



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2018 ROKU

WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

16 kwietnia 2019 roku

Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	6
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	7
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	9
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	11
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	13
Dodatkowe noty objaśniające	15
1. Informacje ogólne	15
2. Skład Grupy	16
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.....	21
6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	24
6.1. Oświadczenie o zgodności.....	25
6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych	25
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	25
7.1. MSSF 15 Przychody z umów z klientami.....	26
7.2. MSSF 9 Instrumenty finansowe.....	29
7.3. Pozostałe	31
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	33
8.1. Wdrożenie standardu MSSF 16	37
9. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych	40
10. Istotne zasady rachunkowości.....	42
10.1. Zasady konsolidacji.....	42
10.2. Wycena do wartości godziwej	43
10.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	45
10.4. Rzeczowe aktywa trwałe.....	46
10.5. Nieruchomości inwestycyjne	47
10.6. Aktywa niematerialne	48
10.7. Wartość firmy	50
10.8. Leasing.....	50
10.9. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	51
10.10. Koszty finansowania zewnętrznego.....	52

10.11.	Aktywa finansowe.....	52
10.12.	Utrata wartości aktywów finansowych.....	55
10.13.	Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia.....	56
10.13.1.	Zabezpieczenie wartości godziwej.....	57
10.13.2.	Zabezpieczenie przepływów pieniężnych.....	57
10.13.3.	Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.....	58
10.14.	Zapasy.....	58
10.15.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	59
10.16.	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	60
10.17.	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	60
10.18.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	60
10.19.	Rezerwy.....	61
10.20.	Świadczenia pracownicze.....	62
10.21.	Płatności w formie akcji.....	62
10.22.	Przychody z umów z klientami.....	63
10.22.1.	Odsetki.....	68
10.22.2.	Dywidendy.....	68
10.23.	Przychody z tytułu wynajmu.....	68
10.24.	Podatki.....	68
10.24.1.	Podatek bieżący.....	68
10.24.2.	Podatek odroczony.....	68
10.24.3.	Podatek od towarów i usług.....	70
10.24.4.	Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych.....	70
10.25.	Zysk netto na akcję.....	71
11.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	71
12.	Przychody i koszty.....	76
12.1.	Pozostałe przychody operacyjne.....	76
12.2.	Pozostałe koszty operacyjne.....	76
12.3.	Przychody finansowe.....	77
12.4.	Koszty finansowe.....	77
12.5.	Koszty według rodzajów.....	78
12.6.	Koszty świadczeń pracowniczych.....	78
13.	Podatek dochodowy.....	78
13.1.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	78
13.2.	Odroczony podatek dochodowy.....	79
14.	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	80

15.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	81
16.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	81
17.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	82
18.	Leasing.....	86
18.1.	Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych w leasingu finansowym.....	86
18.2.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.....	87
18.3.	Leasing operacyjny.....	87
19.	Nieruchomości inwestycyjne.....	88
20.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.....	91
21.	Aktywa niematerialne.....	93
22.	Pożyczki.....	94
23.	Świadczenia pracownicze.....	94
23.1.	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	95
23.2.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.....	95
24.	Zapasy.....	96
25.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	96
26.	Należności z tytułu umów.....	98
27.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	99
28.	Kapitał własny.....	100
28.1.	Wartość nominalna akcji.....	101
28.2.	Prawa akcjonariuszy.....	101
28.3.	Akcjonariusze o znaczącym udziale.....	101
28.4.	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	102
28.5.	Pozostałe kapitały.....	102
28.6.	Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	102
28.7.	Udziały niedające kontroli.....	103
29.	Kredyty i pożyczki.....	104
30.	Obligacje.....	109
31.	Rezerwy.....	110
32.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania oraz czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe.....	111
33.	Rozliczenia międzyokresowe.....	112
34.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	112
35.	Zobowiązania inwestycyjne.....	113
36.	Zobowiązania warunkowe.....	114
37.	Sprawy sądowe.....	114

38.	Rozliczenia podatkowe	115
39.	Połączenia jednostek i nabycia oraz zbycia udziałów niekontrolujących.....	116
39.1.	Nabycie jednostek.....	116
39.2.	Zbycie jednostek zależnych	116
40.	Informacje o pomiotach powiązanych	118
40.1.	Jednostka dominująca całej Grupy.....	118
40.2.	Jednostka stowarzyszona	118
40.3.	Wspólne przedsięwzięcie, w którym Grupa jest współnikiem	118
40.4.	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	119
40.5.	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	119
40.6.	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	119
40.7.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	119
41.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	120
42.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	120
42.1.	Ryzyko stopy procentowej.....	121
42.2.	Ryzyko walutowe.....	122
42.3.	Ryzyko cen towarów.....	123
42.4.	Ryzyko kredytowe	123
42.5.	Ryzyko związane z płynnością	124
43.	Instrumenty finansowe.....	125
43.1.	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	125
43.2.	Zabezpieczenia.....	127
43.2.1.	Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych.....	127
43.2.2.	Zabezpieczenia wartości godziwej.....	127
44.	Struktura zatrudnienia	127
45.	Zarządzanie kapitałem	128
46.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	128

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)
	tys. PLN		tys. EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	346 940	260 482	81 450	61 168
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21 330	14 566	5 008	3 420
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 686	16 068	3 448	3 773
Zysk (strata) netto	8 607	7 627	2 021	1 791
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	6 725	5 769	1 579	1 355
Zysk na akcję (PLN)	0,09	0,08	0,02	0,02
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,09	0,08	0,02	0,02
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2595	4,2585

Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	44 407	-567	10 425	-133
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 430	-25 425	-2 214	-5 970
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-24 749	23 043	-5 810	5 411
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10 228	-2 949	2 401	-692
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2595	4,2585

	31-12-2018	31-12-2017 (przekształcone)	31-12-2018	31-12-2017 (przekształcone)
	tys. PLN		tys. EUR	
Bilans				
Aktywa	424 452	453 854	98 710	108 814
Zobowiązania długoterminowe	76 641	115 279	17 824	27 639
Zobowiązania krótkoterminowe	132 806	125 931	30 885	30 193
Kapitał własny	215 004	212 644	50 001	50 983
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	190 403	187 967	44 280	45 066
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3000	4,1709

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu okresów kurs ten wyniósł:

od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku: 1 euro = 4,2595

od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku: 1 euro = 4,2585

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 2018 roku: 1 euro = 4,3000

31 grudnia 2017 roku: 1 euro = 4,1709

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	11	346 940	260 482
Przychody ze sprzedaży produktów		237 345	196 954
Przychody ze sprzedaży usług		108 648	59 348
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		946	4 180
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>		160 452	173 811
<i>Hotelarstwo</i>		53 341	44 035
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		47 730	8 690
<i>Najem aktywów</i>		7 578	10 862
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		76 893	19 994
<i>Pozostałe</i>		946	3 091
Koszt własny sprzedaży	11	269 177	198 926
Koszt sprzedanych produktów		185 444	157 303
Koszt sprzedanych usług		83 202	37 854
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		532	3 769
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>	11	118 387	133 184
<i>Hotelarstwo</i>		38 307	30 668
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		40 879	6 788
<i>Najem aktywów</i>		4 017	5 668
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		67 057	17 759
<i>Pozostałe</i>		532	4 858
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11	77 762	61 556
Koszty sprzedaży		21 525	17 889
Koszty ogólnego zarządu		32 076	28 511
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	12	24 162	15 155
Pozostałe przychody operacyjne	12.1	8 890	3 174
Pozostałe koszty operacyjne	12.2	8 168	1 508
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		-3 434	29
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		-120	-2 285
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		21 330	14 566
Przychody finansowe	12.3	244	299
Koszty finansowe	12.4	6 888	5 043
Zysk z okazijnego nabycia		-	6 246
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		14 686	16 068
Podatek dochodowy	13	6 079	8 440
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		8 607	7 627
Zysk (strata) netto		8 607	7 627
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		6 725	5 769
- podmiotom niekontrolującym		1 882	1 858
Podstawowy zysk na akcje		0,09	0,08

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)
Zysk (strata) netto		8 607	7 627
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		613	-498
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		613	-498
<i>Pozycje nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		671	1 548
- reklasyfikacja gruntu z rzeczowych aktywów trwałych na nieruchomości inwestycyjne i przeszacowanie do wartości godziwej	19	828	1 911
- odroczony podatek dochodowy odnoszący się do innych dochodów całkowitych	13.2	-157	-363
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		1 284	1 050
Całkowite dochody		9 891	8 677
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		7 712	7 138
- podmiotom niekontrolującym		2 179	1 539

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31-12-2018	31-12-2017 (przekształcone)	01-01-2017 (przekształcone)
Aktywa trwałe				
Aktywa niematerialne	21	3 288	2 958	3 517
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	17	169 312	157 193	152 666
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		120 901	114 969	92 612
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		28 802	38 161	47 597
<i>Pozostałe</i>		19 609	4 063	12 456
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	19	95 906	117 106	112 921
<i>Grunty inwestycyjne</i>		40 047	37 675	41 037
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		55 859	79 430	71 884
Należności i pożyczki	22, 25	4 168	4 263	3 516
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		3	3	130
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33	35	35	29
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.2	6 756	10 870	10 573
Aktywa trwałe		279 469	292 428	283 351
Aktywa obrotowe				
Zapasy, w tym:	24	71 421	79 481	52 800
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		22 403	42 400	11 705
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		6 270	997	3 879
<i>Pozostałe zapasy</i>		42 749	36 084	37 215
Aktywa z tytułu umów	26	10 225	9 111	1 910
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25	40 653	57 796	41 177
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		214	-	-
Pożyczki	22	42	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	43.1	--	412	9
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	27	1 582	4 049	874
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33	493	144	437
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	19 106	8 872	11 822
Aktywa obrotowe		143 736	159 865	109 028
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	20	1 246	1 561	0
Aktywa razem		424 452	453 854	392 380

Pasywa	Nota	31-12-2018	31-12-2017 (przekształcone)	01-01-2017 (przekształcone)
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	28	18 841	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	28.4	103 711	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		98	-219	-40
Pozostałe kapitały	28.5	6 914	6 243	4 696
Zyski zatrzymane:		60 840	59 391	43 999
- zysk (strata) z lat ubiegłych		54 115	53 621	26 036
- zysk (strata) netto		6 725	5 770	17 963
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		190 403	187 967	171 206
Udziały niedające kontroli	28.7	24 601	24 678	51 078
Kapitał własny	28	215 004	212 644	222 284
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	29	57 805	91 136	62 218
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		0	15 806	-
<i>Finansujące nieruchomości</i>		56 852	69 526	59 952
<i>Finansujące przemysł</i>		-	-	2 266
<i>Pozostałe</i>		952	5 804	-
Leasing finansowy	18	1 702	3 872	5 583
Pochodne instrumenty finansowe		713	1 326	1 734
Pozostałe zobowiązania	32	2 429	2 006	1 633
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.2	12 950	16 418	14 762
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	23	372	424	460
Pozostałe rezerwy długoterminowe	31	670	64	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33	-	33	650
Zobowiązania długoterminowe		76 641	115 279	87 040
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	47 264	47 542	36 761
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	1 693	789
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	29	57 275	34 209	29 194
<i>Finansujące nieruchomości</i>		29 450	5 464	5 534
<i>Finansujące przemysł</i>		17 720	20 688	14 245
<i>Pozostałe</i>		10 105	8 057	9 415
Leasing finansowy	18	2 653	2 570	3 444
Pochodne instrumenty finansowe		274	-	-
Zobowiązanie z tytułu umów	32	9 914	27 210	1 293
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	23	10 564	7 205	6 716
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	31	4 542	4 326	2 999
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33	318	1 177	902
Zobowiązania krótkoterminowe		132 806	125 931	83 057
Zobowiązania razem		209 447	241 210	170 097
Pasywa razem		424 452	453 854	392 380

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		14 686	16 068
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	17	8 059	8 383
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	17	3 252	834
Odpisy aktualizujące wartości niematerialne			
Amortyzacja aktywów niematerialnych	21	227	683
Odpisy aktualizujące aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		4 129	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	19	-5 942	-1 646
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych	19		
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		936	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału		-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-96	-863
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)			-29
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostki zależnej	39	3 434	
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		884	-976
Koszty odsetek		4 396	4 096
Przychody z odsetek i dywidend		-	-71
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)		-	-
Zysk z okazijnego nabycia		-	-6 246
Inne korekty		84	-587
Korekty razem		19 364	3 580
Zmiana stanu zapasów	34	12 187	-20 352
Zmiana stanu należności	34	16 248	-17 263
Zmiana stanu zobowiązań	34	4 215	20 107
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	34	-11 996	12 463
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów	34	-2 967	-6 311
Zmiany w kapitale obrotowym		17 687	-11 354
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		-523	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-143	-265
Zapłacony podatek dochodowy		-6 665	-8 596
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		44 407	-567
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	1	-744	-108
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	21	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	17	-6 983	-3 880
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych (w tym gł. Sprzedaż ZCPu)	17	147	17 773
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	19	-21 859	-12 766
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	19	1 080	3 106
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych		-	-32 808
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	34	20 555	3 142
Wpływy netto z tytułu połączenia spółek		-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		-	62
Pożyczki udzielone		-44	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		-4 119	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		2 537	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych		-	-
Otrzymane odsetki		-	55
Otrzymane dywidendy		-	-

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-9 430	-25 425
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			
Wpływy netto z tytułu sprzedaży akcji własnych		-	-
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		-	-
Wpływ z tytułu leasingu zwrotnego		-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	30	3 138	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	29	20 329	62 934
Spłaty kredytów i pożyczek	29	-33 733	-29 000
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	18	-2 086	-2 585
Odsetki zapłacone		-4 866	-3 783
Dywidendy wypłacone	16	-7 531	-4 522
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-24 749	23 043
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		10 228	-2 949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		8 872	11 821
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		6	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		19 106	8 872

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2018 roku		18 841	103 711	-219	6 243	60 059	188 635	24 868	213 503
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości - wpływ wdrożenia MSSF 9		-	-	-	-	-668	-668	-190	-858
Saldo na dzień 01-01-2018 roku (przekształcone)		18 841	103 711	-219	6 243	59 391	187 967	24 678	212 644
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2018</i>									
Dywidenda zapłacona		-	-	-	-	-5 275	-5 275	-2 255	-7 531
Razem transakcje z właścicielami		-	-	-	-	-5 275	-5 275	-2 255	-7 531
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku		-	-	-	-	6 725	6 725	1 882	8 607
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku		-	-	317	671	-	987	296	1 284
Saldo na dzień 31-12-2018 roku		18 841	103 711	98	6 914	60 840	190 403	24 601	215 004

	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2017 roku		18 841	103 711	-40	4 696	44 236	171 444	51 339	222 782
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości - wpływ wdrożenia MSSF 9		-	-	-	-	-238	-238	-261	-499
Saldo na dzień 01-01-2017 roku (przekształcone)		18 841	103 711	-40	4 696	43 998	171 207	51 078	222 284
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2017									
Dywidenda zapłacona		-	-	-	-	-4 522	-4 522	-	-4 522
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	2	-	-	-	-	14 144	14 144	-27 939	-13 795
Razem transakcje z właścicielami		-	-	-	-	9 622	9 622	-27 939	-18 317
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2017 roku		-	-	-	-	5 770	5 770	1 858	7 628
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku		-	-	-179	1 548	-	1 369	-319	1 050
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2017		-	-	-179	1 548	5 770	7 139	1 539	8 678
Saldo na dzień 31-12-2017 roku (przekształcone)		18 841	103 711	-219	6 244	59 390	187 967	24 678	212 646

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa Immoblie S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Fordońska 40 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz zawiera dane przekształcone za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku.

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

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

Podstawowym przedmiotem działania grupy jest:

- działalność produkcyjna (segment przemysł),
- działalność hotelarska,
- działalność developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo przemysłowe.

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 2018	31 grudnia 2017
Makrum Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Focus Hotels 1 Sp. z o.o.*	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.**	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
Makrum Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Halifax P Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Cezaro Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Nobles Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Modulo Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
CDI 1 Sp. z o.o.**	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
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%	-
Konsultanci Budowlani Poznań Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
Food2go Sp. z o.o.*	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
GKI Development GmbH *****	Berlin, Niemcy	100,00%	100,00%
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.**	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Projprzem MAKRUM S.A.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	65,73%	65,73%
PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi***	Stambuł, Turcja	65,73%	65,73%
IFP Transylvania S.R.L	Bukareszt, Rumunia	100,00%	100,00%

*Nastąpiło połączenie ze spółką FOCUS Hotels S.A.

** Nastąpiło połączenie ze spółką CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.

***Spółka jest w trakcie procesu likwidacji, w ocenie Zarządu nie determinuje to powstania działalności zaniechanej w jakimkolwiek segmencie operacyjnym.

****Spółkę założono 13.09.2018 roku.

*****Niekonsolidowane, spółka nie rozpoczęła działalności.

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2017 roku:

- W dniu 02.01.2018 roku zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy KRS połączenie spółki FOCUS Hotels S.A. ze spółkami FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o. oraz Food2go Sp. z o.o.,

- W dniu 01.02.2018 roku zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy KRS połączenie spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. ze spółkami CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., CDI Nieruchomości Sp. z o.o. oraz CDI 1 Sp. z o.o.,
- W dniu 13.03.2018 roku MAKRUM Sp. z o.o. dokonała zmiany firmy na CDI 5 Sp. z o.o. ,
- W dniu 09.04.2018 roku Attila Sp. z o.o. dokonała zmiany firmy na CDI 6 Sp. z o.o.
- W dniu 13.09.2018 roku zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy KRS powstanie spółki CDI 7 Sp. z o.o.
- W dniu 31.01.2018 roku została sprzedana osobom fizycznym niepowiązanym z Grupą Kapitałową spółka Konsultanci Budowlani Poznań Sp. z o.o.
- W dniu 28.06.2018 roku zostały sprzedana podmiotowi niepowiązanemu z Grupą Kapitałową spółki Halifax P Sp. z o.o. oraz MAKRUM POMERANIA Sp. z o.o.

Szczegóły dotyczące sprzedaży spółek zostały opisane w nocie 39.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na 31 grudnia 2018 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 16 kwietnia 2019 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność

co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

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

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 31 grudnia 2018 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2017 roku została przedstawiona w nocie 19.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości składników majątku trwałego. Poprzez przesłanki utraty wartości rozumie się zdarzenia wskazujące, iż mogło nastąpić obniżenie możliwych przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych ze składnika aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości danego składnika aktywów ustalana jest jego wartość odzyskiwalna.

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

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży

Grupa dokonuje osądu co do metody ujęcia przychodów przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych i rozpoznania przychodu w czasie proporcjonalnie do zaawansowania kosztowego kontraktu. Osąd dokonywany jest w oparciu o czas trwania kontraktu oraz jego ekonomiczną charakterystykę.

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, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu (w części segment przemysł oraz budownictwo przemysłowe) stosuje się 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 dochodzenia wynagrodzenia za świadczone zobowiązanie i jego wysokości jest nierozdzielnie 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 cen transakcyjnych Grupa opiera się przede 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 wynagrodzenia dodatkowego lub uwzględnienie innych czynników, takich jak zmiana 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). Szczegółowy opis wpływu nowego standardu na działalność Grupy znajduje się w nocie 7.1.

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.

Nabycie jednostek gospodarczych

Grupa dokonuje, w przypadku specyficznych transakcji nabycia grupy aktywów trwałych (w tym w połączeniu z nabyciem powiązanych z tymi aktywami udziałów w podmiotach gospodarczych), osądu czy nabywane są aktywa czy całe przedsiębiorstwo (cały biznes). W roku 2017 taki osąd został zastosowany w odniesieniu do nabycia biznesu Hotelu Pod Orłem w Bydgoszczy, co zostało ujawnione w nocie 39.1.

Odpis aktualizujący należności

Należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 25.

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. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 25.

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Dokonując reklasyfikacji aktywów do kategorii aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży Grupa ocenia stopień prawdopodobieństwa sprzedaży tych składników w okresie jednego roku od dnia reklasyfikacji. Reklasyfikacji dokonuje się jedynie w przypadkach, gdy sprzedaż jest wysoce prawdopodobna.

Grupa sporządza plany sprzedaży własnego majątku nieoperacyjnego. Szczegóły dotyczące aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zostały przedstawione w nocie 20.

5.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości rzeczowych składników trwałych i wartości aktywów niematerialnych. Poprzez przesłanki utraty wartości rozumie się zdarzenia wskazujące, iż mogło nastąpić obniżenie możliwych przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych ze składnika aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości ustalana jest wartość odzyskiwalna.

Grupa przeprowadziła ponadto obowiązkowe testy na utratę wartości aktywów niematerialnych (znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania). Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego należą te aktywa niematerialne (Przeładunki w segmencie Przemysł). Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 17 oraz 21.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd, który podlega niepewności ze względu na zmiany parametrów rynkowych, głównie takich jak możliwe do uzyskania stawki najmu, wartości rynkowe nieruchomości o zbliżonym potencjale i/lub stóp kapitalizacji.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęta na koniec 2017 roku metodologia w okresie sprawozdawczym nie uległa zmianie, zmieniły się natomiast niektóre wskaźniki finansowe będące podstawą szacunków. Jak zaprezentowano w nocie 23, stopa dyskonta była na takim samym poziomie jak w roku poprzednim (2,5%), przyjęto zerowy przewidywany wskaźnik inflacji, podobnie jak w 2017 roku a przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń została ustalona na poziomie 7,6%, czyli o 3,5% więcej niż rok wcześniej. Pozostały średni okres zatrudnienia nie zmienił się.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Grupa rozpoznała składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Analiza odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego oparta jest na projekcji wyniku podatkowego w kolejnych okresach. W ocenie Zarządu ujęcie tego aktywa jest prawidłowe, ponieważ jego wykorzystanie zostało uprawdopodobnione.

Przyjęte założenia Zarząd uważa za w pełni uzasadnione i nieobarczone znacznym ryzykiem.

Szczegółowe informacje w tym obszarze zawiera nota 13.2.

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w nocie 43.1.

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 24.

Umowy o usługę budowlaną

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. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji tych umów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu zostałaaby zmniejszona o 1,4 mln PLN.

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

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

Informacje na temat utworzonych rezerw zostały zaprezentowane w nocie 31.

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 nieuzasadnionego dzielenia operacji, angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów pochodnych, akcji, udziałów w jednostkach niepowiązanych, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

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

6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zostały przedstawione w PLN, które są również walutą funkcjonalną jednostki dominującej. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej. 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 2017 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2018 roku i później.

Grupa zastosowała po raz pierwszy MSSF 15 Przychody z umów z klientami („MSSF 15”) oraz MSSF 9 Instrumenty finansowe („MSSF 9”). Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2018 roku nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Grupa zastosowała pełną metodę retrospektywną przy wdrażaniu MSSF 15 i MSSF 9. Opis wpływu na skonsolidowane dane za rok porównawczy został zaprezentowany poniżej a przekształcone dane zostały ujawnione w punkcie 7.

7.1. MSSF 15 Przychody z umów z klientami

MSSF 15 uchyla MSR 11 Umowy o usługę budowlaną, MSR 18 Przychody i związane z nimi interpretacje i ma zastosowanie do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem tych, które wchodzą w zakres innych standardów. Nowy standard ustanawia tzw. „Model Pięciu Kroków” rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami. Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Zastosowanie MSSF 15 wymaga od Zarządu jednostki dominującej dokonywania osądów na każdym z pięciu kroków ustanowionego modelu.

Grupa wdrożyła MSSF 15 z zastosowaniem pełnej metody retrospektywnej.

Grupa prowadzi działalność w obszarze:

1. Produkcji i montażu własnych, wystandaryzowanych, urządzeń stosowanych w technice przeładunkowej (logistyce) jak: platformy przeładunkowe, uszczelnienie, odbojniki i naprowadzacze (łącznie określane jako systemy przeładunkowe),
2. Produkcji urządzeń mechanicznych, zarówno na dokumentacji własnej jak i klientowskiej, na indywidualne zlecenie odbiorców. Są to różnego rodzaju młyny, kruszarki, suszarnie, przesiewacze, granulatory parkingi automatyczne oraz zarówno elementy jak i kompletne urządzenia jak: prasy, dźwigi, suwnice itp.
3. Świadczenie usług generalnego wykonawstwa w segmencie budownictwa, głównie przemysłowego oraz innego kubaturowego,
4. Budowa i sprzedaż towarów – lokali mieszkalnych i usługowych i prawa do miejsc postojowych w segmencie developerskim,
5. Świadczenie usług hotelarskich,
6. Najem aktywów

W przypadku produkcji i montażu urządzeń systemów przeładunkowych (podpunkt 1. powyżej), Grupa rozpoznała istnienie dwóch zobowiązań do wykonania świadczenia. Pierwszego polegającego na wyprodukowaniu urządzeń systemów przeładunkowych w zakładzie produkcyjnym w Koronowie. Drugiego polegającego na montażu urządzeń systemów przeładunkowych, wykonywanych w lokalizacjach wskazanych przez klientów. Montaż systemów przeładunkowych może być realizowany przez Grupę PROJPRZEM MAKRUM S.A. jednakże możliwa jest alternatywna sprzedaż urządzenia bez jednoczesnego montażu, z uwagi na ustandaryzowanie produktu.

W przypadku pierwszego zobowiązania przychód jest rozpoznawany w momencie przejęcia kontroli nad urządzeniem przez klienta, a w przypadku drugiego zobowiązania przychód jest rozpatrywany zgodnie z

warunkami dostawy i umową z klientem w momencie zakończenia montażu i podpisania protokołu odbioru. W zależności od ustaleń określonych w umowie z klientami możliwe jest rozpoznanie przychodu w czasie – w okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, tego rodzaju umowy nie wystąpiły.

W przypadku produkcji urządzeń mechanicznych (podpunkt 2. powyżej), przychód jest rozpoznawany w czasie, proporcjonalnie do stopnia zaangażowania danego kontraktu i korzyści przekazywanych klientowi. Grupa uważa, że w wyniku spełnienia zobowiązania przez jednostkę nie powstaje składnik aktywów o alternatywnym zastosowaniu dla jednostki, a jednostce przysługuje egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W konsekwencji Grupa przenosi kontrolę i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu. A zatem zgodnie z MSSF 15, Grupa będzie kontynuowała ujmowanie przychodów ze sprzedaży usług w miarę upływu czasu. Także w przypadku takich transakcji regułą jest, iż umowy zawierają jeden typ zobowiązania do wykonania świadczenia.

Aczkolwiek, w przypadku jednostkowych umów może zaistnieć sytuacja, iż Grupa rozpozna dwa lub więcej zobowiązań do wykonania świadczenia wynikających z umowy. W takim przypadku, zgodnie z MSSF 15 cenę transakcyjną przypisuje się do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia na podstawie proporcjonalnej indywidualnej ceny sprzedaży. Grupa ocenia, że wpływ przyjęcia MSSF 15 na ujmowanie przychodów oraz wyniki finansowe Grupy z tytułu takich umów za rok 2017 i 2018 nie były istotne.

W przypadku świadczenia usług generalnego wykonawstwa w budownictwie Grupa (punkt 3. powyżej) rozpoznała jedno zobowiązanie umowne, z uwagi na charakter znaczącej usługi integrującej. Przychód jest rozpoznawany w czasie, proporcjonalnie do stopnia zaangażowania danego kontraktu i korzyści przekazywanych klientowi. Grupa uważa, że klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczonej usługi, w miarę wykonywania przez jednostkę tej usługi. W konsekwencji Grupa przenosi kontrolę i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu. A zatem zgodnie z MSSF 15, Grupa będzie kontynuowała ujmowanie przychodów ze sprzedaży usług generalnego wykonawstwa w miarę upływu czasu.

W przypadku działania w konsorcjum, Grupa rozważa w jakiej roli w konsorcjum występuje Grupa (lidera czy partnera) jaki jest jej udział w całości zobowiązania, w celu oszacowania całości lub wydzielonej części przychodu umownego.

Jeżeli umowa zawiera tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia – sprzedaż towarów w segmencie developerskim i innych (podpunkt 4. powyżej) Grupa ocenia, że wpływ przyjęcia MSSF 15 na ujmowanie przychodów oraz wyniki finansowe Grupy z tytułu takich umów nie będzie istotny. W tym przypadku przychód będzie rozpoznawany w określonym momencie, tj. gdy klient uzyska kontrolę nad towarem.

W przypadku usług hotelarskich Grupa rozpoznała tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia, z uwagi na charakter znaczącej usługi integrującej (podpunkt 5. powyżej) Grupa ocenia, że wpływ przyjęcia

MSSF 15 na ujmowanie przychodów oraz wyniki finansowe Grupy z tytułu takich umów nie będzie istotny. W tym przypadku przychód będzie rozpoznawany w określonym momencie, tj. gdy klient uzyskuje korzyść z tytułu świadczonej usługi. Przychody ze sprzedaży usług noclegowych oraz parkingowych – są to przychody z tytułu wynajmu pokoi w hotelach własnych

oraz hotelach wynajmowanych przez Grupę. Przychody ze sprzedaży usług noclegowych ujmuje się w momencie świadczenia usługi, po zakończeniu doby hotelowej.

Przychody ze sprzedaży usług gastronomicznych – obejmują przychody ze sprzedaży żywności oraz napojów we własnych oraz leasingowanych obiektach hotelowych. Przychód jest ujmowany w momencie wydania produktu/towaru klientowi. W tej grupie przychodów ujmowane są także przychody z organizacji konferencji, bankietów i imprez okolicznościowych.

W ramach oceny wpływu wprowadzenia MSSF 15, Grupa rozważyła m.in. następujące aspekty:

i. Stałość i zmienność wynagrodzenia

Zawierane umowy z klientami zawierają kwoty stałe wynagrodzenia, a elementy zmienne związane z udzielaniem upustów, rabatów, dodatkowych premii czy prawa do zwrotu nie występują. Jedynym elementem zmiennym wynagrodzenia występującym w części umów z klientami są kary umowne. W przypadku oceny wysokiego prawdopodobieństwa zapłacenia kary umownej, szacowana wartość kary pomniejsza kwotę planowanego wynagrodzenia.

Zgodnie z MSSF 15, 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 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.

ii. Gwarancje

Grupa udziela gwarancji na sprzedane towary, które ujmuje zgodnie z MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe. Gwarancje stanowią zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją i nie stanowią dodatkowej usługi. Grupa nie udziela gwarancji rozszerzonych tylko wynikających z obowiązujących przepisów prawa, czyli nie występuje odrębne zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Zaliczki otrzymane od klientów

Dotychczas Grupa prezentowała zaliczki otrzymane od klientów w pozycji „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”. Zgodnie z dotychczasową polityką (zasadami) rachunkowości Grupa nie ujmowała kosztów z tytułu odsetek od otrzymanych zaliczek, w tym długoterminowych.

Zgodnie z MSSF 15, Grupa ocenia czy umowa zawiera istotny element finansowania. Grupa zdecydowała się skorzystać z praktycznego rozwiązania, zgodne z którym nie koryguje przyrzeczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeśli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok. Dlatego też, dla krótkoterminowych zaliczek Grupa nie wydzieliła istotnego elementu finansowania.

7.2. MSSF 9 Instrumenty finansowe

MSSF 9 zastąpił MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. MSSF 9 adresuje trzy obszary związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń.

Grupa zastosowała MSSF 9 od dnia wejścia w życie standardu, przekształcając dane porównawcze – patrz nota 7.2.

a) Klasyfikacja i wycena

Zgodnie z MSSF 9, 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.

Po początkowym ujęciu Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody lub w wartości godziwej przez wynik finansowy. Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”).

Klasyfikacja i wycena aktywów finansowych Spółki zgodnie z MSSF 9 przedstawia się następująco:

- i. Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie, utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, będących jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty. Ta kategoria obejmuje:
 - a. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności,

- b. pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
 - c. środki pieniężne i ekwiwalenty.
- ii. Instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania. Grupa nie posiada aktywów w tej kategorii.
 - iii. Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania. Grupa nie posiada aktywów w tej kategorii.
 - iv. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują pochodne instrumenty finansowe oraz akcje i udziały w innych jednostkach przeznaczone do obrotu.

Grupa dokonała oceny modelu biznesowego na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9, tj. 1 stycznia 2018 roku, a także dla danych porównawczych.

b) Utrata wartości

Zastosowanie MSSF 9 zasadniczo zmienia podejście do utraty wartości aktywów finansowych poprzez odejście od koncepcji straty poniesionej na rzecz straty oczekiwanej, gdzie całość oczekiwanej straty kredytowej jest rozpoznawana ex-ante.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów 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, takich jak pożyczek, gwarancji i poręczeń, 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.

Udzielone pożyczki stanowią 63 tys. PLN. Jest to wartość nieistotna dla całości sprawozdania finansowego. Podobnie wartość poręczeń, kształtuje się na niskim poziomie. Biorąc to pod uwagę Grupa nie wdrożyła modelu szacowania oczekiwanych strat kredytowych dla udzielonych pożyczek i poręczeń, gdyż poziom ryzyka kredytowego związany z tymi pozycjami jest niski oraz nie podlega typowym zależnościom

statystycznym, a ewentualne straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych miałyby marginalne znaczenie dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

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

Wpływ zastosowania MSSF 9 na dane porównawcze został wskazany w nocie 7.2.

7.3. Pozostałe

a) Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej oraz wynagrodzenie wypłacane lub otrzymywane z góry

Interpretacja wyjaśnia, że dniem zawarcia transakcji do celów ustalenia kursu wymiany, który ma zostać zastosowany w momencie początkowego ujęcia powiązanego składnika aktywów, wydatku lub dochodu (lub ich części), jest dzień, w którym jednostka początkowo ujmuje niepieniężny składnik aktywów lub niepieniężne zobowiązanie wynikające z wypłacenia lub otrzymania wynagrodzenia z góry. Jeżeli istnieje wiele przypadków wypłacenia lub otrzymania płatności z góry, wówczas jednostka określa dzień zawarcia transakcji w odniesieniu do każdego przypadku wypłacenia lub otrzymania płatności z góry.

Interpretacja nie ma istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

b) Zmiany do MSR 40 Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych

Zmiany precyzują, kiedy jednostka dokonuje przeniesienia nieruchomości, w tym nieruchomości w budowie, do lub z nieruchomości inwestycyjnych. Zmiany wyjaśniają, że zmiana sposobu użytkowania następuje, w przypadku gdy dana nieruchomość spełnia lub przestaje spełniać definicję nieruchomości inwestycyjnej oraz istnieją dowody świadczące o zmianie sposobu użytkowania. Sama tylko zmiana intencji kierownictwa w odniesieniu do sposobu użytkowania nie stanowi dowodu świadczącego o zmianie sposobu użytkowania.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

c) Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności w formie akcji

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) opublikowała zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji celem wyjaśnienia następujących obszarów: uwzględnienie warunków nabycia uprawnień i warunków innych niż warunki nabycia uprawnień w wycenie transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w środkach pieniężnych, ujmowanie transakcji płatności w formie akcji charakteryzującej się rozliczeniem netto zobowiązań z tytułu podatku u źródła, ujmowanie modyfikacji transakcji płatności w formie akcji, która zmienia jej klasyfikację z rozliczanej w środkach pieniężnych na rozliczaną w instrumentach kapitałowych.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

d) Zmiany do MSSF 4 Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe

Zmiany umożliwiają jednostkom, które prowadzą działalność ubezpieczeniową, odroczenie daty wejścia w życie MSSF 9 do dnia 1 stycznia 2021 roku. Skutkiem takiego odroczenia jest, że zainteresowane jednostki mogą dalej sporządzać sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującym standardem, tj. MSR 39.

Te zmiany nie dotyczą Grupy.

e) Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016

Zmiany precyzują, że jednostka, która jest organizacją zarządzającą kapitałem wysokiego ryzyka, funduszem wzajemnym, funduszem powierniczym lub inną podobną jednostką, w tym związanym z inwestycjami funduszem ubezpieczeniowym może zdecydować się na wycenę inwestycji w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu według wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 9. Jednostka dokonuje wyboru odrębnie dla każdej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia, w momencie początkowego ujęcia jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli jednostka, która sama nie jest jednostką inwestycyjną, posiada udział w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które są jednostkami inwestycyjnymi, jednostka ta może, stosując metodę praw własności, zdecydować się na utrzymanie wyceny według wartości godziwej stosowaną przez tę jednostkę stowarzyszoną lub to wspólne przedsięwzięcie, będące jednostkami inwestycyjnymi, w odniesieniu do udziałów jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia, będących jednostkami inwestycyjnymi, w jednostkach zależnych. Wyboru tego dokonuje się odrębnie dla każdej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia inwestycyjnego w dniu a) początkowego ujęcia tej jednostki stowarzyszonej lub tego wspólnego przedsięwzięcia, będących jednostkami inwestycyjnymi; b) w którym ta jednostka stowarzyszona lub to wspólne przedsięwzięcie stają się

jednostką inwestycyjną; c) w którym ta jednostka stowarzyszona lub to wspólne przedsięwzięcie, będące jednostkami inwestycyjnymi, stają się jednostką dominującą.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

- f) Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016

Krótkoterminowe zwolnienia ze stosowania innych MSSF zawarte w paragrafach E3-E7 MSSF 1 zostały usunięte.

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 2018 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu. Szacowany wpływ tego standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe opisane w nocie 10.8.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

- Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w amortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie).

Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

- Nowa KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego”
Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jego interpretacja zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Grupa powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

Grupa szacuje, że nowa interpretacja nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe, gdyż nie przeprowadza transakcji, których zmiany dotyczą.

Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

- Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”
Zmiana standardu uściśliła, że do instrumentów finansowych innych, niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie posiada takich instrumentów finansowych.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

- Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.

- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ:

- Grupa nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
- wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Grupę ze środków pozyskiwanych z zewnątrz specjalnie w tym celu,
- Grupa nie prowadzi wspólnej działalności w rozumieniu MSSF 11.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

- Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

- Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:

- o ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
- o określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF. Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorzeń”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- o precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- o zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- o dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- o pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakujących wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- o dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć, dla których dzień przejścia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

8.1. Wdrożenie standardu MSSF 16

W styczniu 2016 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wydała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 Leasing („MSSF 16”), który zastąpił MSR 17 Leasing, KIMSF 4 Ustalenie, czy umowa zawiera leasing, SKI 15 Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne oraz SKI 27 Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu. MSSF 16 określa zasady ujmowania dotyczące leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji.

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. W dacie rozpoczęcia leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych.

Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu.

Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń (np. zmiany w odniesieniu do okresu leasingu, zmiany w przyszłych opłatach leasingowych wynikającej ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat). Co do zasady, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa jest leasingobiorcą w przypadku umów najmu powierzchni biurowych, nieruchomości hotelowych, maszyn oraz samochodów.

MSSF 16 wymaga, zarówno od leasingobiorcy jak i od leasingodawcy, dokonywania szerszych ujawnień niż w przypadku MSR 17.

Leasingobiorca ma prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, a przepisy przejściowe przewidują pewne praktyczne rozwiązania.

MSSF 16 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone w przypadku jednostek, które stosują MSSF 15 od daty lub przed datą pierwszego zastosowania MSSF 16. Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie MSSF 16.

Grupa szacuje, że nowy standard będzie miał istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe. Na koniec 2018 roku Grupa jest leasingobiorcą w 5 umowach leasingu operacyjnego, najmu i dzierżawy hal i powierzchni administracyjnych zawartych na okresy od 2 do 4 lat, na podstawie których przysługuje jej prawo do użytkowania w wartości 1 446 tys. PLN. W ramach prowadzonej działalności hotelarskiej Grupa posiada 5

umów najmu nieruchomości. Szacowany wpływ tych umów na skonsolidowane sprawozdanie finansowe to 45 260 tys. PLN. Pozostałe umowy leasingu operacyjnego są na samochody, których umowy zawarte są głównie na okres dwuletni. Wartość prawa z tych umów jest na wartość 1 031 tys. PLN. Prócz powyższych umów, Grupa posiada liczne prawa wieczystego użytkowania gruntów (PWUG), do których mają zastosowanie nowe zasady ujmowania leasingów. Pozostałe zidentyfikowane umowy zostały wyłączone z dalszej analizy ze względu na leasing o niskiej wartości lub okres umowy poniżej 12 miesięcy od dnia pierwszego zastosowania.

Grupa zdecydowała się wdrożyć standard, stosując zmodyfikowane podejście retrospektywne z początkowym ujęciem na dzień 1 stycznia 2019 roku. Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania. Grupa rozpozna odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania. Taka metoda zastosowania standardu nie spowoduje korekty zysków zatrzymanych w momencie początkowego ujęcia.

Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Grupa zamierza zaprezentować w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jako odrębne pozycje aktywów i zobowiązań. Nie dotyczy to aktywa z tytułu prawa do użytkowania dotyczącego gruntu w użytkowaniu wieczystym zaklasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna. W przypadku takich gruntów, zgodnie z MSSF 16 par. 34 i 48, zostaną one zaprezentowane jako nieruchomości inwestycyjne i będą wyceniane do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa składnika aktywów z tytułu użytkowania będzie uwzględniała, poza wartością godziwą wynikającą z wyceny PWUG dokonywanej przez rzeczoznawcę, wartość bieżącą przyszłych opłat leasingowych.

Ponadto Grupa zamierza zastosować następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- wartość prawa do korzystania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Grupę jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 zostanie ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania,
- w ramach podejścia portfelowego dla wszystkich umów leasingu samochodów Grupa zastosuje jedną stopę dyskontową,

- umowy, których okres leasingu kończy się w 2019 roku, Grupa ujmuje jako koszty metodą liniową w okresie leasingu.

Grupa dokonała następujących założeń przy kalkulacji wpływu MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przyjęte stopa procentowa to 4,5 p.p.
- długość okresu najmu dla umów leasingu samochodów i PWUG, zgodny z okresem z umowy, bez opcji wykupu/przedłużeni,
- okres racjonalnie pewny dla umów najmu i dzierżawy powierzchni biurowych, hal i nieruchomości hotelowych 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.

Podsumowując, Grupa oczekuje, że wpływ wdrożenia MSSF 16 będzie następujący na dzień 1 stycznia 2019 roku:

<i>tys. PLN</i>	dzierżawa hal i powierzchni administracyjnych	hotele	samochody	PWUG	razem
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania Nieruchomości inwestycyjne	1 167	45 260	1 310	10 357	58 094
Zapasy	-	-	-	7 644	7 644
Aktywa razem	1 167	45 260	1 310	19 547	67 284
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	756	40 192	780	17 964	59 692
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	411	5 068	530	1 583	7 592
Zobowiązania razem	1 167	45 260	1 310	19 547	67 284
Wpływ netto na kapitał własny, w tym:					
Zyski zatrzymane	-	-	-	-	-

9. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości opisanych w notcie 7, które miały wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy:

Aktywa	31-12-2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	31-12-2017 (przekształcone)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 668	201	10 870
Aktywa trwale	292 226	201	292 428
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	58 855	-1 060	57 796
Aktywa obrotowe	162 485	-1 060	161 426
Aktywa razem	455 571	-858	454 713

Pasywa	31-12-2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	31-12-2017 (przekształcone)
Zyski zatrzymane:	60 059	-668	59 391
- zysk (strata) z lat ubiegłych	53 858	-238	53 621
- zysk (strata) netto	6 200	-431	5 770
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	188 635	-668	187 967
Udziały niedające kontroli	24 868	-190	24 678
Kapitał własny	213 503	-858	212 644
Pasywa razem	455 571	-858	454 713

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	od 01-01 do 31-12-2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)
Pozostałe koszty operacyjne	3 349	1 841	1 508
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-	-2 285	-2 285
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 009	-444	14 566
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 511	-444	16 068
Podatek dochodowy	8 525	-84	8 440
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	7 987	-360	7 627
Zysk (strata) netto	7 987	-360	7 627
Zysk (strata) netto przypadający:	-		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	6 200	-431	5 769
- podmiotom niekontrolującym	1 786	72	1 858
Podstawowy zysk na akcje	0,08	0,00	0,08
Zysk (strata) netto	7 987	-360	7 627
Całkowite dochody	9 037	-360	8 677

Aktywa	31-12-2016	Efekt wdrożenia MSSF 9	01-01-2017 (przekształcone)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 455	117	10 573
Aktywa trwałe	283 117	117	283 234
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	41 793	-616	41 177
Aktywa obrotowe	110 261	-616	109 645
Aktywa razem	393 378	-499	392 879

Pasywa	31-12-2016	Efekt wdrożenia MSSF 9	01-01-2017 (przekształcone)
Zyski zatrzymane:	44 236	-238	43 999
- zysk (strata) z lat ubiegłych	26 036		26 036
- zysk (strata) netto	18 200	-238	17 963
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	171 444	-238	171 206
Udziały niedające kontroli	51 339	-261	51 078
Kapitał własny	222 783	-499	222 284
Pasywa razem	393 377	-499	392 879

Grupa Kapitałowa zmieniła również następujące zasady prezentacji wynikające z wdrożenia MSSF 15:

Aktywa	31 grudnia 2017	1 stycznia 2017
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-9 111	-1 910
Aktywa z tytułu umów	9 111	1 910
Aktywa razem	-	-

Pasywa	31 grudnia 2017	1 stycznia 2017
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną	-1 020	-129
Zobowiązanie z tytułu umów	27 210	1 293
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-10 748	-205
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-15 443	-959
Pasywa razem	-	-

Przemieszczenie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań, a także krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych w kwocie 26 191 tys. PLN dotyczy otrzymanych zaliczek głównie w spółkach segmentów Przemysł oraz Consulting i developing. Efekt wdrożenia MSSF 9 i MSSF 15 nie miał istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Grupy dominującej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 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 trwale 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 Spółki dominującej, określają zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych, aktywów biologicznych oraz nienotowanych aktywów finansowych jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

Niezależni rzeczoznawcy są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów takich jak nieruchomości inwestycyjne, czy aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży w sytuacji, gdy w ocenie Zarządu spółki 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 NBP.

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 2018	31 grudnia 2017
CHF	3,8166	3,5672
USD	3,7597	3,4813
TRY	0,7108	0,9235
EUR	4,3000	4,1709

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, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczoney.

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.

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 trwałe dostępne do sprzedaży dokonywana jest w momencie podjęcia decyzji o sprzedaży danej nieruchomości oraz rozpoczęciem działań służących doprowadzenie danego aktywa do sprzedaży.

10.6. Aktywa niematerialne

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

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

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

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

Koszty prac rozwojowych

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

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

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

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.

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

10.8. Leasing

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień rozpoczęcia

leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane w zysku lub stracie, chyba że spełnione są wymogi kapitalizacji.

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

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

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

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

10.11. Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych

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 amortyzowanym 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 2018 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 2018 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 i 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

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

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 oczekiwanym 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 oczekiwanym 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 oczekiwanym 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.

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.

10.13.1. Zabezpieczenie wartości godziwej

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

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

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

10.13.2. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

Jeśli zabezpieczenie planowanej transakcji skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, albo planowana transakcja związana ze składnikiem aktywów niefinansowych lub zobowiązaniem niefinansowym staje się uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem, do którego będzie się stosować zabezpieczenie wartości godziwej, wtedy zyski lub straty,

które były ujęte w innych całkowitych dochodach, przeklasyfikowywane są z kapitału własnego do zysku lub straty w tym samym okresie lub okresach, w których nabyty składnik aktywów niefinansowych lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

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

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

10.13.3. Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym

Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym, w tym zabezpieczenie pozycji pieniężnej, uznawanej za część udziałów w aktywach netto, ujmuje się podobnie do zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Zyski lub straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego związane z efektywną częścią zabezpieczenia ujmuje się w innych całkowitych dochodach natomiast zyski lub straty związane z nieefektywną częścią zabezpieczenia – ujmuje się w zysku lub stracie. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, kwotę zysków lub strat ujętą wcześniej w innych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się z kapitału własnego do zysków lub strat jako korektę wynikającą z przeklasyfikowania.

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 inwestycyjnej znajduje się w nocie 10.14.

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 części 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.

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. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

Grupa stosuje MSSF 15 Przychody z umów z klientami do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSR 17 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. 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 przyrządzone 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 oczekiwaniami 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 dochodzenia 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 zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika

W przypadku, gdy w dostarczanie dóbr lub usług klientowi zaangażowany jest inny podmiot, Grupa określa czy charakter przyrzeczenia Grupy stanowi zobowiązanie do wykonania świadczenia polegającego na dostarczeniu określonych dóbr lub usług (w tym przypadku Grupa jest zleceniodawcą) czy też na zleceniu innemu podmiotowi dostarczenia tych dóbr lub usług (w tym przypadku Grupa jest pośrednikiem).

Grupa jest zleceniodawcą, jeśli sprawuje kontrolę nad przyrzeczoną dobrą lub usługą przed ich przekazaniem klientowi. Jednostka nie musi jednak działać jako zleceniodawca, jeśli uzyskuje tytuł prawny do produktu tylko chwilowo, zanim zostanie on przeniesiony na klienta. Jednostka występująca w umowie jako zleceniodawca może sama wypełnić zobowiązanie do wykonania świadczenia lub może powierzyć wypełnienie tego zobowiązania lub jego części innemu podmiotowi (np. podwykonawcy) w jej imieniu. W takiej sytuacji Grupa ujmuje przychody w kwocie wynagrodzenia brutto, do którego – zgodnie z jej oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za przekazane dobra lub usługi.

Grupa działa jako pośrednik, jeśli jej zobowiązanie do wykonania świadczenia polega na zapewnieniu dostarczenia dóbr lub usług przez inny podmiot. W takim przypadku Grupa ujmuje przychody w kwocie jakiegokolwiek opłaty lub prowizji, do której – zgodnie z jej oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za zapewnienie dostarczenia dóbr lub usług przez inny podmiot.

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.

Wynagrodzenie niepieniężne

W przypadku umów, w których klient zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w formie innej niż pieniężna, Grupa w celu ustalenia ceny transakcyjnej wycenia wynagrodzenie niepieniężne (lub przyrzeczenie zapłaty wynagrodzenia niepieniężnego) w wartości godziwej. W sytuacji, gdy Grupa nie może racjonalnie oszacować wartości godziwej wynagrodzenia niepieniężnego, wycenia je pośrednio przez odniesienie do indywidualnej ceny sprzedaży dóbr lub usług przyrzeczonych klientowi (lub klasie klientów) w zamian za wynagrodzenie.

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 10.12).

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 10.11). 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.

Aktywa z tytułu prawa do zwrotu

W ramach aktywów z tytułu prawa do zwrotu Grupa ujmuje prawo do odzyskania produktów od klientów po wywiązaniu się ze zobowiązania do zwrotu zapłaty.

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.

10.22.1. 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.

10.22.2. Dywidendy

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

10.23. Przychody z tytułu wynajmu

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

10.24. Podatki

10.24.1. Podatek bieżący

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

10.24.2. Podatek odroczony

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej

połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej 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 odroczonego wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik

aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

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

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

10.24.3. Podatek od towarów i usług

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

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

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

10.24.4. 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 .

10.25. 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

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

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.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku								
Przychody ogółem	161 014	7 578	53 472	51 377	99 191	946	-	373 579
<i>Przychody między segmentami</i>	562	-	131	3 647	22 298	-	-	26 639
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	160 452	7 578	53 341	47 730	76 893	946	-	346 940
Amortyzacja	3 574	445	3 693	175	35	359	-	8 282
Wynik operacyjny segmentu	6 805	2 741	8 080	1 993	4 437	106	-	24 162
Aktywa	113 459	25 533	125 516	122 491	5 190	2 557	29 705	424 451

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2017 roku								
Przychody ogółem	173 811	10 862	44 171	13 712	21 696	3 091	-	267 343
<i>Przychody między segmentami</i>	-	-	136	5 023	1 702	-	-	6 861
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	173 811	10 862	44 035	8 690	19 994	3 091	-	260 482
Amortyzacja	4 519	522	3 560	115	46	305	-	9 067
Wynik operacyjny segmentu	6 588	4 649	7 354	-560	-1 075	-1 801	-	15 155
Aktywa	116 466	52 826	124 531	116 445	15 968	1 874	25 744	453 854

Przychody Grupy w porównaniu do roku poprzedniego wzrosły o ponad 33 % i wyniosły 346,9 mln PLN. Największe wzrosty przychodów odnotowano w segmencie budownictwa przemysłowego (wzrost o 56,9 mln PLN), developingu i konsultingu budowlanym (39 mln PLN) i hotelarstwie (9,3 mln PLN). Nieznacznie spadły przychody w segmencie przemysłowym (spadek 12,8 mln PLN, to jest o 7,4 %) oraz w najmie aktywów (3,3 mln PLN).

Znaczny wzrost przychodów w segmencie budownictwa wynika z dynamicznego rozwoju powstałej w roku 2017 Spółki PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., wzrost w segmencie developingu wynika z oddania do użytkowania i sprzedaży mieszkań z I etapu osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy, a wzrost w hotelarstwie wynika z organicznego rozwoju poprzez przyłączanie kolejnych obiektów hotelowych do sieci.

Spadek przychodów w segmencie przemysłowym wynika ze sprzedaży we wrześniu 2017 roku nierentownego zakładu konstrukcji stalowych w Sępólnie Krajeńskim, przy wzroście przychodów ze sprzedaży pomostów i innych urządzeń techniki przeładunkowej, wzrostu sprzedaży systemów parkingowych MODULO oraz wzrostu przychodów ze sprzedaży maszyn MAKRUM.

Niealokowane aktywa obejmują inwestycje długoterminowe, aktywa na odroczony podatek dochodowy, inne należności niż z tytułu dostaw i usług, inwestycje krótkoterminowe, rozliczenia międzyokresowe.

Grupa zanotowała w 2018 pozytywne wyniki operacyjne we wszystkich segmentach, a ich suma była wyższa od wyniku operacyjnego segmentów w roku 2017 o 9 mln PLN.

Przychody z umów z klientami w kwocie 339 362 tys. PLN (249 620 tys. PLN za 2017 rok) są prezentowane w segmentach przemysł, hotelarstwo, controlling i developing, budownictwo i pozostałe. Kwota 7 578 tys. PLN (10 862 tys. PLN za 2017 rok) ujęta w segmencie najem aktywów stanowi zgodnie z MSR 17 przychód z wynajmu nieruchomości.

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Wynik operacyjny segmentów *	24 162	15 155
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	8 890	3 174
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-8 168	-1 508
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-3 434	29
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-120	-2 285
Pozostałe przychody i koszty razem	-2 832	-590
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	21 330	14 565
Przychody finansowe	244	299
Koszty finansowe (-)	-6 888	-5 043
Zysk z okazjowego nabycia	-	6 246
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	14 686	16 067

* - 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.

Zarówno w 2018 roku jak i w roku poprzednim, GKI nie posiadało klientów, którzy generowali co najmniej 10% łącznych rocznych przychodów Grupy z transakcji zewnętrznych.

od 01-01 do 31-12-2018							
Segmenty	przemysł	budownictwo	hotelarstwo	consulting i developing	najem aktywów	pozostałe	Razem
Region							
Kraj	37 304	76 893	53 341	47 730	7 578	946	223 792
Eksport, w tym kluczowe kraje:	123 147	-	-	-	-	-	123 147
<i>Niemcy</i>	62 110	-	-	-	-	-	62 110
<i>Francja</i>	13 185	-	-	-	-	-	13 185
<i>Holandia</i>	6 564	-	-	-	-	-	6 564
<i>Wielka Brytania</i>	4 236	-	-	-	-	-	4 236
<i>Finlandia</i>	4 140	-	-	-	-	-	4 140
Razem	160 452	76 893	53 341	47 730	7 578	946	346 940
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	86 502	-	-	-	-	-	86 502
parkingi	5 889	-	-	-	-	-	5 889
uszczelnienia	16 627	-	-	-	-	-	16 627
termośluzы	5 391	-	-	-	-	-	5 391
części serwisowe przeładunki	16 744	-	-	-	-	-	16 744
maszyny i kruszarki Makrum	29 298	-	-	-	-	-	29 298
budownictwo przemysłowe	-	76 893	-	-	-	-	76 893
usługi hotelowe i gastronomiczne	-	-	53 341	-	-	-	53 341
consulting budowlany	-	-	-	2 268	-	-	2 268
lokale mieszkalne	-	-	-	45 462	-	-	45 462
Stocznia Pomerania	-	-	-	-	2 875	-	2 875
wynajem nieruchomości komercyjnych	-	-	-	-	4 703	-	4 703
pozostałe	-	-	-	-	-	946	946
Razem	160 452	76 893	53 341	47 730	7 578	946	346 940

Segmenty	przemysł	budownictwo	hotelarstwo*	consulting i developing	najem aktywów	pozostałe	Razem
Termin przekazania dóbr i usług w określonym momencie	125 265	-	53 341	47 730	7 578	946	234 860
w miarę upływu czasu	35 187	76 893	-	-	-	-	112 080
Razem	160 452	76 893	53 341	47 730	7 578	946	346 940

od 01-01 do 31-12-2017							
Segmenty	przemysł	budownictwo	hotelarstwo	consulting i developing	najem aktywów	pozostałe	Razem
Region							
Kraj	51 826	19 994	44 035	8 690	10 862	3 091	138 498
Eksport, w tym kluczowe kraje:	121 984	-	-	-	-	-	121 984
<i>Niemcy</i>	73 228	-	-	-	-	-	73 228
<i>Francja</i>	20 528	-	-	-	-	-	20 528
<i>Holandia</i>	10 815	-	-	-	-	-	10 815
<i>Wielka Brytania</i>	3 989	-	-	-	-	-	3 989
<i>Finlandia</i>	3 853	-	-	-	-	-	3 853
Razem	173 810	19 994	44 035	8 690	10 862	3 091	260 482
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	78 345	-	-	-	-	-	78 345
parkingi	2 334	-	-	-	-	-	2 334
uszczelnienia	12 056	-	-	-	-	-	12 056
termośluzы	5 487	-	-	-	-	-	5 487
części serwisowe przeładunki	14 509	-	-	-	-	-	14 509
konstrukcje stalowe	35 698	-	-	-	-	-	35 698
budownictwo przemysłowe	-	19 994	-	-	-	-	19 994
maszyny i kruszarki Makrum	25 379	-	-	-	-	-	25 379
usługi hotelowe i gastronomiczne	-	-	44 035	-	-	-	44 035
consulting budowlany	-	-	-	4 452	-	-	4 452
lokale mieszkalne	-	-	-	4 238	-	-	4 238
Stocznia Pomerania	-	-	-	-	5 119	-	5 119
wynajem nieruchomości komercyjnych	-	-	-	-	5 744	-	5 744
pozostałe	-	-	-	-	-	3 091	3 091
Razem	173 810	19 994	44 035	8 690	10 862	3 091	260 481

Segmenty	przemysł	budownictwo	hotelarstwo*	consulting i developing	najem aktywów	pozostałe	Razem
Termin przekazania dóbr i usług w określonym momencie	161 753	-	44 035	8 690	10 862	3 091	228 431
w miarę upływu czasu	12 056	19 994	-	-	-	-	32 051
Razem	173 810	19 994	44 035	8 690	10 862	3 091	260 481

*Przychody ze sprzedaży usług noclegowych, parkingowych rozpoznawanych w czasie, w którym pokój/miejsce parkingowe było wynajmowane oraz przychody ze sprzedaży usług gastronomicznych, w tym organizacji konferencji i imprez okolicznościowych rozpoznawanych w momencie wydania towaru klientowi / zakończenia wykonywania usługi.

12. Przychody i koszty

12.1. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	319	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	5 942	1 646
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	1 136	-
Otrzymane kary i odszkodowania	588	-
Leasingi umowy zakończone - oddane samochody	180	458
Spisanie zobowiązań	-	-
Przedawnienie zobowiązań	122	-
Zysk ze sprzedaży ZCP w Sępólnie Krajeńskim	-	863
Pozostałe przychody operacyjne	604	208
Pozostałe przychody operacyjne razem	8 890	3 175

12.2. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	171
Wycena aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	4 129	-
Odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości nakładów związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi	-	835
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych	3 065	-
Utworzenie rezerw	-	233
Zapłacone kary i odszkodowania	-	125
Likwidacja zapasów	-	35
Darowizny	144	81
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	-	30
Korekta VAT o współczynnik	406	-
Inne koszty	425	-
Pozostałe koszty operacyjne razem	8 168	1 508

12.3. Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
<i>Przychody z odsetek</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	54	23
Przychody z odsetek ogółem	54	23
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych</i>		
Akcje spółek notowanych	22	-
Zysk ze sprzedaży udziałów	108	-
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	130	-
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Pożyczki i należności	26	-
Zobowiązania i należności handlowe	-	146
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	26	146
Inne przychody finansowe	34	235
Przychody finansowe razem	244	299

12.4. Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
<i>Koszty odsetek</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	169	301
Kredyty	3 644	3 483
Kredyty w rachunku bieżącym	545	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	138	265
Koszty odsetek ogółem	4 496	4 048
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych</i>		
Instrumenty pochodne handlowe	1 275	172
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	1 275	172
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	201
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	278	-
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	300	201
Prowizje bankowe	566	598
Inne koszty finansowe	251	24
Koszty finansowe razem	6 888	5 043

12.5. Koszty według rodzajów

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Amortyzacja	8 287	9 067
Świadczenia pracownicze	57 052	45 760
Zużycie materiałów i energii	100 370	108 114
Usługi obce	126 909	104 744
Podatki i opłaty	5 958	5 793
Pozostałe koszty rodzajowe	2 862	1 850
Koszty według rodzaju razem	301 438	275 328
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	532	3 769
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	17 253	-33 770
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-19	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	319 203	245 327

12.6. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Koszty wynagrodzeń	48 639	38 282
Koszty ubezpieczeń społecznych	8 347	7 120
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	66	358
Koszty świadczeń pracowniczych razem	57 052	45 760

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 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)
Wynik przed opodatkowaniem	14 686	16 068
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2015: 19%):	2 790	3 137
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	879	27
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	1 202	-598
Nierozpoznane aktywa na stratę podatkową	2 278	-
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 624	1 772
Niepodatkowy przychód wynikający z zysku na okazyjnym nabyciu	-	-1 145
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-291	-127
Podatek zapłacony od transakcji zbycia udziałów Makrum PM	-	5 669
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	-	-210
Podatek dochodowy	6 079	8 525
Zastosowana średnia stawka podatkowa	41%	52%

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	sprzedaż spółek zależnych	
Stan na 31-12-2018				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	85	-85	-	-
Zapasy	805	-394	-	411
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	-	20	-	20
Odpis aktualizujący wartość należności	1 372	-819	-	553
Aktywo z tytułu strat z zysków kapitałowych	-	14	-	14
Wycena należności	-	16	-	16
Inne aktywa	-	200	-	200
<i>Zobowiązania:</i>				
Rezerwy na świadczenia pracownicze	987	-443	-21	523
Zmiana stanu rezerw	1 510	-1 081	-	429
Pochodne instrumenty finansowe	-	188	-	188
Wycena bilansowa zobowiązań	102	-75	-	27
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	178	-32	-	146
Zobowiązania leasingowe	20	-20	-	-
Inne zobowiązania	196	368	-	564
<i>Inne:</i>				
Nierozliczone straty podatkowe	5 615	-1 893	-57	3 665
Razem	10 870	-4 036	-78	6 756

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	reklasyfikacja	sprzedaż spółek zależnych	
Stan na 31-12-2018						
<i>Aktywa:</i>						
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	-	250	-	-	-	250
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	4 708	-819	-	874	-	4 763
Nieruchomości inwestycyjne	10 317	-487	157	-1 090	-1 096	7 801
Pochodne instrumenty finansowe	23	-23	-	-	-	-
Zapasy	-	-208	-	216	-	8
Kontrakty budowlane	121	6	-	-	-	127
Inne aktywa	123	-123	-	-	-	-
Zobowiązania:						
Pochodne instrumenty finansowe	1 127	-1 127	-	-	-	-
Razem	16 419	-2 530	157	0	-1 096	12 950

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. W 2018 roku Grupa wypłaciła jedynie zapomogę w wysokości 700 PLN na rzecz pracownika.

Tabela poniżej przedstawia analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Odpisy na ZFŚS	2 170	2 170
Pożyczki udzielone pracownikom	-17	-17
Środki pieniężne	268	269
Zobowiązania z tytułu Funduszu	1750	-1 750
Saldo po skompensowaniu	133	134

15. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną akcje zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe. W okresie objętym sprawozdaniem oraz w okresie porównywalnym nie wystąpiły instrumenty rozwadniające.

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

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	6 725	5 769
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	6 725	5 769
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,09	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,09	0,08

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 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku nie realizowała programu motywacyjnego. Nie wystąpiły też inne potencjalne akcje rozwadniające.

16. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 8 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą uchwałą do dnia 21 września 2018 roku została wypłacona dywidenda z zysku za rok 2017 w kwocie 5 275 tys. PLN, tj. 0,07 PLN na jedną akcję.

W dniu 29 maja 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zależnej PROJPRZEM MAKRUM S.A. uchwaliło wypłatę dywidendy w wysokości 6 581 tys. PLN (to jest 1,10 PLN na jedną akcję). Zgodnie ze strukturą własności dywidenda należna mniejszości wynosi 2 255 tys. PLN. Dywidenda została wypłacona przed zakończeniem bieżącego okresu sprawozdawczego.

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 31-12-2018 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2018 roku	17 942	117 241	13 149	1 647	2 733	4 480	157 193
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	890	492	2 095	2 961	6 439
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-27	-80	-33	-	-141
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	-1 467	-	-	-	-	24 166	22 698
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	-	-	-5 568	-	-	-	-5 568
Amortyzacja (-)	-	-5 087	-1 542	-945	-485	-	-8 059
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-3 252	-	-	-	-3 252
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	2	-	-	-	2
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2018 roku	16 475	112 154	3 652	1 114	4 310	31 607	169 312

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zakończonym 31 grudnia 2018 roku, wartość rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 169 312 tys. PLN. Wartość w kwocie 5 568 tys. PLN dotyczy maszyn zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Reklasyfikacja jednej pary wytaczarko-wiertarek CNC wynika z definitywnie zatwierdzonej przez Zarząd spółki zależnej Projprzem Makrum S.A. pod koniec 2018 roku zmiany modelu funkcjonowania w zakresie produkcji maszyn i urządzeń MAKRUM. Zmiana modelu polega na przejściu na model projektowo-inżynierski i produkcji maszyn głównie w oparciu na podwykonawcach. Zmiana modelu jest podyktowana m.in. tym, że w drugiej połowie 2019 roku zostanie wypowiedziana umowa najmu hali produkcyjnej w Bydgoszczy. Ze względu na wysokie koszty przeniesienia maszyny do alternatywnej lokalizacji oraz wysokie bieżące koszty utrzymania maszyny, Zarząd jednostki dominującej zdecydował, że po okresie przejściowym druga para maszyn CNC zostanie przeznaczona do sprzedaży. Zarząd Spółki Dominującej zdecydował, iż druga para maszyn CNC, będąca przedmiotem leasingu do sierpnia 2019 roku, będzie nadal wykorzystywana w okresie przejściowym i nie zdecydował o jej reklasyfikacji ze względu na fakt, że maszyna jest w dalszym ciągu użytkowana, jednakże z uwagi na przeprowadzaną konsekwentnie zmianę modelu funkcjonowania części segmentu przemysłowego, związanego z wytwarzaniem maszyn i konstrukcji stalowych oraz planowaną w 2019 roku sprzedaż po rozwiązaniu, dokonano odpisu aktualizującego wartości tych maszyn w kwocie 3 252 tys. PLN (dotyczy segmentu przemysłu) do oszacowanej przez

Zarząd jednostki dominującej ceny możliwej do uzyskania ze sprzedaży, pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

Wykazana powyżej reklasyfikacja na kwotę 22 698 tys. PLN dotyczy:

- zmiany zagospodarowania gruntów w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy o łącznej powierzchni 23 685m² znajdujących się w spółce zależnej Nobles na wartość 1 467 tys. PLN, do tej pory ujmowanej jako rzeczowe aktywa trwałe zostały przeniesione do nieruchomości inwestycyjnych;
- nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej 13 w Bydgoszczy, wcześniej prezentowanej w nieruchomościach inwestycyjnych, na wartość 7 021 tys. PLN. Zarząd Spółki Dominującej planuje zmianę przeznaczenia tego budynku z biurowca na budynek hotelowy, który będzie wykorzystywany przez Grupę w prowadzonej przez nią działalności hotelowej. W związku z poniesionymi już nakładami na wymagane pozwolenia i projekty nieruchomość została zaprezentowana jako rzeczowe aktywa trwałe;
- części nieruchomości przy Placu Kościeleckich w Bydgoszczy, wcześniej w całości prezentowanej w nieruchomościach inwestycyjnych w trakcie budowy. Jest to budynek handlowo – usługowo – biurowy IMMOBILE K3, który w 39% będzie wykorzystywany na własne potrzeby Grupy, co stanowi 17 848 tys. PLN;
- nakładów poniesionych w wysokości 703 tys. PLN dotyczących nieruchomości inwestycyjnych przy ul. Olimpijczyków w Bydgoszczy. Wartość nakładów powiększa wartość godziwą nieruchomości, ponieważ zdaniem Zarządu jednostki dominującej może zostać odzyskana w przypadku transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01-01 do 31-12-2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2017 roku	16 633	109 230	19 076	1 377	2 384	3 965	152 666
Nabycie jednostek gospodarczych	1 553	22 495	-	-	820	-	24 868
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-5	-	-69	-6	-	-80
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	-201	-	-	-	-	-	-201
Amortyzacja (-)	0	-3 803	-2 865	-965	-751	-	-8 383
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2017 roku	17 942	117 241	13 149	1 647	2 733	4 480	157 193

Rzeczowe aktywa trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań:

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00004707/1 oraz BY1B/00192191/4, stanowiące zabezpieczenie:

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

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

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

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

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

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

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00001639/2, stanowiące zabezpieczenie umów kredytu:

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy multilinii nr K0007515 z dnia 22.04.2013 r. zawartej pomiędzy FOCUS Hotels S.A. a Santander Bank Polska S.A.

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

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

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

Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Bydgoszczy objętych KW nr BY1B/00060014/6 oraz KW nr BY1B/00061790/6 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr K00464/17 z dnia 22.06.2017 r. zawartej pomiędzy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteka ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00170840/9, stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytów z dnia 18.07.2017 r. zawartej pomiędzy CDI 2 Sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

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

Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy objętej KW nr BY1B/00093244/7 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 15/077/11/Z/VU z dnia 17.11.2011 r. oraz zabezpieczenie umowy na linię na gwarancje nr 15/076/11/Z/GX z dnia 04.11.2011 r. zawartych pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a mBankiem S.A.

Zastaw rejestrowy ustanowiony na nożycach gilotynowych LVD MVS-TS 20/40 stanowiący zabezpieczenie umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 15/077/11/Z/VU z dnia 17.11.2011 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a mBankiem S.A.

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Koronowie objętej KW nr BY1B/00060014/6 oraz KW nr BY1B/00061790/6 stanowiąca zabezpieczenie umowy multilinii nr K00465/17 z dnia 22.06.2017 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy objętej KW nr BY1B/00217163/1 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu odnawialnego nr 15/080/18/Z/LI z dnia 23.11.2018 r. zawartego pomiędzy CDI 5 Sp. z o.o. a mBankiem S.A.

Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy objętej KW nr BY1B/00217163/1 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 18/0071 z dnia 30.11.2018 r. zawartego pomiędzy CDI 5 Sp. z o.o. a mBankiem Hipotecznym S.A.

18. Leasing

18.1. Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych w leasingu finansowym

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Stan na 31-12-2018					
Wartość bilansowa brutto	-	12 712	2 551	271	15 534
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-4 702	-1 178	-240	-6 119
Wartość bilansowa netto	-	8 010	1 373	31	9 415

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Stan na 31-12-2017					
Wartość bilansowa brutto	723	16 883	2 485	106	20 198
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-717	-1 692	-767	-106	-3 282
Wartość bilansowa netto	7	15 191	1 718	-	16 916

18.2. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawia się następująco:

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31-12-2018				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 737	1 721	-	4 458
Koszty finansowe (-)	-84	-19	-	-103
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 653	1 702	-	4 356

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31-12-2017				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 723	3 940	-	6 663
Koszty finansowe (-)	-153	-68	-	-221
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 570	3 872	-	6 442

18.3. Leasing operacyjny

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu leasingu operacyjnego (leasingobiorca):

	31-12-2018	31-12-2017
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów nieodwołalnego leasingu operacyjnego:		
Płatne w okresie do 1 roku	6 700	4 533
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	22 225	15 158
Płatne powyżej 5 lat	21 642	16 831
Razem	50 567	36 222

Opłaty z tytułu leasingu operacyjnego ujęte jako koszt okresu:

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Koszty opłat leasingu operacyjnego	5 450	3 950

Umowy leasingu operacyjnego nie odbiegają od standardów rynkowych. Nie występują ograniczenia z postanowień umów leasingowych dotyczących dywidendy, dodatkowego zadłużenia czy dodatkowych umów leasingowych.

19. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 grudnia 2018 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 95 906 tys. PLN.

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość inwestycyjna w trakcie budowy położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 46 200 tys. PLN. W 2018 roku kontynuowana jest budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3. Wzrost wartości o 24 058 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku spowodowany jest głównie poczynionymi nakładami inwestycyjnymi oraz wyceny tej nieruchomości przez niezależnego rzeczoznawcę. Decyzją Zarządu Spółki Dominującej w części ten obiekt zostanie wykorzystywany na własne potrzeby Grupy. Na dzień bilansowy stosowne umowy najmu w ramach Grupy zostały zawarte, i z tego też tytułu wartość 17 848 tys. PLN została przeniesiona do rzeczowych aktywów trwałych, co stanowi 39% wartości tej nieruchomości.
2. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy (Centrum Handlowe Faktoria) o wartości godziwej 25 212 tys. PLN. Wartość została określona na podstawie niezależnej wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2017 roku nie uległa zmianie.
3. Grunt położony w Bydgoszczy o powierzchni 24 134 m² wraz z poniesionymi nakładami inwestycyjnymi, o wartości godziwej 20 648 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 20 547 tys. PLN), przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing.
4. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 40 320 m², o wartości godziwej 17 287 tys. PLN (wartość na 31 grudnia 2017 roku 15 017 tys. PLN). W trakcie 2018 roku część gruntów o wartości 4 129 tys. PLN decyzją Zarządu została przeznaczona pod budowę osiedla mieszkaniowego. Grunt ten został sprzedany do spółki celowej w ramach Grupy i aktualnie prezentowany jest w pozycji zapasów.
5. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 2 112 tys. PLN. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2017 roku.
6. Nieruchomość gruntowa położona w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy o łącznej powierzchni 23 685 m² została w roku obrotowym przeniesiona z rzeczowych aktywów trwałych i wykazana w

wartości godziwej 2 295 tys. PLN. Zmiana osądu Zarządu co do reklasyfikacji nieruchomości z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych wynika z definitywnie wdrożonej pod koniec 2018 roku zmiany modelu funkcjonowania w zakresie produkcji maszyn i urządzeń MAKRUM. Zmiana modelu polega na przejściu na model projektowo-inżynierski i produkcji maszyn głównie w oparciu na podwykonawcach. Zarząd Spółki Dominującej zdecydował, iż przedmiotowa nieruchomość nie będzie wykorzystana do zabudowania zakładem produkcyjnym, ale zostanie utrzymana w celu wzrostu jej wartości lub zbyta w przypadku uzyskania pożądanej wartości.

Zmiany wartości w roku:

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Wartość bilansowa na początek okresu	117 106	112 921
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej		
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	-4 129	-
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	2 170	
Przeszacowanie do wartości godziwej przez kapitał(+/-)	828	-
Nabycie nieruchomości (nakłady inwestycyjne)	24 058	13 512
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-25 200	-
Zbycie nieruchomości (-)	-	-123
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-24 869	-13 625
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	5 942	4 421
Wartość bilansowa na koniec okresu	95 906	117 106

W trakcie tego okresu sprawozdawczego Spółka Dominująca dokonała sprzedaży spółek zależnych Halifax Sp. z o.o. i Makrum Pomeranii Sp. z o.o. W ramach tych spółek nastąpiło pomniejszenie posiadanych nieruchomości inwestycyjnych o nieruchomości, ruchomości i grunty położone w Szczecinie -Stocznia Pomerania o wartości godziwej 25 200 tys. PLN.

Wykazana powyżej reklasyfikacja na kwotę 24 869 tys. PLN dotyczy:

- nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej 13 w Bydgoszczy o wartości 7 021 tys. PLN. Zarząd Spółki Dominującej planuje zmianę przeznaczenia tego budynku z biurowca na budynek hotelowy, który będzie wykorzystywany przez Grupę w prowadzonej przez nią działalności hotelowej. W związku z poniesionymi już nakładami na wymagane pozwolenia i projekty nieruchomość została zaprezentowana jako aktywa trwałe w trakcie wytwarzania;

- części nieruchomości przy Placu Kościeleckich w Bydgoszczy, wcześniej w całości prezentowanej w nieruchomościach inwestycyjnej w trakcie budowy. Jest to budynek handlowo – usługowo – biurowy IMMOBILE K3, który w 39% będzie wykorzystywany na własne potrzeby Grupy, co stanowi 17 848 tys. PLN;

Wykazana powyżej reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego na kwotę 2 170 tys. PLN dotyczy:

- nakładów poniesionych w wysokości 703 tys. PLN dotyczących nieruchomości inwestycyjnych przy ul. Olimpijczyków w Bydgoszczy;

- zmiany zagospodarowania gruntów w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy o łącznej powierzchni 23 685m² znajdujących się w spółce zależnej Nobles na wartość księgową 1 467 tys. PLN. Wartość po przeszacowaniu do wartości godziwej wyniosła 2 295 tys. PLN, a wycena została ujęta na pozostałym kapitale w kwocie 828 tys. PLN.

Grupa dokonała również przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej:

Nieruchomość	Zmiana w wyniku wyceny
Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 40 320 m ²	4 900
Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec Immobile K3	1 042
Parku Przemysłowym w Bydgoszczy, 23 685m ²	828*
Razem	6 770

*odniesione na pozostały kapitał

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec Immobile K3	28 352	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 741 m ² Powierzchnia biurowa 53 PLN/m ² /miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m ² /miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 280 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 24 134 m ²	20 648	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m ² do 1 795 PLN/m ²
3.	CH Faktoria, Bydgoszcz, 13656 m ²	25 212	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej (dochodu netto)	GLA Średnia stawka czynszu Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	1 846 tys. PLN

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
4.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 40 320 m ²	17 287	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 239 PLN/m ² do 500 PLN/m ²
5.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m ²	2 112	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m ² do 1 795 PLN/m ²
6.	Bydgoszcz, Park Przemysłowy 23 685 m ²	2 295	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 83 PLN/m ² do 150 PLN/m ²
Razem		95 906			

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

Zarząd Grupy dokonał analizy podstawowych danych wejściowych wpływających na szacunek wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Analizie poddano porównywalne ceny transakcyjne gruntów o podobnej lokalizacji i potencjale, osiągnięte i planowane dochody operacyjne generowane przez nieruchomości inwestycyjne wyceniane metodą DCF oraz zmiany w poziomie stóp dyskontowych.

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.

20. Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31.12.2018 roku wystąpiły aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Zmiany w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży:

	31.12.2018	31.12.2017
Rzeczowe aktywa trwale zaklasyfikowane w okresie	5 568	14 812
Wycena rzeczowych aktywów trwałych zaklasyfikowanych do sprzedaży	(-4 322)	-
Rzeczowe aktywa trwale sprzedane w okresie	-	(14 812)
Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane w okresie	-	5 414
Wycena nieruchomości inwestycyjnych zakwalifikowanych do sprzedaży	-	(1 100)
Nieruchomości inwestycyjne sprzedane w okresie	(1 561)	(2 753)
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 246	1 561

W dniu 6 marca 2018 roku Zarząd spółki zależnej Projprzem MAKRUM S.A. podpisał przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej zlokalizowanej przy ulicy Kieleckiej w Bydgoszczy. Sprzedaż nieruchomości nastąpiła w dniu 26 kwietnia 2018 roku, w wyniku podpisanego w tym dniu aktu notarialnego na sprzedaż w/w nieruchomości. W wyniku wcześniejszego przekwalifikowania i wyceny nieruchomości była ujmowana w księgach po wartościach rynkowych i Grupa nie zrealizowała zysku lub straty z tytułu sprzedaży.

Na dzień 30 września 2018 roku Zarząd Projprzem Makrum S.A. podjął decyzję o przeznaczeniu części niewykorzystywanych maszyn i urządzeń do sprzedaży. Wartość netto zreklasyfikowanych środków trwałych wynosiła 5 568 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa dokonała aktualizacji wartości maszyny przemysłowej, która została zaklasyfikowana jako aktywo trwale przeznaczone do sprzedaży. Aktualizacja związana była z ustaleniem wartości ceny, po której maszyna zostanie sprzedana, Grupa zawarła umowę wstępną na sprzedaż tej maszyny, co zostało opisane szerzej w notcie nr 17 Rzeczowe aktywa trwale. Cenę sprzedaży ustalono na poziomie 1 246 tys. PLN. Sprzedaż ma nastąpić do końca kwietnia 2019 roku.

Tabela poniżej zawiera aktualny wykaz aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży: nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-12-2018	wartość
Maszyny przemysłowe	1 246

21. Aktywa niematerialne

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2018 roku	2 118	14	826	-	2 958
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1	84	659	744
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-186	-	-186
Amortyzacja (-)	-	-5	-222	-	-227
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	2 118	10	502	659	3 288

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2017 roku	2 118	19	1 381	-	3 517
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1	123	-	124
Amortyzacja (-)	-	-5	-678	-	-683
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 roku	2 118	14	826	-	2 958

Na aktywach niematerialnych ujęte są głównie znak towarowy „PROM” oraz oprogramowanie komputerowe klasy ERP.

Zarząd Grupy przeprowadził test na utratę wartości znaku towarowego „PROM”, który należy do ośrodka wypracowującego środki pieniężne – Przeładunki w segmencie Przemysł Grupy. Podstawą testu są przygotowane przez Grupę prognozy przychodów ze sprzedaży produktów „PROM” na lata 2019-2023, 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, aktualnego portfela zamówień, zmienności warunków rynkowych oraz trendów koniunkturalnych związanych z produkowanymi urządzeniami. Do testu założono stawkę opłat licencyjnych na poziomie 0,25 % przychodów, stopę dyskontową na średnim poziomie 10,03% p.a. i z zastosowaniem stopy wzrostu 1,90% odpowiadającej szacowanej długoterminowej stopie wzrostu gospodarki Polski dla szacunku wartości rezydualnej. Na podstawie uzyskanych wyników test Grupa uznała, iż szacowana wartość użytkowa ośrodka generującego przepływy pieniężne jest wyższa od sumy zaangażowanych aktywów obejmujących znak towarowy.

22. Pożyczki

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Nominalna kwota pożyczki	Waluta	Wartość pożyczki na dzień 31-12- 2017	Wartość pożyczki na dzień 31-12- 2018	Oprocentowanie	Termin spłaty
			w tys. PLN		w tys. PLN	w tys. PLN		
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	Gareth Smith	2018-10-26	20	PLN	-	20	5%	2020-12-31
GK IMMOBILE S.A.	HALIFAX Sp. z o.o.	2016-12-31	20	PLN	21	21	WIBOR1M+3%	2018-12-31
CDI KB Sp. z o.o.	HALIFAX Sp. z o.o.	2017-02-28	95	PLN	22	22	WIBOR1M+3%	2018-12-31

W 2018 roku Grupa udzieliła pożyczkę o wartości 20 tys. PLN podmiotowi niepowiązanemu - P. Gareth Smith. Oprocentowanie pożyczki wynosi 5%, a termin jej spłaty przypada na dzień 31 grudnia 2020 roku.

W dniu 28 czerwca 2018 roku Grupa sprzedała 100% udziałów w Halifax Sp. z o.o., w związku z tym w bieżącym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa wykazała pożyczki udzielone Halifax Sp. z o.o. w 2016 i 2017 roku. Na dzień 31.12.2018 roku łączna wartość tych pożyczek wynosiła 43 tys. PLN.

23. Świadczenia pracownicze

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

	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
Stopa dyskontowa (%)	3,2	2,5
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	-	-
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	2,0	7,6
Pozostały średni okres zatrudnienia	28,8	28,8

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 069	3 528	11	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	3 224	1 744	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 905	1 811	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	10 199	7 084	-	-
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	361	424
Pozostałe rezerwy	365	121	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	365	121	361	424
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	10 564	7 205	372	424

W skład świadczeń pracowniczych wchodzi przede wszystkim koszty wynagrodzeń oraz rezerwy urlopowe. Według stanu na 31 grudnia 2018 roku, w stosunku do 31 grudnia 2017 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 3 359 tys. PLN.

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych. Wartość rezerw na 31 grudnia 2018 roku spadła o 63 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku. Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

23.1. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

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

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

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze		
	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku			
Stan na początek okresu	424	121	545
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>			
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	13	365	378
<i>Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:</i>			
Wypłacone świadczenia (-)	-76	-121	-197
Pozostałe zmiany (reklasyfikacja)*	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31-12-2018 roku	361	365	727
za okres od 01-01 do 31-12-2017 roku			
Stan na początek okresu	457	1 276	1 732
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>			
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	-32	121	89
<i>Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:</i>			
Wypłacone świadczenia (-)	-	-	-
Pozostałe zmiany (reklasyfikacja)	-	-1 276	-1 276
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31-12-2017 roku	424	121	545

23.2. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

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

24. Zapasy

Struktura zapasów

	31-12-2018	31-12-2017
Materiały	18 985	10 788
Półprodukty i produkcja w toku	33 585	59 883
Wyroby gotowe	17 208	8 162
Towary	1 644	647
Wartość bilansowa zapasów razem	71 421	79 481

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Stan na początek okresu	188	480
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	641	673
Odpisy odwrócone w okresie (-)	-471	-965
Stan na koniec okresu	359	188

Odpisy aktualizujące wartość zapasów obciążały koszt własny sprzedanych produktów. Kwota odwróconych odpisów w kwocie 471 tys. PLN również została ujęta w koszcie własnym sprzedanych produktów (per saldo). Głównym powodem rozwiązania odpisów jest sprzedaż towarów deweloperskich.

25. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Długoterminowe należności na dzień 31 grudnia 2018 roku wynoszą 4 168 tys. PLN (na dzień 31.12.2017 roku wyniosły 4 263 tys. PLN). Należności długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu Przemysł.

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

	31-12-2018	31-12-2017 (przekształcone)
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	48 297	80 279
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-18 529	-27 843
Należności z tytułu dostaw i usług netto	29 768	53 495
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	5 519	-
Inne należności	884	763
Pozostałe należności finansowe netto	6 403	763
Należności finansowe	36 171	54 258
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	4 174	2 785
Przedpłaty i zaliczki	296	236
Pozostałe należności niefinansowe	12	1 577
Należności niefinansowe	4 482	4 598
Należności krótkoterminowe razem	40 653	58 855

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe na 31 grudnia 2018 roku wyniosły 36 171 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (29 768 tys. PLN) oraz kaucji wpłaconych w związku z realizacją usług budowlanych (5 519 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.

Grupa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. W ramach wdrożenia MSSF9 w sprawozdaniu z całkowitych dochodów została wyodrębniona pozycja: straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. Pozycja ta obejmuje zmiany w ciągu roku dokonane na odpisach aktualizujących należności.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku wartość odpisu aktualizującego należności przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)
Stan na początek okresu	27 843	25 607
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	805	3 874
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-685	-1 584
Odpisy wykorzystane (-)	-9 440	-53
Inne zmiany	5	-
Stan na koniec okresu	18 529	27 843

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku jednostka zależna Projprzem Makrum S.A. posiadała należności z tytułu kwot zatrzymanych w kwocie 2 247 tys. PLN przed odpisem, w związku z realizacją zamówienia dla jednego z odbiorców z segmentu przemysłowego. Spółka, w związku z zawartym porozumieniem ustaliła ostatecznie jego roszczenia związane z opóźnieniem zrealizowanych kontraktów na kwotę 150 tys. EUR i do tego poziomu został zwiększony odpis aktualizujący te należności. Wszystkie pozostałe należności od tego kontrahenta, pomniejszone o kwotę odpisu zostały zapłacone do końca 2018 roku.

W związku z zakończeniem postępowania upadłościowego kontrahenta Heilbronn Pressen GmbH (sprawa opisana w nocie 37) jednostka Dominująca dokonała wykorzystania odpisu aktualizującego utworzonego na należności tego kontrahenta. Kwota wykorzystanego odpisu wynosi 8 793 tys. PLN.

Bieżące i zaległe krótkoterminowe należności finansowe:

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

	31-12-2018		31-12-2017 (przekształcone)	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>				
do 1 miesiąca	6 650	-	1 942	-
od 1 do 6 miesięcy	3 185	-	3 089	6
od 6 do 12 miesięcy	1 803	-	707	-
powyżej roku	49	-	226	-
Zaległe należności finansowe	11 688	-	5 965	6

26. Należności z tytułu umów

Należności z tytułu umów dotyczą usług budowlanych i wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów przemysłowych.

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

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	83 501	105 534
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	57 744	39 761
Koszty pozostające do realizacji umowy	18 492	53 679
Szacunkowe łączne koszty umowy	76 236	93 440
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	7 264	12 094
Zyski (+)	7 497	12 206
Straty (-)	-233	-112

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki dominującej, jednakże są obciążone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w części sprawozdania dotyczącej stosowanych zasad rachunkowości w punkcie dotyczącym niepewności szacunków. Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dotyczących aktywów z tytułu umów został opisany w nocie 42.4.

	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
Koszty umowy poniesione w roku bilansowym	57 744	39 761
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	5 654	4 851
Przychody z umowy ujęte do dnia bilansowego	63 398	44 612
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	53 497	36 521
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	9 902	8 092
należności z tytułu umów o usługę budowlaną	10 355	9 111
odpis na aktywa z tytułu umów	-130	0
zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	9 914	27 210
w tym zaliczki:	9 460	26 190

27. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi 19 106 tys. PLN (31 grudnia 2017 roku: 8 872 tys. PLN).

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

	31-12-2018	31-12-2017
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	10 109	3 275
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	4 986	4 432
Środki pieniężne w kasie	238	170
Depozyty krótkoterminowe	3 773	996
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	19 106	8 872

28. Kapitał własny

Kapitał podstawowy

	31-12-2018	31-12-2017
Liczba akcji	75 363	75 363
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

Struktura kapitału zakładowego przedstawia się następująco:

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

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

28.1. Wartość nominalna akcji

Na dzień 31 grudnia 2018 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.

28.2. Prawa akcjonariuszy

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

28.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

Struktura własności przedstawia się następująco:

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Udział w kapitale
Stan na 31-12-2018			
Rafał Jerzy	27 718 547	6 929 637	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	24%
Sławomir Winiecki	4 000 000	1 000 000	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne) Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	10 772 552	2 693 138	14%
Pozostali akcjonariusze	4 000 000	1 000 000	5%
Pozostali akcjonariusze	10 724 109	2 681 027	14%
Razem	75 362 932	18 840 733	100%
Stan na 31-12-2017			
Rafał Jerzy	27 718 547	6 929 637	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	24%
Sławomir Winiecki	4 000 000	1 000 000	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne) Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	10 772 552	2 693 138	14%
Pozostali akcjonariusze	4 000 000	1 000 000	5%
Pozostali akcjonariusze	10 724 109	2 681 027	14%
Razem	75 362 932	18 840 733	100%

28.4. 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	

28.5. Pozostałe kapitały

Wartość pozostałych kapitałów na dzień 31 grudnia 2018 roku jest wyższa o 671 tys. PLN w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2017 roku z uwagi na wycenę nieruchomości znajdującej się w spółce zależnej Nobles Sp. z o.o., do tej pory ujmowanej na rzeczowych aktywach trwałych. W wyniku zmiany przeznaczenia tej nieruchomości została ona zaklasyfikowana do nieruchomości inwestycyjnych, a wycena jej do wartości godziwej ujęta w pozostałych kapitałach.

28.6. 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 2018 roku kapitał zapasowy wynosi 6 921 tys. PLN (na dzień 31.12.2017: 6 243 tys. PLN).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

28.7. Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)
Saldo na początek okresu	24 678	51 339
Nabycie przez Grupę udziałów jednostek zależnych (Makrum Sp. z o.o.)	-	712
Sprzedaż przez Grupę kapitałów jednostek zależnych (Makrum Projekt Management Sp. z o.o. i Modulo Sp. z o.o.) na rzecz niekontrolujących, bez utraty kontroli	-	-16 728
Zwiększenie udziału w aktywach netto spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A.	-	-11 923
Dywidenda wypłacone z zysku 2017 roku akcjonariuszom niekontrolującym Projprzem Makrum	-2 255	-
Różnice z przeliczenia	296	-319
Zysk (strata) netto za okres (+/-):	1 882	1 596
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	24 601	24 678

29. 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	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny	2 536	Kredyt hipoteczny	-	2 536	2029-10-17	Hipoteka zwykła w kwocie 2.760 tys. PLN i kaucyjna do kwoty 1.380 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE GKI, OPE MKM DEV, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): 19	WIBOR 6M + marża
2	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	4 000	Kredyt inwestycyjny	-	4 000	2019-12-30	Hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000 tys. PLN na nieruchomości PROJPRZEM MAKRUM S.A. KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, cesja z umowy zbycia udziałów MKM PM, poręczenie FH, poręczenie PM, OPE	2.000 w dniach: 30.06.2019, 30.12.2019	WIBOR 1M + marża
3	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	17 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 8 500	8 500	8 028	2019-05-10	Hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (PM, GKI, MDEV)	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 10 200	-	-	2021-05-09		Proporcjonalnie do uruchamianych transz	WIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 17 000	-	-	2021-05-09		-	WIBOR 1M + marża
4	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 300	Kredyt w rachunku bieżącym	5 300	4 828	2019-07-31	Hipoteka umowna do kwoty 18.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, zastawy rejestrowe na maszynach i zapasach, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża EURIBOR O/N + marża
5	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	17 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 983	2019-06-21	Hipoteka umowna do kwoty 22.500 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
6	Commerzbank	Overdraft	-	Overdraft	300	-	nieokreślona	Brak	Automatycznie z wpływów na rachunek	Marża

7	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	800	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	676	2019-11-22	Weksel in blanco, poręczenie GKI SA	Jednorazowo	WIBOR O/N + marża
8	BGK	Kredyty	35 383	Kredyt budowlany	31 383	24 558	2019-06-30	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, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Jednorazowo w dniu konwersji na kredyt inwestycyjny	WIBOR 1M + marża
			-	Kredyt inwestycyjny	31 383	-	2033-07-30		Od dnia konwersji - miesięcznie równe raty kapitałowe 131 rata balonowa 9 500	WIBOR 1M + marża
			-	Kredyt VAT	4 000	426	2019-12-31		Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża
9	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	49 000	Kredyt	49 000	-	2023-11-20	Hipoteka umowna do kwoty 98.000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umowy z GW, zastaw rejestrowy i finansowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 5, CDI KB)	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 3M + marża
10	mBank S.A.	Kredyt	5 000	Kredyt VAT	5 000	-	2021-11-23	Hipoteka umowna na drugim miejscu do kwoty 7.500 tys. PLN, blokada środków pieniężnych ze zwrotu podatku VAT	Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża
11	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	6 725	Kredyt w rachunku bieżącym	3 000	1 751	2019-12-31	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 10.100 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
12	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 829	Kredyt inwestycyjny	-	9 829	2023-12-31	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	Miesięcznie (kapitał): 83 do 30.11.2023 4 914 w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
13	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 583	Kredyt inwestycyjny	-	13 583	2026-10-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 55 do 31.12.2018, 58 do 31.12.2019, 62 do 31.12.2020, 66 do 31.12.2021, 70 do 31.12.2022, 74 do 31.12.2023, 79 do 31.12.2024, 84 do 31.12.2025, 88 do 30.09.2026, 6 875 - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

14	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 235	Kredyt inwestycyjny	-	1 235	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 000 w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
15	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	17 266	Kredyt inwestycyjny	-	17 266	2026-01-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 86 do 31.12.2019, 92 do 31.12.2020, 96 do 31.12.2021, 102 do 31.12.2022, 108 do 31.12.2023, 115 do 31.12.2024, 122 do 31.12.2025, 8 614 - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
16	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 542	Kredyt inwestycyjny	-	10 542	2027-02-28	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie PHM, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH i PHM w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 58 do 31.12.2019, 62 do 31.12.2020, 66 do 31.12.2021, 70 do 31.12.2022, 74 do 31.12.2023, 78 do 31.12.2024, 82 do 31.12.2025, 86 do 31.01.2027, 3 544 - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
17	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	6 910	Kredyt inwestycyjny	-	6 910	2026-02-27	Hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzycelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzycelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 65 do 31.12.2019, 70 do 31.12.2020, 75 do 31.12.2021, 80 do 30.12.2022, 85 do 29.12.2023, 90 do 31.12.2024, 95 do 27.02.2026, Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
18	Jednostka powiązana	Pożyczka	2 000	Pożyczka	-	1 535	2020-12-31	Brak	Jednorazowo	6%

*Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN

Razem kredyty i pożyczki	112 686
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	- 744
	111 942

Razem kredyty i pożyczki	112 686
Krótkoterminowe	56 218
Długoterminowe	56 468

Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny (termin wymagalności 10/2029) został przeklasyfikowany w kwocie 2 302 tys. PLN z części długoterminowej na krótkoterminową, w związku z niedotrzymaniem jednego z warunków umowy kredytowej. W ocenie Zarządu jednostki dominującej, niedotrzymanie warunku umowy nie powoduje zagrożenia dla płynności Grupy jak i pojedynczo spółek Grupy.

W zobowiązaniach krótkoterminowych z tytułu kredytów finansujących nieruchomości ujęto kredyt budowlany spółki CDI 2 Sp. z o.o. na budowę biurowca IMMOBILE K3. Po planowanej na dzień 30.06.2019 r. konwersji kredytu na kredyt inwestycyjny z terminem spłaty do 30.07.2033 r. zostanie zreklasyfikowany do zobowiązań długoterminowych.

Dodatkowo spółka NOBLES otrzymała pożyczkę, zakwalifikowaną jako pożyczka od jednostki powiązanej, od Jerzego Nadarzewskiego (Członka Rady Nadzorczej).

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2017 r.

W okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku:

- 1) Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła z Pekao Bankiem Hipotecznym S.A. w dniu 30.01.2018 roku aneks do umowy kredytu, zgodnie z którym Projprzem Makrum S.A. odstąpiła od długu GK IMMOBILE S.A., MAKRUM Development Sp. z o.o. przystąpiła do długu GK IMMOBILE S.A. oraz dokonano przewalutowania kwoty kredytu wyrażonej we frankach szwajcarskich na kwotę kredytu wyrażoną w złotych.
- 2) FOCUS Hotels S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A.:
 - a) w dniu 08.01.2018 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym podwyższający kredyt do 3 000 tys. PLN oraz wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.12.2018 roku,
 - b) w dniu 20.06.2018 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym przekształcający ją w umowę multilinii w kwocie 6725 tys. PLN, w ramach której spółka może korzystać z kredytu w rachunku

- bieżącym na dotychczasowych zasadach oraz dodatkowo posiada limit na gwarancje w łącznej kwocie do 3 725 tys. PLN,
- c) w dniu 20.12.2018 roku aneks do umowy multilinii wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.12.2019 roku.
- 3) Projprzem Makrum S.A., MODULO Parking Sp. z o.o. oraz PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z Santander Bank Polska S.A.:
- a) w dniu 29.01.2018 roku aneks do umowy multilinii, zgodnie z którym PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. została włączona do multilinii,
- b) w dniu 21.06.2018 roku aneks do umowy multilinii wydłużający jej termin spłaty do 21.06.2019 roku.
- 4) Projprzem Makrum S.A. zawarła z PKO BP S.A. w dniu 09.05.2018 roku aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego podwyższający limit do 17 000 tys. PLN, wydłużający termin jego spłaty do dnia 09.05.2021 roku oraz ograniczający zabezpieczenie hipoteczne Banku.
- 5) Projprzem Makrum S.A. zawarła z mBank S.A.:
- a) w dniu 28.06.2018 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.07.2018 roku,
- b) w dniu 26.07.2018 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.07.2019 roku,
- c) w dniu 18.12.2018 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym zmieniający zabezpieczenie kredytu w zakresie zastawu rejestrowego (zmiana przedmiotu zastawu).
- 6) CDI 2 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego
- a) w dniach 28.06.2018 roku oraz 31.07.2018 roku aneksy, które m.in. wydłużają termin zakończenia realizacji inwestycji,
- b) w dniu 30.10.2018 roku aneks wydłużający termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie powierzchni przeznaczonych dla GK IMMOBILE S.A.
- 7) CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A.:
- a) w dniu 26.07.2018 roku aneks, który przywrócił limit w rachunku bieżącym do wysokości 1 000 tys. PLN bez konieczności jego comiesięcznego zmniejszania o kwotę 100 tys. PLN,
- b) w dniu 23.11.2018 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin jego spłaty do dnia 22.11.2019 roku oraz sukcesywne comiesięczne zmniejszanie limitu o kwotę 100 tys. PLN w okresie od 29.06.2018 roku do 29.03.2019 roku.
- 8) CDI 5 Sp. z o.o. w dniu 23.11.2018 roku zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt odnawialny w wysokości 5000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT, w związku z realizacją II etapu osiedla mieszkaniowego Platanowy Park. Termin spłaty kredytu przypada w dniu 23.11.2021 roku.

9) CDI 5 Sp. z o.o. w dniu 30.11.2018 roku zawarła z mBank Hipoteczny S.A. umowę kredytu w wysokości 49.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów związanych z realizacją II etapu osiedla mieszkaniowego Platanowy Park. Termin spłaty kredytu przypada w dniu 20.11.2023 roku.

30. 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 31-12-2018							
Obligacje (seria B)	EUR	4%	12-2019	300	1 305	1 305	-
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10-2020	50	219	11	208
Obligacje (seria D)	USD	4%	10-2020	100	382	18	364
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10-2020	-	1 232	85	1 147
Wartość obligacji na dzień 31-12-2018 roku:					3 138	1 419	1 719

W dniu 1 sierpnia 2018 roku Spółka Dominująca wyemitowała 3 obligacje imienne serii B, niezabezpieczone, o wartości nominalnej 100 tys. EUR każda, o łącznej wartości 300 tys. EUR. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 31 grudnia 2019 roku.

W dniu 8 października 2018 roku Spółka Dominująca wyemitowała:

- 5 obligacji imiennych serii C, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 10 tys. EUR każda, o łącznej wartości 50 tys. EUR. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 8 października 2020 roku.,
- 10 obligacji imiennych serii D, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 10 tys. USD każda, o łącznej wartości 100 tys. USD. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 8 października 2020 roku.,
- 4 obligacji imienne serii E, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 300 tys. PLN każda, o łącznej wartości 1 200 tys. PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 6% w skali roku z terminem wykupu do dnia 8 października 2020 roku.

Wpływy z emisji obligacji serii C, D oraz E Grupa przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną

31. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przedstawia się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
Rezerwy na sprawy sądowe	411	304	-	-
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 339	993	670	-
Rezerwa na premie dla pośredników sprzedaży	1 750	1 360	-	-
Inne rezerwy	713	1 733	-	64
Pozostałe rezerwy razem	5 212	4 326	670	64

Zmiana stanu rezerw w poszczególnych okresach przedstawia się następująco:

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	premie dla pośredników sprzedaży	inne	razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku</i>					
Stan na początek okresu	304	993	1 360	1 733	4 390
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	97	1 845	1 232	323	3 496
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-14	-1 121	-1 136
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-499	-866	-228	-1 593
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (reklasyfikacje)	11	-	37	7	55
Stan rezerw na dzień 31-12-2018 roku	411	2 339	1 750	713	5 212

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	premie dla pośredników sprzedaży	inne	razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2017 roku</i>					
Stan na początek okresu	650	880	-	1 469	2 999
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	24	993	1 057	195	2 269
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-354	-	-	-324	-677
Wykorzystanie rezerw (-)	-17	-880	-972	-67	-1 936
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	460	460
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	1 276	-	1 276
Stan rezerw na dzień 31-12-2017 roku	304	993	1 360	1 733	4 390

Podjęto decyzję o rozwiązaniu części pozostałych rezerw w kwocie 1 121 tys. PLN, które obejmowały głównie rezerwy na zobowiązania prawne Spółki PROJPRZEM MAKRUM. Decyzja o rozwiązaniu rezerwy była wynikiem przeprowadzonej w 2018 roku kontroli, która nie wykazała nieprawidłowości.

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych oraz zwrotów produktów sprzedanych w ciągu ostatnich lat obrotowych w oparciu o poziom napraw gwarancyjnych oraz zwrotów odnotowanych w latach ubiegłych. 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 2018 roku wynosi 2 339 tys. PLN.

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

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

	31-12-2018	31-12-2017 (przekształcone)
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	38 654	42 993
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	139	54
Kaucje	5 864	2 086
Inne zobowiązania finansowe	471	937
Zobowiązania finansowe	45 128	43 985

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.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	31-12-2018	31-12-2017 (przekształcone)
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 132	3 322
Inne zobowiązania niefinansowe	5	234
Zobowiązania niefinansowe	2 136	3 556

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 2018 roku wynoszą 47 264 tys. PLN (31 grudnia 2017 roku: 47 542 tys. PLN).

Pozostałe zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosły 2 429 tys. PLN (w roku ubiegłym 2 006 tys. PLN). Na powyższe salda składają się w przeważającej części kaucje.

33. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31-12-2018	31-12-2017 (przekształcone)	31-12-2018	31-12-2017 (przekształcone)
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
<i>Podatki od nieruchomości i prawo wieczystego użytkowania gruntu</i>	-	19	-	-
Czynsze najmu	132	121	-	-
Inne koszty opłacone z góry	360	4	35	35
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	492	125	35	35
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Inne rozliczenia	318	1 177	-	33
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	318	1 177	-	33

Inne rozliczenia w kwocie 318 tys. PLN w 2018 roku oraz 1 177 tys. PLN w 2017 dotyczą głównie doszacowanych kosztów na faktury w drodze związane z działalnością przemysłową Grupy.

34. 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 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Zmiana stanu zapasów z bilansu	8 059	-26 681
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnej gruntu	4 129	6 230
Wartość zapasów sprzedanych spółek zależnych na moment sprzedaży	-1	-
Wartość zapasu nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	-	100
Zmiana stanu zapasów w przepływach pieniężnych	12 187	-20 351

Należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Zmiana stanu należności z bilansu	17 439	-17 809
Wartość należności sprzedanych spółek zależnych na moment sprzedaży	-1 191	-
Wartość należności nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	-	103
Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	-	-
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	16 248	-17 706

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	3 505	21 738
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na nieruchomości inwestycyjne	-724	-
Wartość zobowiązań sprzedanych spółek zależnych na moment sprzedaży	1 434	-
Niewypłacona dywidenda	-	-
Zobowiązanie z tytułu zakupu akcji Projprzem SA	-	459
Wartość zobowiązań nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	-	-757
Zobowiązania niezapłacone z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	-	-950
Pozostałe	-	-383
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	4 215	20 107

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	-15 913	16 116
Wartość rezerw nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	-	-471
Wpłaty na rachunek developerski o ograniczonej możliwości dysponowania	3 959	-3 175
Pozostałe	-42	-6
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	-11 996	12 464

Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	-32 808
Cena nabytych akcji Projprzem Makrum SA	-	-16 925
Wysokość zobowiązania z tytułu nabycia akcji Projprzem SA	-	459
Cena nabycia przedsiębiorstwa	-	-16 500
Środki pieniężne nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	-	158

Wpływ netto ze sprzedaży jednostek zależnych	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Wpływ netto ze sprzedaży jednostek zależnych	20 555	3 142
Sprzedaż udziałów Halifax i Pomerania	21 000	-
Środki pieniężne wychodzące w wyniku sprzedaży	-445	-
Sprzedaż akcji Projprzem Makrum SA	-	3 130
Sprzedaż Konsultanci Budowlani Warszawa Sp. z o.o.	-	-
Sprzedaż Staten Company Ltd.	-	12

35. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiada zobowiązania w kwocie 1 674 tys. PLN z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa posiadała 950 tys. PLN zobowiązań inwestycyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku zobowiązania Grupy do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe nie występowały.

36. Zobowiązania warunkowe

	31-12-2018	31-12-2017
<i>Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją:</i>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	3 071	7 580
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	3 071	7 580
<i>Wobec pozostałych jednostek:</i>		
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	24 158	27 871
Pozostałe jednostki razem	24 158	27 871
Zobowiązania warunkowe razem	27 229	35 451

Poręczenia kredytów bankowych znajdują się w nocie nr 29.

Na zlecenie Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiło 24 158 tys. PLN (w roku ubiegłym 27 871 tys. PLN).

37. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

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

Sprawa przeciwko 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 tys. PLN i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

Zdaniem Grupy roszczenie jest nie tylko bezpodstawne co do zasady, ale także co do wysokości. Powód bowiem nie wykazał szkody w wartości dochodzonego roszczenia, ani związku przyczynowego z ewentualnymi działaniami lub zaniechaniami Grupy.

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2018 r. Sąd udzielił powodowi zabezpieczenia roszczeń poprzez zajęcie udziałów spółki CDI Konsultanci Budowlani sp. z o.o. w spółce CDI5 sp. z o.o. W przekonaniu Zarządu Grupy postanowienie to jest niezasadne. Grupa złożyła wniosek o uchylenie zabezpieczenia do Sądu

Okręgowego które zostało uwzględnione, niemniej Powód złożył zażalenie do Sadu Apelacyjnego, zatem do czasu rozpoznania zażalenia zabezpieczenie nadal ma moc obowiązującą.

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

Sprawa 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 19 653 tys. 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.

Poniżej przedstawiono sprawy Projprzem Makrum S.A.:

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o., która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem Makrum S.A. ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2 315 tys. zł. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego. W wyniku głosowania wierzycieli nad propozycją układu Sąd Rejonowy Bydgoszczy wydał postanowienie zatwierdzające przyjęcie układu. Zgodnie ze sprostowanym postanowieniem zatwierdzającym układ zredukowana należność powinna być uregulowana do dnia 31.03.2019 r. W wyniku egzekucji poręczyciela hipotecznego dłużnika Spółka na poczet w/w wierzytelności otrzymała kwotę 350 tys. PLN. Pozostała wierzytelność nie została uregulowana. Projprzem Makrum S.A. wniosła o uchylenie układu podnosząc m.in., że układ nie jest realizowany. Sąd I instancji wniosek oddalił, a Sąd II instancji oddalił zażalenie Spółki. Sądy uzasadniły swoje orzeczenia przede wszystkim brakiem upływu terminu 31.03.2019r., w którym Dłużnik ma zrealizować postanowienia układu dotyczącego Spółki.

38. 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.

39. Połączenia jednostek i nabycia oraz zbycia udziałów niekontrolujących

39.1. Nabycie jednostek

W 2018 roku nie miało miejsca nabycie nowej spółki przez Grupie.

39.2. Zbycie jednostek zależnych

W dniu 28 czerwca 2018 roku Grupa Kapitałowa Immobile sprzedała 100% udziałów w Makrum Pomerania Sp. z o.o. i Halifax Sp. z o.o. za cenę 21 000 tys. PLN. Aktywa netto tych spółek na moment sprzedaży były wyższe od ceny sprzedaży o 3 434 tys. PLN, co znalazło odzwierciedlenie w rachunku zysków i strat w pozycji zyski/straty ze sprzedaży jednostek zależnych. Na dzień bilansowy całość ceny sprzedaży została uregulowana.

Aktywa i zobowiązania na dzień sprzedaży kształtowały się następująco:

Aktywa	28 czerwca 2018
Aktywa trwałe	
Nieruchomości inwestycyjne	25 219
Należności i pożyczki	60
Aktywa trwałe	25 279
Aktywa obrotowe	
Zapasy	1
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 132
Pożyczki	7 122
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	64
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	445
Aktywa obrotowe	8 764
Aktywa razem	34 043
Zobowiązania	
28 czerwca 2018	
Zobowiązania długoterminowe	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6 012
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 034
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	22
Zobowiązania długoterminowe	7 068
Zobowiązania krótkoterminowe	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 247
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 107
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	187
Zobowiązania krótkoterminowe	2 541
Zobowiązania razem	9 609
Aktywa netto	24 434
Cena sprzedaży	21 000
Wynik na sprzedaży	- 3 434

40. Informacje o podmiotach powiązanych

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

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
Sprzedaż do:				
Sławomir Winiecki	-	10	-	-
Rafał Jerzy	4	23	20	15
Elchem Lech Cyprysiak	1	-	-	-
Razem	5	33	20	15

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
Zakup od:				
ELCHEM Lech Cyprysiak	37	57	-	-
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	62	160	11	6
Rafał Jerzy	3	459	1	-
Razem	102	676	12	6

40.1. 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 37.7.

40.2. Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2018 roku jak i na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa nie posiadała spółki stowarzyszonej.

40.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Grupa jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 Grupa nie była współnikiem we wspólnym przedsięwzięciu.

40.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

40.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

40.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa była stroną transakcji z udziałem członków Zarządu. Transakcje te zostały ujawnione w nocie 36.

40.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenia członków zarządu spółki dominującej

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01-01 do 31-12-2018					
Rafał Jerzy	840	-	25	480	1 345
Sławomir Winiecki	1 080	-	25	396	1 501
Piotr Fortuna	239	-	-	78	317
Razem	2 159	-	50	954	3 163

Okres od 01-01 do 31-12-2017					
Rafał Jerzy	840	-	24	467	1 331
Sławomir Winiecki	480	-	24	275	779
Piotr Fortuna	239	-	-	78	317
Razem	149	-	48	820	2 427

Wynagrodzenia członków rady nadzorczej spółki dominującej

	W Spółce dominującej:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2018			
Mirosław Babiaczyk	20	-	20
Beata Jerzy	20	-	20
Piotr Kamiński	85	-	85
Jerzy Nadarzewski	20	-	20
Nowakowski Jacek	-	-	-
Paczulski Andrzej	28	-	28
Dziubłowski Robert	28	-	28
Razem	201	-	201
Okres od 01.01 do 31.12.2017			
Mirosław Babiaczyk	20	-	20
Beata Jerzy	20	-	20
Piotr Kamiński	78	-	78
Jerzy Nadarzewski	20	-	20
Nowakowski Jacek	9	-	9
Paczulski Andrzej	13	-	13
Dziubłowski Robert	3	-	3
Razem	163	-	163

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w jednostce dominującej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku i dnia 31 grudnia 2017 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Badanie rocznych sprawozdań finansowych *	100	100
Przegląd sprawozdań finansowych	60	60
Razem	160	160

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

42. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego, krótkoterminowe aktywa finansowe w postaci akcji i obligacji oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy oraz aktywne inwestowanie nadwyżek finansowych w instrumenty finansowe notowane na GPW. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe,

takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

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

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

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2017 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego, jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

42.1. 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 2018 roku, po uwzględnieniu skutków zamiany stóp procentowych, około 50% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań długoterminowych posiadało stałe oprocentowanie.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

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

	Wahania kursu	Wpływ na zysk lub stratę brutto:	
		31-12-2018	31-12-2017
Wzrost stopy procentowej	1%	-583	-623
Spadek stopy procentowej	1%	583	623

42.2. 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 35% 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 tejże walucie sprawozdawczej.

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

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:					
		EUR	USD	GBP	NOK	CAD	razem
Stan na 31-12-2018							
Wzrost kursu walutowego	10%	-659	-37	-	-	-	-696
Spadek kursu walutowego	-10%	659	37	-	-	-	696

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:					
		EUR	CHF	GBP	NOK	CAD	razem
Stan na 31-12-2017							
Wzrost kursu walutowego	10%	278	276	-	-	-	554
Spadek kursu walutowego	-10%	-278	-276	-	-	-	-554

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, Grupa posiadała kontrakty zabezpieczające typu forward o wartości 5 230 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wyniosła (-) 58 tys. PLN.

W roku ubiegłym na dzień 31 grudnia 2017 roku, Grupa posiadała kontrakty zabezpieczające typu forward o wartości 4 412 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wyniosła 412 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.

42.3. Ryzyko cen towarów

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

42.4. 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 2018 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 2018 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	-	1,3%	0,2%	1,4%	7,8%	25,2%	100,0%
Wartość brutto narażona na ryzyko	68 077	10 355	30 615	5 398	3 352	2 136	16 222
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	17 288	130	61	76	260	538	16 222

Ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe w segmencie hotelarstwo przedstawia poniższa tabela:

31 grudnia 2018 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	-	-	9,4%	14,5%	23,8%	66,6%	100,0%
Wartość brutto narażona na ryzyko	2 064	-	1 255	368	206	37	199
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	444	-	118	53	49	25	199

42.5. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 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 31-12-2018						
Kredyt w rachunku bieżącym	13 187	7 221	-	-	-	20 408
Kredyt w rachunku kredytowym	30 708	5 998	14 570	19 490	34 056	104 823
Pożyczki	-	-	1 704	-	-	1 704
Dłużne papiery wartościowe	-	1 544	1 788	-	-	3 332
Leasing finansowy	1 564	1 173	1 721	-	-	4 458
Pochodne instrumenty finansowe	274	-	713	-	-	987
Zobowiązania finansowe	45 128	-	2 429	-	-	47 556
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	90 861	15 937	22 925	19 490	34 056	183 270

Stan na 31-12-2017						
Kredyty	7 763	23 613	23 821	30 002	48 010	133 209
Pożyczki	-	3 798	-	-	-	3 798
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	1 556	1 167	3 940	-	-	6 663
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	1 326	-	-	1 326
Zobowiązania finansowe	43 985	-	2 006	-	-	45 991
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	53 304	28 578	31 093	30 002	48 010	190 987

43. Instrumenty finansowe

43.1. 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, aktywa z tytułu umów, 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	Od 01-01 do 31-12-2018	Od 01-01 do 31-12-2017
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Pożyczki	63	20
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	36 171	54 258
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	3	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 501	5 321
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Akcje spółek notowanych	1 576	90
Pochodne instrumenty finansowe	-	412
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Kredyty	111 151	121 745
Pożyczki	1 535	3 600
Obligacje	3 138	-
Leasing finansowy	4 356	6 442
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	47 556	45 991
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Pochodne instrumenty finansowe	987	1326

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ WG POZIOMÓW WYCENY

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Razem wartość godziwa
Stan na 31-12-2018			
<i>Aktywa:</i>			
Akcje spółek notowanych	1 576	-	1 576
<i>Aktywa razem</i>	1 576		1 576
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne handlowe	-	-987	-987
Wartość godziwa netto 31 grudnia 2018	1 576	-987	589
Stan na 31-12-2017			
<i>Aktywa:</i>			
Akcje spółek notowanych	90	-	90
Instrumenty pochodne handlowe	-	412	412
<i>Aktywa razem</i>	90	412	502
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne handlowe	-	1 326	1 326
Wartość godziwa netto 31 grudnia 2017	90	-912	-824

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa posiadała akcje spółek notowanych: Izolacja Jarocin S.A., Instal Kraków S.A., Amica S.A. wyrażone w wartości godziwej w kwocie 1 576 tys. PLN.

Pochodne instrumenty finansowe ujęte w zobowiązaniach długoterminowych to głównie IRS. Na dzień 31 grudnia 2018 zabezpieczona IRS kwota to 41 963 tys. PLN, co stanowi około 40% wolumenu kredytów, a ich wycena na dzień bilansowy wyniosła (-) 58 tys. PLN. Pochodne instrumenty finansowe obejmują również kontrakty forward o wartości 5 230 tys. EUR.

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

43.2. Zabezpieczenia

43.2.1. Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych.

43.2.2. Zabezpieczenia wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających wartość godziwą.

44. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku kształtowało się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017
Pracownicy umysłowi	325	346
Pracownicy fizyczni	179	210
Razem	504	556

45. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	215 004	212 644
Kapitał	215 004	212 644
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	215 004	212 644
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	115 080	125 345
Leasing finansowy	4 356	6 442
Źródła finansowania ogółem	334 440	344 431
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,64	0,62
<i>EBITDA</i>	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21 330	14 566
Amortyzacja	8 287	9 067
EBITDA	29 616	23 632
<i>Dług:</i>	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	115 080	125 345
Leasing finansowy	4 356	6 442
Dług	119 436	131 787
Wskaźnik długu do EBITDA *	4,03	5,58

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 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

46. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- W dniu 07.02.2019 r. Spółka zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił Spółce kredytu inwestycyjnego na kwotę 17 mln PLN, przeznaczoną na zabezpieczenie płatności ceny nabycia akcji ATREM S.A.

Termin spłaty ostatniej raty kredytu ustalono najpóźniej do dnia 31.12.2022 r. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.

- Spółka w dniu 11.02.2019 r. ogłosiła za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie wezwanie na sprzedaż akcji spółki ATREM S.A., w wyniku którego Spółka zamierza osiągnąć 66% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu (dalej WZA) spółki ATREM S.A., z uwzględnieniem utraty uprzywilejowania przez nabyte w Wezwaniu Akcje Imienne, tj. nie mniej niż łącznie 6 091 852 Akcji, uprawniających łącznie do 6 091 852 głosów na WZA, w tym 4 655 600 Akcji Imiennych uprawniających do 4 655 600 głosów na WZA i 1 436 252 Akcji na Okaziciela uprawniających do 1 436 252 głosów na WZA i nie więcej niż łącznie 7 339 580 Akcji, uprawniających łącznie do 7 339 580 głosów na WZA, w tym 2 765 101 Akcji Imiennych, uprawniających do 2 765 101 głosów na WZA i 4 574 479 Akcji na Okaziciela, uprawniających do 4 574 479 głosów na WZA. Ogłoszenie nastąpiło na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 512, ze zm.). Cena nabycia akcji w wezwaniu ustalona została na 2,07 zł za akcję na okaziciela oraz 3,95 zł za akcję imienną. W celu zabezpieczenia płatności ceny nabycia akcji, Santander Bank Polska S.A. wystawił na zlecenie Spółki gwarancję płatności w wysokości 17 mln PLN. Finansowanie zapłaty ceny nabycia akcji objętych wezwaniem zostanie pokryte środkami pochodzącymi z udzielonego przez Santander Bank Polska S.A. kredytu inwestycyjnego w wysokości 17 mln PLN lub z realizacji płatności z gwarancji. Wezwanie zostało ogłoszone pod warunkiem uzyskania przez Spółkę od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów bezwarunkowej zgody Prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji polegającej na przejęciu przez Spółkę bezpośredniej kontroli nad ATREM S.A. w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 798 ze zm.) albo upływu – po złożeniu wniosku do Prezesa UOKiK – terminu wskazanego w w/w ustawie w jakim Prezes UOKiK powinien wydać w/w decyzję.

W dniu 09.04.2019 r., Spółka ogłosiła za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. - Santander Biuro Maklerskie informację o przedłużeniu wezwania na sprzedaż akcji spółki ATREM S.A. do dnia 29 kwietnia 2019 r., w związku z nieziszczeniem się warunku prawnego nabycia Akcji określonego w pkt. 29 Wezwania, w terminie pierwotnie przewidzianym przez Spółkę oraz o zmianie ceny akcji na okaziciela z dotychczasowej 2,07 PLN na 2,32 PLN.

W dniu 15.04.2019 r. Spółka otrzymała informację od swojego pełnomocnika o spełnieniu jednego z warunków wezwania na zapisywanie się na sprzedaż akcji spółki ATREM S.A. ogłoszonego w dniu 11.02.2019 r., tj. o uzyskaniu decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w której wyrażono zgodę na dokonanie koncentracji polegającej na przejęciu przez Spółkę kontroli nad ATREM S.A. z siedzibą w Złotnikach.

- W dniu 13.03.2019 r. Hotel 1 Sp. z o.o. zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił Hotel 1 Sp. z o.o.:

- kredytu inwestycyjnego na kwotę 17 mln PLN, przeznaczoną na finansowanie lub refinansowanie inwestycji polegającej na przebudowie i adaptacji budynku na hotel w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13;
- kredytu rewolwingowego na kwotę 3 mln PLN, przeznaczoną na finansowanie podatku naliczonego VAT związanego z w/w inwestycją.

Termin spłaty ostatniej raty kredytu ustalono najpóźniej do dnia 31.03.2029 r. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.

- W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała 3 obligacje imienne serii F, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 1 mln PLN każda, o łącznej wartości 3 mln PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata (Spółki zależnej PROJPRZEM MAKRUM S.A.). Obligacje są oprocentowane w wysokości WIBOR 1Y + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 20.06.2020 roku.

Wpływy z emisji obligacji Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki.

- W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała 3 obligacje imienne serii G, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 1 mln PLN każda, o łącznej wartości 3 mln PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata (Spółki zależnej PROJPRZEM MAKRUM S.A.). Obligacje są oprocentowane w wysokości WIBOR 1Y + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 30.11.2020 roku.

Wpływy z emisji obligacji Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki.

- W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała 2 obligacje imienne serii H, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 2 mln PLN każda, o łącznej wartości 4 mln PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata (Spółki zależnej PROJPRZEM MAKRUM S.A.). Obligacje są oprocentowane w wysokości WIBOR 1Y + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 30.11.2022 roku.

Wpływy z emisji obligacji Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki.

- W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała 3 obligacje imienne serii I, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 2 mln PLN każda, o łącznej wartości 4 mln PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata (Spółki zależnej

PROJPRZEM MAKRUM S.A.). Obligacje są oprocentowane w wysokości WIBOR 1Y + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 30.11.2023 roku.

Wpływy z emisji obligacji Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki.

Bydgoszcz, dn. 16 kwietnia 2019 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

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