacji kontraktów budowlanych. Przychody i koszty oraz aktywa i zobowiązania związane z realizacją tych kontraktów w części przypadającej Atrem S.A. zostały odpowiednio uwzględnione w księgach rachunkowych. Zobowiązania warunkowe związane z opisanymi przedsięwzięciami na dzień 31 grudnia 2021 roku obejmują gwarancje dobrego wykonania oraz gwarancje zwrotu otrzymanych zaliczek kontraktowych i zostały ujęte w ogólnej kwocie zobowiązań warunkowych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym. Nie występują przyszłe zobowiązania inwestycyjne dotyczące tych kontraktów.

Nazwa kontraktu	Wartość kontraktu netto według umowy	Udział Grupy w konsorcjum
Rozbudowa Tłoczni Gazu Odolanów	326 835	40,0%
Centralny system sterowania procesem produkcji wody stacji wodociągowych MPWiK w Lublinie - projekt wraz z pracami budowlanymi	39 885	54,3%
Modernizacja ujęć infiltracyjnych PU-3 i PU-4 Czerniakowska	58 115	16,2%
Budowa sieci inteligentnej na terenie południowej Wielkopolski (Oddział Poznań Płd.) poprzez modernizację i przebudowę linii i stacji SN i nn, automatyzację linii i stacji w wyniku zastosowania sterowania i elektroenergetycznej automatyki zabezpieczeniowej	37 285	37 285
Łączna wartość kontraktów realizowanych w konsorcjum	462 120	
W tym wartość kontraktów realizowanych w konsorcjum, w której Spółka wystąpiła w roli lidera konsorcjum	326 835	
W tym wartość kontraktów realizowanych w konsorcjum, w której Spółka wystąpiła w roli partnera konsorcjum	135 285	

Na dzień 31 grudnia 2021 roku łączna wartość kontraktów wg umowy, które realizowane były w formie konsorcjum wyniosła 462,1 tys. PLN, w tym dla których ATREM S.A. była liderem konsorcjum 326,8 tys. PLN. Spółka zdecydowała się rozpoznać w księgach proporcjonalny udział obrotów z nich wynikających. W każdym przypadku ATREM S.A. odpowiada solidarnie za zakończenie kontraktu wraz z partnerami konsorcjum. Poniżej zaprezentowane zostały wybrane dane finansowe ujęte w księgach ATREM S.A. dotyczące kontraktów realizowanych w ramach konsorcjów na dzień 31.12.2021 r. i 31.12.2020 r. W rachunku zysków i strat wykazano przychody i koszty oczyszczone o udział partnerów konsorcjum (wykazano tylko wielkości odpowiadające przerobom ATREM S.A.). W bilansie - w należnościach i zobowiązaniach - wykazano pozycje uwzględniające przeroby całego konsorcjum (gdy liderem jest ATREM, a fakturowanie za cały zakres robót odbywa się przez lider konsorcjum), albo tylko ATREM (gdy ATREM uczestniczy w konsorcjum jako partner).

Sprawozdanie z zysków lub strat	Rok zakończony 31 grudnia 2021	Rok zakończony 31 grudnia 2020
Przychody ze sprzedaży	91 233	27 313
Koszt własny sprzedaży	79 350	25 229

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Aktywa z tytułu umów	11 491	3 312
Zobowiązania z tytułu umów	3 710	
Należności od zamawiającego z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30 276	8 144
Zobowiązania wobec konsorcjantów z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19 642	1 918
W tym wartość kontraktów realizowanych w konsorcjum, w której Spółka wystąpiła w roli partnera konsorcjum	135 285	

42.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

42.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

42.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

42.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej GrupyWynagrodzenia członków Zarządu jednostki dominującej

	W jednostce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01-01 do 31-12-2021					
Rafał Jerzy	840		34	516	1 390
Sławomir Winiecki	480		34	420	934
Piotr Fortuna	231			126	357
Razem	1 551	-	68	1 062	2 681

Okres od 01-01 do 31-12-2020					
Rafał Jerzy	840		31	447	1 318
Sławomir Winiecki	480		31	375	886
Piotr Fortuna	231			126	357
Razem	1 551	0	62	948	2 562

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej jednostki dominującej

	W jednostce dominującej:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01-01 do 31-12-2021			
Mirostaw Babiacyk	90		90
Beata Jerzy	19		19
Jerzy Nadarzewski	19		19
Paczulski Andrzej	28		28
Piókarz Rafał	28		28
Razem	185	0	185
Okres od 01-01 do 31-12-2020			
Mirostaw Babiacyk	90		90
Beata Jerzy	19		19
Jerzy Nadarzewski	19		19
Paczulski Andrzej	27		27
Piókarz Rafał	27		27
Razem	184	0	184

43. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w jednostce dominującej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku i dnia 31 grudnia 2020 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Badanie rocznych sprawozdań finansowych *	180	180
Przegląd sprawozdań finansowych	80	80
Razem	260	260

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

44. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

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

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego, jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem. Pojawiły się natomiast zmiany wywołane przez trwający od marca 2020 stan pandemii (COVID-19) oraz konflikt zbrojny w Ukrainie.

Pandemia COVID 19

Zarząd Jednostki dominującej z uwagą analizuje wpływ pandemii koronawirusa na działalność operacyjną i sytuację finansową Grupy i stara się temu aktywnie przeciwdziałać.

Czynnikami bezpośrednio wpływającymi na kształt sprawozdania za okres 2021 roku, a które z całą pewnością należy łączyć z utrzymującym się stanem pandemii, były:

- nagły i znaczny wzrost surowców w tym m.in. wyroby stalowe, PCV, wyroby gumowe, aluminium, elementy hydrauliki siłowej,
- przejściowe problemy z dostępnością czynników produkcji,
- utrzymujący się stan niepewności w związku z Covid 19, organicznie skłonności do podejmowania ryzyka i decyzji inwestycyjnych/modernizacji/kapitałnych remontów maszyn.

Grupa zidentyfikowała najważniejsze grupy ryzyka związane z obecnym jak i z prognozowanym stanem epidemii oraz wpływ tej sytuacji na otoczenie prawne i rynkowe Grupy:

- odstępianie lub czasowe wstrzymanie realizacji zadań przez inwestora,
- brak płatności od kontrahenta z uwagi na zachwianą płynność, utratę finansowania bankowego i/lub korporacyjnego,
- niemożności terminowej realizacji zawartych umów z uwagi na:
 - braki w zaopatrzeniu w surowce i materiały oraz podzespoły,
 - brak dostatecznej ilości podwykonawców i/lub wstrzymanie pracy przez podwykonawców z uwagi na braki w ich kadrze spowodowane pandemią,
- utrata płynności finansowej przez dostawców i związane z tym żądanie wysokich przedpłat lub dostawy po zapłacie itp.,
- ryzyko obowiązkowej kwarantanny w zakładach Grupy,
- ryzyka spowodowane paraliżem administracji lokalnej i centralnej (nadzór budowlany, straż pożarna, sanepid itp.),
- ryzyka obostrzeń sanitarnych w krajach do których eksportowane są produkty Grupy.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Grupy w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest, na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego możliwe, z uwagi na dużą liczbę zmiennych oraz dynamiczną sytuację epidemiczną, rynkową oraz prawną.

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

- drastycznych obostrzeń sanitarnych z zaostrzeniem reżimów w zakresie BHP,
- ograniczeń w poruszaniu się obywateli jak i przemieszczaniu towarów i materiałów,

- ograniczeń nakładanych na przedsiębiorców, w tym ewentualny zakaz funkcjonowania zakładów produkcyjnych czy też prowadzenia budów (maksymalna ilość jednorazowo zatrudnionych, ograniczenia branżowe itp.),
- zamknięcie granic dla przepływu towarów i materiałów,
- ograniczenia w dostępie do mediów.

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

Konflikt zbrojny w Ukrainie

W momencie publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską gospodarkę, a jej konsekwencje (w przypadku utrzymującego się konfliktu) z miesiąca na miesiąc będą narastać.

Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z Państwami zaangażowanymi w konflikt tj. Rosją i Ukrainą ani też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią.

Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie Wschodniej może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

Czynnikami bezpośrednio wpływającymi na funkcjonowanie Grupy w pierwszych tygodniach po wybuchu konfliktu, są:

- ponad dwukrotny wzrost cen wyrobów stalowych w 2022 roku, znaczne wzrosty cen nośników energii i paliw,
- znaczne wahania kursów walut,
- przejściowe problemy z dostępnością czynników produkcji - działania wojenne i wprowadzone sankcje przerwały część łańcuchów dostaw.

Grupa zidentyfikowała najważniejsze grupy ryzyka związane z obecnie trwającym konfliktem zbrojnym oraz wpływ tej sytuacji na otoczenie prawne i rynkowe Grupy:

- odstąpienie lub czasowe wstrzymanie realizacji zadań przez inwestora,
- brak płatności od kontrahenta z uwagi na zachwianą płynność (np. z powodu istotnego zaangażowania aktywów na rynkach wschodnich), utratę finansowania bankowego i/lub korporacyjnego,
- niemożności terminowej realizacji zawartych umów z uwagi na:
 - braki w zaopatrzeniu w surowce i materiały oraz podzespoły,

- brak dostatecznej ilości podwykonawców i/lub wstrzymanie pracy przez podwykonawców z uwagi na braki w ich kadrze spowodowane odpływem zatrudnionych do tej pory pracowników z Ukrainy,
- utrata płynności finansowej przez dostawców i związane z tym żądanie wysokich przedpłat lub dostawy po zapłacie itp.
- ryzyka spowodowane decyzjami administracyjnymi władz Polski, UE, NATO, ograniczającymi możliwość swobodnego handlu, wzrostu stóp procentowych itp.,
- ryzyka znacznego spowolnienie gospodarczego oraz wysokiej inflacji i bezrobocia (stagflacja) – ograniczanie nowych inwestycji,
- eskalacja terytorialna konfliktu, powodująca pojawienie się nowych ryzyk/zagrożeń,
- zmiany preferencji klientów segmentu hotelarskiego.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Grupy w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest, na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego możliwe, z uwagi na charakter zagrożenia i dynamicznie zmieniające się uwarunkowania polityczne i gospodarcze.

Na dzień publikacji sprawozdania konflikt w Ukrainie pozostaje bez istotnego wpływu na zachowanie ciągłości produkcji zarówno w obszarze zatrudnienia jak i dostępności surowców.

Ze względu na wzrost cen czynników produkcji podejmowane są działania zmierzające do renegocjacji cen dla długoterminowych kontraktów.

Zarząd Jednostki dominującej na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji związanej z wojną w Ukrainie oraz jej wpływu na działalność Grupy i w przypadku jakiegokolwiek istotnej zmiany uwarunkowań polityczno-gospodarczych będzie podejmował stosowne decyzje w celu odgraniczania zagrożeń i ich negatywnych skutków dla funkcjonowania Grupy.

44.1. 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 2021 roku około 54% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań długoterminowych posiadało stałe oprocentowanie.

Na dzień 31.12.2021 r. zabezpieczonych było ok. 36% wartości kredytów inwestycyjnych Grupy (24% całego wolumenu kredytów Grupy).

Ekspozycję na ryzyko procentowej stopy procentowej przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 31-12-2021
<i>Aktywa finansowe (+):</i>	
Pożyczki	0
Środki pieniężne oprocentowane	26 393
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>	
Kredyty oprocentowane stopą zmienną	-194 691
Pożyczki	-6 963
Obligacje	-2 400
Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	-177 661

	Stan na 31-12-2020
<i>Aktywa finansowe (+):</i>	
Pożyczki	28
Środki pieniężne oprocentowane	13 514
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>	
Kredyty oprocentowane stopą zmienną	-93 705
Pożyczki	-1 535
Obligacje	-2 460
Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	-84 158

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).

	Wahania kursu	Wpływ na zysk lub stratę brutto:	
		31-12-2021	31-12-2020
Wzrost stopy procentowej	1%	-1 777	-1 624
Spadek stopy procentowej	1%	1 777	1 624

44.2. 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 32% zawartych przez Grupę transakcji sprzedaży wyrażonych jest w walutach innych niż waluta sprawozdawcza jednostki operacyjnej dokonującej sprzedaży, podczas gdy ca 10% kosztów wyrażonych jest w innych walutach niż walucie sprawozdawczej.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu EURO i USD przy założeniu niezmienności innych czynników:

	Wahania kursu	EUR	USD	GBP	razem
Stan na 31-12-2021					
Wzrost kursu walutowego	10%	-2 270	25	332	-1 913
Spadek kursu walutowego	-10%	2 270	-25	-332	1 913

	Wahania kursu	EUR	CHF	GBP	razem
Stan na 31-12-2020					
Wzrost kursu walutowego	10%	-1 053	-38		-1 090
Spadek kursu walutowego	-10%	1 053	38		1 091

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, Grupa posiadała kontrakty terminowe typu forward o wartości 700 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wyniosła 3 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, Grupa posiadała kontrakty terminowe typu forward o wartości 1 600 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wyniosła 93 tys. PLN.

Grupa zawiera określone transakcje w walutach obcych (euro). W związku z tym pojawia się ryzyko zmienności kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się przy wykorzystaniu walutowych kontraktów forward. Transakcje te zawierane są w celu zmniejszenia wartości narażonej na ryzyko.

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):			Wartość po przeliczeniu
	EUR	USD	GBP	
Stan na 31-12-2021				
<i>Aktywa finansowe (+):</i>				
Pożyczki	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	731	133	606	6 328
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	223	1	0	963
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>				0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-1 722	0	0	-7 921
Leasing	-569	0	0	-2 615
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-3 599	-72	0	-15 180
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-4 935	62	606	-18 426

Stan na 31-12-2020				
<i>Aktywa finansowe (+):</i>				
Pożyczki	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	635	0	0	2 929
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	302	0	0	1 394
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>	0	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-1 704	-100	0	-8 237
Leasing	-326	0	0	-1 504
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-1 189	0	0	-5 486
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-2 281	-100	0	-10 904

44.3. Ryzyko cen towarów

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

44.4. 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.

Grupa stosuje model uproszczony kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług i aktywów z tytułu umów (bez względu na termin zapadalności). Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej dla należności od odbiorców Grupa wykorzystuje macierz rezerw oszacowaną w oparciu o historyczne poziomy spłacalności należności od kontrahentów.

W ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najbardziej istotną klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, a także w przypadku aktywów z tytułu umowy, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania oraz lokalizacji geograficznej dłużnika. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Ponadto w modelu uwzględniono informacje dotyczące przyszłości obejmujące: prognozy PKB na kolejny rok oraz sytuację branży.

Wartości brutto poszczególnych grup oraz wysokość odpisów kształtowały się na 31 grudnia 2021 roku następująco dla najistotniejszych segmentów Grupy.

Ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe w segmencie przemysł i budownictwo przemysłowe jest najwyższe - przedstawia je poniższa tabela. W pozostałych segmentach odpisy na oczekiwane straty kredytowe nie są istotne a ich ujawnienie nie miałyby wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

31 grudnia 2021 roku	Razem	Aktywa z tytułu umowy	Należności handlowe (w tym kaucje)				
			Bieżące	do 1 miesiąca	od 1 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej roku
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania		0,31%	1,35%	3,49%	27,37%	98,90%	100,00%
Wartość brutto narażona na ryzyko	64 307	13 493	50 397	2 410	1 388	432	9 679
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	11 253	42	683	84	380	427	9 679

31 grudnia 2020 roku	Razem	Aktywa z tytułu umowy	Należności handlowe (w tym kaucje)				
			Bieżące	do 1 miesiąca	od 1 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej roku
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania		0,48%	0,23%	4,62%	58,28%	71,25%	100,00%
Wartość brutto narażona na ryzyko	72 447	8 729	46 634	3 724	1 943	2 457	17 688
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	20 850	42	107	172	1 133	1 750	17 688

44.5. 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.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 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 31-12-2021						
Kredyt w rachunku bieżącym	22 612	6 584	0	0	0	29 196
Kredyt w rachunku kredytowym	19 523	5 745	39 054	18 220	60 743	143 285
Pożyczki	0	1 831	0	0	0	1 831
Dłużne papiery wartościowe	0	1 566	1 831	0	0	3 397
Leasing	13 332	19 997	45 374	34 031	98 066	210 800
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	911	0	0	911
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	144 478	0	9 145	0	0	153 623
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	199 945	35 724	96 316	52 251	158 809	543 044

	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 31-12-2020						
Kredyt w rachunku bieżącym	22 612	6 584	0	0	0	29 196
Kredyt w rachunku kredytowym	19 523	5 745	39 054	18 220	60 743	143 285
Pożyczki	0	1 831	0	0	0	1 831
Dłużne papiery wartościowe	0	1 566	1 831	0	0	3 397
Leasing	7 617	11 426	19 351	14 513	66 861	119 769
Pochodne instrumenty finansowe	373	0	911	0	0	1 284
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	85 664	0	5 877	0	0	91 541
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	135 789	27 152	67 024	32 733	127 605	390 303

45. Instrumenty finansowe

45.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, kredytów w rachunku bieżącym, pozostałych zobowiązań krótkoterminowych oraz innych instrumentów finansowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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	31.12.2021	31.12.2020
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Pożyczki	0	28
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	101 053	87 150
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	15 067	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 658	13 631
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Akcje spółek notowanych	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Kredyty	195 640	154 119
Pożyczki	15 312	3 296
Obligacje	2 400	2 460
Leasing	157 136	78 245
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	153 623	91 541
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Pochodne instrumenty finansowe	126	1 284

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej wg poziomów wyceny

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Razem wartość godziwa
Stan na 31 grudnia 2021			
<i>Aktywa:</i>			
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne		-126	-126
Wartość godziwa netto 31 grudnia 2021	0	-126	-126
Stan na 31 grudnia 2020			
<i>Aktywa:</i>			
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne		-1 284	-1 284
Wartość godziwa netto 31 grudnia 2020	0	-1 284	-1 284

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku oraz w 2020 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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.

45.2. Zabezpieczenia

45.2.1. Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych.

45.2.2. Zabezpieczenia wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających wartość godziwą.

46. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku kształtowało się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
Pracownicy umysłowi	971	652
Pracownicy fizyczni	222	210
Razem	1 193	862

47. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	244 577	235 405
Kapitał	244 577	235 405
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 658	13 631
Kapitał własny	244 577	235 405
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	213 352	159 875
Leasing	157 136	78 245
Inne zobowiązania finansowe	1 321	475
Źródła finansowania ogółem	643 044	487 631
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,38	0,48
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 657	15 297
Amortyzacja	30 414	21 022
EBITDA	48 071	36 319
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	213 352	159 875
Leasing	157 136	78 245
Inne zobowiązania finansowe	1 321	475
Dług	345 151	224 964
Wskaźnik długu do EBITDA	7,18	6,19

EBITDA* - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, Grupa 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 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

48. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 04.02.2022 roku Spółka otrzymała informację ze strony podmiotu pośredniczącego w przyjmowaniu ofert sprzedaży Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie w związku z wezwaniem do zapisywania się na sprzedaż akcji ATREM S.A. z dnia 08.12.2021 r., o zawarciu transakcji sprzedaży akcji ATREM S.A., na podstawie której Emitent nabędzie 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

Rozliczenie transakcji sprzedaży akcji nastąpiło w dniu 09.02.2022 r. Po rozliczeniu transakcji zakupu akcji Emitent posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

W dniu 24.02.2022 roku rozpoczęła się zbrojna agresja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. Konsekwencje napaści nie powodują bezpośredniego wpływu na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ani na zagrożenie kontynuacji działalności. Grupa nie prowadzi aktywności na rynkach wschodnich, jednak pośrednio może się ona odbić na działalności spółek zależnych poprzez np. zmiany kursowe, organicznie możliwości produkcyjnych podwykonawców czy też złamaniu łańcuchów dostaw. Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE będzie bacznie obserwował wydarzenia i w miarę potrzeb dobierał narzędzia do zmieniającej się sytuacji, aby efektywnie chronić biznes i pilnować, aby nie zejść z obranej ścieżki rozwoju.

W dniu 31.03.2022 roku Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (dalej zwanym Zamawiającym) dokonało wyboru oferty Konsorcjum z udziałem spółki zależnej ATREM S.A. jako Partnera Konsorcjum w składzie: Atrem S.A. - T4B Sp. z o.o. (Lider Konsorcjum), w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację zadania pn. „Modernizacja i wdrożenie systemów pomiarów hydrologicznych, sterowania i teletechnicznych na obiektach hydrotechnicznych RZGW Kraków i RZGW Wrocław”. Wynagrodzenie Konsorcjum ujęte w ofercie Konsorcjum wynosi 157.597.571,73 zł netto, tj. 193.845.013,23 zł brutto. Wartość prac ATREM S.A. ujęta w ofercie Konsorcjum wynosi ok. 50% wartości prac Konsorcjum. Dokładna wartość prac ATREM S.A. zostanie określona w Umowie Konsorcjum.

W dniu 22.04.2022 r. ATREM S.A. podpisała umowę na dostawę i montaż Systemu Ochrony Tunelu na 34 stacjach I, II linii metra i STP Kabaty zawartą z Metro Warszawskie Sp. z o.o. (dalej zwana Zamawiającym). Wynagrodzenie ATREM S.A. ujęte w umowie wynosi 10 576 770,00 PLN brutto. ATREM S.A. zobowiązała się do wykonania przedmiotu umowy w terminie 33 miesięcy od daty zawarcia umowy.

Strony ustaliły w umowie, że łączna wartość kar umownych nie może przekroczyć 20% wartości brutto przedmiotu umowy. Jednakże strony zastrzegły w umowie, że zapłata kar umownych nie wyłącza prawa do odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę.

W dniu 14 marca 2022 r. FOCUS Hotels S.A. otworzyła 4-gwiazdkowy Focus Hotel Premium Warszawa, pierwszy hotel sieci w stolicy Polski i zarazem największy obiekt w portfolio. W obiekcie znajdują się 234 pokoje, 1 600 m² powierzchni konferencyjnej, w tym jedna z największych hotelowych sal wielofunkcyjnych w Warszawie o powierzchni 620 m², podziemny parking na 156 aut, Strefa Fitness z saunami.

W dniu 29 kwietnia 2022 r. ATREM S.A. w ramach konsorcjum w składzie: Atrem S.A. (jako Partner Konsorcjum) – T4B Sp. z o.o. (jako Lider Konsorcjum), zawarł umowę z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie (dalej zwanym Zamawiającym) na realizację zadania pn. „Modernizacja i wdrożenie systemów pomiarów hydrologicznych, sterowania i teletechnicznych na obiektach hydrotechnicznych RZGW Kraków i RZGW Wrocław”.

Całkowite wynagrodzenie Konsorcjum wynosi 157.597.571,82 zł netto. Wartość prac Emitenta w związku z umową konsorcjum wynosi 80.280.203,08 zł netto.

Strony ustaliły termin realizacji zadania na 22 miesiące. Strony ustaliły w umowie, że łączna wartość kar umownych nie może przekroczyć 10% ceny umownej.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku (w tysiącach PLN)

Bydgoszcz, dn. 29 kwietnia 2022 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiński

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

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

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2021	od 01-01 do 31-12-2020
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	575 803	532 361	125 710	119 428
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 657	15 297	3 855	3 432
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17 080	5 547	3 729	1 244
Zysk (strata) netto	15 654	2 859	3 418	641
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	12 538	-2 966	2 737	-665
Zysk na akcję (PLN)	0,21	0,04	0,05	0,01
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,21	0,04	0,05	0,01
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5804	4,4576
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 649	41 336	4 945	9 273
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 18 686	- 5 918	- 4 080	- 1 328
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	9 158	- 42 385	1 999	- 9 508
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	13 027	- 6 959	2 844	- 1 561
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5804	4,4576
Bilans				
Aktywa	908 449	648 759	197 515	140 582
Zobowiązania długoterminowe	306 591	203 655	66 659	44 131
Zobowiązania krótkoterminowe	357 281	413 354	77 680	89 571
Kapitał własny	244 577	235 405	53 176	51 011
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	197 887	192 051	43 025	41 616
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5994	4,6148

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:

od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku: 1 euro = 4,5804

od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku: 1 euro = 4,4576

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 2021 roku: 1 euro = 4,5994

31 grudnia 2020 roku: 1 euro = 4,6148



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

85-033 Bydgoszcz, Plac Kościeleckich 3
NIP: 5540309005, REGON: 090549380
tel. (+48 52) 561 23 30, fax (+48 52) 321 00 78

www.immobile.com.pl