



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU

14 września 2018 roku

Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	4
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
Dodatkowe noty objaśniające	12
1. Informacje ogólne	12
2. Zmiany w składzie Grupy	12
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
4. Informacje dotyczące segmentów działalności	13
5. Przychody i koszty	18
6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	19
7. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych	23
8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	24
8.1. Profesjonalny osąd	24
8.2. Niepewność szacunków i założeń	26
9. Sezonowość działalności	28
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	28
11. Podatek dochodowy	28
12. Rzeczowe aktywa trwałe	31
13. Nieruchomości inwestycyjne	31
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	34
15. Aktywa niematerialne	34
16. Zapasy	35
17. Świadczenia pracownicze	36
18. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	36
18.1. Rezerwy	36
18.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne	36
18.3. Rozliczenia międzyokresowe czynne	36
19. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	37
20. Inne istotne zmiany	42
20.1. Sprawy sądowe	42
20.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	43
20.3. Zobowiązania inwestycyjne	44
20.4. Kapitał własny	44

20.5. Udziały niedające kontroli	44
20.6. Zarządzanie kapitałem	45
20.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45
20.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych	46
20.9. Należności i pożyczki długoterminowe	47
20.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47
20.11. Odpisy na należności oraz straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	47
20.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	48
20.13. Koszty sprzedaży	49
20.14. Koszty ogólnego zarządu	49
20.15. Zysk przypadający na jedną akcję	49
21. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	50
22. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	51
22.1. Nabycie jednostek	51
22.2. Zbycie jednostek zależnych	51
22.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	51
23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	51
24. Instrumenty finansowe	52
25. Działalność zaniechana	52
26. Transakcje z podmiotami powiązanymi	52
27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	53

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30- 06-2017 (niebadane, przekształcone)	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30- 06-2017 (niebadane, przekształcone)	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	167 997	112 253	260 482	39 718	26 273	61 168
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 117	3 946	16 851	3 303	924	3 957
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 378	6 475	16 067	2 454	1 515	3 773
Zysk (strata) netto	4 512	-1 355	7 626	1 067	-317	1 791
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 911	-1 419	5 840	688	-332	1 372
Zysk na akcję (PLN)	0,04	-0,02	0,08	0,01	0,00	0,02
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,04	-0,02	0,08	0,01	0,00	0,02
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2297	4,2726	4,2585

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	23 390	-7 515	-567	5 530	-1 759	-133
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 528	-22 881	-25 425	-1 543	-5 355	-5 970
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-12 149	25 069	23 043	-2 872	5 867	5 411
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 713	-5 327	-2 949	1 114	-1 247	-692
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2297	4,2726	4,2585

	30-06-2018 (niebadane)	30-06-2017 (niebadane, przekształcone)	31-12-2017 (przekształcone)	30-06-2018 (niebadane)	30-06-2017 (niebadane, przekształcone)	31-12-2017 (przekształcone)
	tys. PLN			tys. EUR		
Bilans						
Aktywa	449 318	434 354	453 854	103 017	102 769	108 814
Zobowiązania długoterminowe	95 502	108 745	115 279	21 896	25 729	27 639
Zobowiązania krótkoterminowe	143 789	123 297	125 931	32 967	29 172	30 193
Kapitał własny	210 027	202 311	212 644	48 154	47 867	50 983
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	185 828	179 719	187 967	42 605	42 522	45 066
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,3616	4,2265	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:

01 stycznia do 30 czerwca 2018: 1 EUR = 4,2297 PLN

01 stycznia do 30 czerwca 2017: 1 EUR = 4,2726 PLN

01 stycznia do 31 grudnia 2017: 1 EUR = 4,2585 PLN

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

30 czerwca 2018: 1 EUR = 4,3616 PLN

30 czerwca 2017: 1 EUR = 4,2265 PLN

31 grudnia 2017: 1 EUR = 4,1709 PLN

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2017 (niebadane, przekształcone)
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	4	167 997	112 253
Przychody ze sprzedaży produktów		137 469	88 110
Przychody ze sprzedaży usług		29 220	22 065
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		1 308	2 078
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	4		
<i>Przemysł</i>		76 385	78 707
<i>Hotelarstwo</i>		23 501	19 190
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		30 316	6 073
<i>Najem aktywów</i>		4 698	4 776
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		31 789	0
<i>Pozostałe</i>		1 308	3 506
Koszt własny sprzedaży	4	127 880	85 642
Koszt sprzedanych produktów		105 932	66 977
Koszt sprzedanych usług		20 863	16 757
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		1 085	1 907
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	4		
<i>Przemysł</i>		55 773	58 653
<i>Hotelarstwo</i>		17 369	14 891
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		24 807	5 600
<i>Najem aktywów</i>		2 541	2 374
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		26 304	0
<i>Pozostałe</i>		1 085	4 125
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4	40 117	26 611
Koszty sprzedaży	20.13	10 431	7 662
Koszty ogólnego zarządu	20.14	15 615	16 631
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	4	14 070	2 318
Pozostałe przychody operacyjne	5	4 116	1 948
Pozostałe koszty operacyjne	5	783	449
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	22.2	-3 433	0
Straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	20.11	146	130
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		14 117	3 946
Przychody finansowe	5	436	610
Koszty finansowe	5	4 175	4 327
Zysk z okazjnego nabycia		0	6 246
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		10 378	6 475
Podatek dochodowy	11	5 866	7 829
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		4 512	-1 355
Zysk (strata) netto		4 512	-1 355
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		2 911	-1 419
- podmiotom niekontrolującym		1 600	65
Podstawowy zysk na akcje		0,04	-0,02
Rozwodniony zysk na akcje		0,04	-0,02

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2017 (niebadane, przekształcone)
Zysk (strata) netto	4 512	-1 355
<i>Inne całkowite dochody</i>		
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą	402	-302
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	402	-302
Całkowite dochody przypadające:	4 914	-1 657
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 136	-1 564
- podmiotom niekontrolującym	1 777	-93

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30-06-2018 (niebadane)	31-12-2017 (przekształcone)
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	15	3 104	2 958
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	12	161 964	157 193
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		116 143	114 969
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		42 619	38 161
<i>Pozostałe</i>		3 203	4 063
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	13	97 024	117 106
<i>Grunty inwestycyjne</i>		34 422	37 675
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		62 602	79 430
Należności i pożyczki	20.9	5 070	4 263
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		3	3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		36	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	8 111	10 870
Aktywa trwałe		275 313	292 428
Aktywa obrotowe			
Zapasy, w tym:	16	73 981	79 481
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		8 678	42 400
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		19 928	997
<i>Pozostałe zapasy</i>		45 376	36 084
Aktywa z tytułu umów	21	8 052	9 111
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20.10	73 639	57 796
Pożyczki		7	0
Pochodne instrumenty finansowe		0	412
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	20.7	2 436	4 049
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18.2	1 824	144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20.7	13 583	8 872
Aktywa obrotowe		173 521	159 865
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	14	484	1 561
Aktywa razem		449 318	453 854

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	nota	30-06-2018 (niebadane)	31-12-2017 (przekształcone)
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		6	-219
Pozostałe kapitały		6 243	6 243
Zyski zatrzymane:		57 026	59 390
- zysk (strata) z lat ubiegłych		54 115	53 359
- zysk (strata) netto		2 911	6 031
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		185 828	187 967
Udziały niedające kontroli	20.05	24 200	24 678
Kapitał własny	20.04	210 027	212 644
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	19	72 067	91 136
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		2 241	15 806
<i>Finansujące nieruchomości</i>		60 749	73 331
<i>Pozostałe</i>		9 076	2 000
Leasing finansowy		3 262	3 872
Pochodne instrumenty finansowe		1 073	1 326
Pozostałe zobowiązania		3 034	2 006
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	15 398	16 418
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	17	325	424
Pozostałe rezerwy długoterminowe	18	344	64
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	33
Zobowiązania długoterminowe		95 502	115 279
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20.12	60 820	47 521
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		795	1 693
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	19	44 941	34 209
<i>Finansujące nieruchomości</i>		18 005	5 464
<i>Finansujące przemysł</i>		17 629	18 631
<i>Pozostałe</i>		9 308	10 114
Leasing finansowy		1 745	2 570
Pochodne instrumenty finansowe		817	0
Zobowiązania z tytułu umów	21	15 833	11 768
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	17	8 254	7 205
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	18	4 874	4 326
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18.3	5 709	16 620
Zobowiązania krótkoterminowe		143 789	125 931
Zobowiązania razem		239 291	241 210
Pasywa razem		449 318	453 854

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2017 (niebadane, przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		10 378	6 475
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	3 843	4 174
Amortyzacja aktywów niematerialnych	15	125	414
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	13	-3 306	-1 325
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		1 479	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-126	5
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych		3 433	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		0	-314
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	5	668	-316
Koszty odsetek	5	2 183	2 185
Przychody z odsetek i dywidend		0	-168
Zysk z okazijnego nabycia	36	0	-6 246
Inne korekty		160	-15
Korekty razem		8 458	-1 607
Zmiana stanu zapasów	20.08	9 949	-7 093
Zmiana stanu należności	20.08	-840	589
Zmiana stanu zobowiązań	20.08	5 421	2 607
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	20.08	-10 324	10 130
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów		5 125	-13 098
Zmiany w kapitale obrotowym		9 331	-6 864
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		-523	0
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-60	-8
Zapłacony podatek dochodowy		-4 194	-5 510
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		23 390	-7 515
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych		-452	-68
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	-1 309	-876
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	147	71
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	13	-9 584	-3 393
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	1 080	259
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych		0	-20 341
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	20.08	3 755	3 130
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		0	58
Pożyczki udzielone		-8	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		-179	-1 755
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		22	0
Otrzymane odsetki		0	34
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-6 528	-22 881
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19	14 257	36 430
Spłaty kredytów i pożyczek	19	-22 595	-7 925
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		-1 435	-1 340
Odsetki zapłacone		-2 376	-2 095
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-12 149	25 069
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		4 713	-5 327
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		8 872	11 821
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		-3	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		13 583	6 494

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały nieudające 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
Efekt 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 30-06-2018</i>								
Dywidenda uchwalona do wypłaty					-5 275	-5 275	-2 255	-7 531
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	-5 275	-5 275	-2 255	-7 531
Zysk netto za okres od 01-01 do 30.06.2018 roku					2 911	2 911	1 600	4 512
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2018			225			225	177	402
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-06-2018	0	0	225	0	2 911	3 136	1 777	4 914
Saldo na dzień 30-06-2018 roku (niebadane)	18 841	103 711	6	6 243	57 026	185 828	24 200	210 027

	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	222 783
Efekt wdrożenia MSSF 9					-499	-499		-499
Saldo na dzień 01.01.2017 roku (przekształcone)	18 841	103 711	-40	4 696	43 738	170 945	51 339	222 284
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2017</i>								
Dywidenda					-4 522	-4 522		-4 522
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					14 838	14 838	-28 633	-13 795
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	10 316	10 316	-28 633	-18 317
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-06-2017 roku					-1 419	-1 419	65	-1 355
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku			-123			-123	-179	-302
Calkowity dochód za okres od 01-01 do 30-06-2017	0	0	-123	0	-1 419	-1 542	-114	-1 656
Saldo na dzień 30-06-2017 roku (niebadane, przekształcone)	18 841	103 711	-163	4 696	52 635	179 719	22 592	202 311

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Fordońska 40 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz przekształcone dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2017 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres pierwszego półrocza 2018 roku oraz przekształcone dane porównawcze za analogiczny okres 2017 roku.

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

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- działalność przemysłowym,
- działalność hotelarska,
- działalność w zakresie developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo przemysłowe

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku.

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2017 roku:

- Zmiany wewnątrz Grupy:

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 22.01.2018 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. dokonało podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 875 tys. PLN do kwoty 2 225 tys. PLN, tj. o kwotę 1 350 tys. poprzez zwiększenie ilości udziałów z 1 750, tj. poprzez utworzenie nowych 2 700 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy. Wszystkie nowe udziały w podwyższonym kapitale objął dotychczasowy, jedyny wspólnik Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o wartości 1 350 tys. PLN.

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 24.04.2018 r. Jednostka Dominująca dokonała płatności z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego spółki Halifax P Sp. z o.o. w kwocie 7.120 tys. PLN. Zgodnie z Uchwałą nr 1/IV/2018 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Halifax P Sp. z o.o. wyraziło zgodę na objęcie wszystkich nowych udziałów (14.200 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy) przez jedynego wspólnika Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

- Pozostałe zmiany:

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 sprzedane podmiotowi fizycznemu 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 niecie 22.2

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 24 kwietnia 2018 roku.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy a tym samym przez całą Grupę Kapitałową w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

4. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

Segment *Przemysł* zajmuje się produkcją systemów przeładunkowych, konstrukcji stalowych budynków i budowli, młynów, kruszarek, elementów pras, urządzeń offshore, elementów statków oraz maszyn w sektorze kopalnianym i energetycznym.

Segment *Najem* aktywów zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Segment *Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.

Segment *Konsulting budowlany i Developing* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i nadzorem 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 ten został wyodrębniony w trzecim kwartale 2017 roku w związku z powstaniem i rozwojem spółki Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

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.

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

- wartości niematerialne,
- rzeczowe aktywa trwałe,
- nieruchomości inwestycyjne,
- należności i pożyczki, zapasy,
- aktywa z tyt. umów,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności,
- pochodne instrumenty finansowe

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2018 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	76 385	4 698	23 501	30 316	31 789	1 308	0	167 997
Przychody ogółem	76 385	4 698	23 501	30 316	31 789	1 308	0	167 997
Amortyzacja	1 604	225	1 821	92	17	208	0	3 968
Wynik operacyjny segmentu	3 638	1 544	3 004	2 535	3 282	68	0	14 070
Aktywa segmentu sprawozdawczego	127 004	27 121	125 421	111 480	11 945	22 306	24 041	449 318

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2017 roku (niebadane)							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	78 707	4 776	19 190	6 073	3 506	0	112 253
Przychody ogółem	78 707	4 776	19 190	6 073	3 506	0	112 253
Amortyzacja	2 288	399	1 639	26	235	0	4 587
Wynik operacyjny segmentu	2 492	1 942	1 320	-1 575	-1 862	0	2 318
Aktywa segmentu sprawozdawczego	108 312	60 559	134 686	92 378	5 988	32 432	434 354

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa, w pozycji pozostałych aktywów wykazała między innymi należność z tytułu sprzedaży udziałów w Spółkach zależnych MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. oraz HALIFAX P Sp. z o.o. w wysokości ca 17,5 mln PLN.

Na dzień bilansowy największą pozycję w aktywach niealokowanych stanowiły środki pieniężne 13,6 mln PLN i aktywa z tytułu podatku odroczonego 8,1 mln PLN. Na koniec czerwca 2017 roku główną pozycję aktywów niealokowanych stanowiły aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży związane ze zbywanym zakładem produkcyjnym w Sępólnie Krajeńskim 14,8 mln PLN oraz pozostałe nieruchomości ca 4,0 mln PLN.

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2017 (niebadane, przekształcone)
Wynik operacyjny segmentów *	14 070	2 318
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	4 116	1 948
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-783	-449
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-3 433	0
Straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	146	130
Pozostałe przychody i koszty razem	46	1 628
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	14 117	3 946
Przychody finansowe	436	610
Koszty finansowe (-)	-4 175	-4 327
Zysk z okazijnego nabycia	0	6 246
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	10 378	6 474

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

Okres od 01.01 do 30.06.2018								
Segmenty	przeładunki	konstrukcje	budownictwo	hotelarstwo	consulting i developing	najem aktywów	pozostałe	Razem
Region								
Kraj	12 657	10 154	31 789	23 501	30 316	4 698	1 308	114 423
Eksport	50 968	2 606						53 574
Razem	63 625	12 760	31 789	23 501	30 316	4 698	1 308	167 997
Pomosty przeładunkowe	41 088							41 088
Parkingi	4 143							4 143
Uszczelnienia	8 001							8 001
Termośluzы	2 044							2 044
Części serwisowe przeładunki	8 349							8 349
Maszyny i kruszarki Makrum		12 760						12 760
Budownictwo przemysłowe			31 789					31 789
Sieć hoteli Focus				23 501				23 501
Consulting budowlany					1 021			1 021
Płatanowy Park					29 295			29 295
Stocznia Pomerania						2 875		2 875
Nieruchomości komercyjne						1 823		1 823
Pozostałe							1 308	1 308
Razem	63 625	12 760	31 789	23 501	30 316	4 698	1 308	167 997

Okres od 01.01 do 30.06.2017								
Segmenty	przeładunki	konstrukcje	budownictwo	hotelarstwo	consulting i developing	najem aktywów	pozostałe	Razem
Region								
Kraj	5 189	7 586	3 115	19 190	6 073	4 776	391	46 320
Eksport	43 479	22 453						65 932
Razem	48 668	30 039	3 115	19 190	6 073	4 776	391	112 252
Pomosty przeładunkowe	33 799							33 799
Parkingi								0
Uszczelnienia	5 150							5 150
Termośluzы	3 513							3 513
Części serwisowe przeładunki	6 206							6 206
Konstrukcje stalowe		19 658						19 658
Budownictwo przemysłowe			3 115					3 115
Maszyny i kruszarki Makrum		10 381						10 381
Sieć hoteli Focus				19 190				19 190
Consulting budowlany					2 398			2 398
Platanowy Park					3 675			3 675
Najem aktywów Szczecin						2 488		2 488
Nieruchomości komercyjne						2 288		2 288
Pozostałe							391	391
Razem	48 668	30 039	3 115	19 190	6 073	4 776	391	112 252

W przypadku produkcji i montażu urządzeń systemów przeładunkowych (pomosty przeładunkowe, termośluzы i uszczelnienia), 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. W przypadku pierwszego zobowiązania przychód jest rozpoznawany w momencie przejęcia kontroli nad urządzeniem przez klienta, a w przypadku drugiego zobowiązania przychód jest rozpoznawany zgodnie z warunkami dostawy i umową z klientem w momencie zakończenia montażu i protokołu odbioru. W zależności od ustaleń określonych w umowie z klientem możliwe jest rozpoznanie przychodu w czasie – w okresie objętym niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, tego rodzaju umowy nie wystąpiły.

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

5. Przychody i koszty

Przychody i koszty w ramach działalności operacyjnej:

Przychody Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku wyniosły 167 997 tys. PLN i były o 50% wyższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (112 253 tys. PLN). Największy udział w przychodach miała sprzedaż w segmencie - przemysł – 76 385 tys. PLN i Budownictwo przemysłowe - 31 789 tys. PLN (w okresie porównywalnym: przemysł - 78 707 tys. PLN, segment budownictwo został rozwinięty i wyodrębniony dopiero w drugim półroczu 2017 roku w związku z czym brak danych porównawczych).

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane, przekształcone)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	146	181
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	3 306	1 325
Otrzymane kary i odszkodowania	457	0
Zysk z tytułu zakończonych umów leasingowych	207	357
Pozostałe przychody operacyjne	0	85
Pozostałe przychody operacyjne razem	4 116	1 948

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane, przekształcone)
Utworzenie rezerw	0	68
Zapłacone kary i odszkodowania	0	48
Darowizny	61	46
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	23	27
Refaktury	0	198
Korekta VAT o współczynnik	406	0
Zapłacone użytkowanie wieczyste - korekta za 2017	102	0
Inne koszty	192	63
Pozostałe koszty operacyjne razem	783	449

Przychody finansowe

	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane, przekształcone)
Przychody z tytułu odsetek	66	4
Dodatnie różnice kursowe	166	351
Inne przychody finansowe per saldo	96	180
Zysk ze sprzedaży akcji spółek notowanych	108	75
Przychody finansowe ogółem	436	610

Koszty finansowe

	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane, przekształcone)
Odsetki od kredytów bankowych	2 164	2 304
Odsetki od innych zobowiązań	394	319
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	97	166
Ujemne różnice kursowe	0	742
Inne koszty finansowe	43	475
Strata z realizacji instrumentów finansowych razem z wyceną per saldo	1 477	322
Koszty finansowe ogółem	4 175	4 327

6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów.

Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Nowy standard zastąpił dotychczasowy MSR 39. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:

- inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów:
- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik (z opcją ujęcia skutków wyceny w pozostałych całkowitych dochodach dla instrumentów kapitałowych);
- przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów oraz charakteru przepływów z niego,
- nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem, zwiększające możliwość wyznaczenia instrumentów jako pozycje zabezpieczające oraz likwidujące sztywne zasady wyznaczania efektywności w przedziale 80-125%,
- nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym; ujęcie straty z tytułu utraty wartości według dotychczasowych zasad następowało dopiero, gdy wystąpiły obiektywne dowody utraty wartości, takie jak znaczące trudności finansowe dłużnika lub niedotrzymanie warunków umowy, np. opóźnienie w spłacie; nowy model zakłada, że już od momentu ujęcia aktywa finansowego jednostka szacuje oczekiwane straty kredytowe za pomocą 3-stopniowego modelu opartego na zmianach ryzyka kredytowego; standard przewiduje uproszczenia m.in. dla należności handlowych i aktywów z tytułu umowy.

Zarząd Spółki dominującej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym poinformował, iż zastosowanie MSSF 9 odbędzie się retrospektywnie bez korekty danych porównawczych. W trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał Zarząd zmienił decyzję i zastosował metodę pełną retrospektywną. Skutki zmian zostały opisane poniżej:

Do tej pory Grupa posiadała wyłącznie aktywa zakwalifikowane do kategorii „pożyczki i należności”. Zgodnie z nowym standardem wszystkie zostały zakwalifikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, ponieważ analiza przeprowadzona przez Grupę na dzień pierwszego zastosowania standardu wykazała, że są utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a przepływy te są wyłącznie spłatą wartości nominalnej i odsetek. Zmiana kategorii nie wpłynęła na wartość aktywów Grupy oraz jej wynik finansowy poza wpływem zastosowania nowego standardu przy szacowaniu oczekiwanych strat z tytułu ryzyka kredytowego.

Na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9 kategorie i wartości bilansowe poszczególnych klas aktywów finansowych i zobowiązań finansowych były następujące:

	MSR 39		MSSF 9	
	Kategoria	Wartość bilansowa na 1.01.2018	Kategoria	Wartość bilansowa na 1.01.2018
Klasa aktywów finansowych				
Aktywa trwale:				
Należności i pożyczki	pożyczki i należności	4 263	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4 263
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	pożyczki i należności	54 258	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	53 198
Pożyczki	pożyczki i należności	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0
Pochodne instrumenty finansowe	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	412	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	412
Klasa zobowiązań finansowych				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	91 136	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	91 136
Pochodne instrumenty finansowe	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	1 326	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	1 326
Pozostałe zobowiązania	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 006	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 006
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	43 985	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	43 985
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	34 209	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	34 209
Pochodne instrumenty finansowe	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0

Na sprawozdanie finansowe Grupy wpłynęły istotnie zmiany sposobu szacowania strat z tytułu ryzyka kredytowego dotyczącego należności, które zgodnie z MSR 39 były skategoryzowane jako „należności i pożyczki”, a zgodnie z MSSF 9 są wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla

instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Grupa przyjęła, że znaczny wzrost ryzyka następuje m.in. gdy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 90 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku odpis aktualizujący należności z tytułu dostaw i usług wynosił 26 784 tys. PLN. Korekta wprowadzona do wartości należności oraz zysków zatrzymanych na 1 stycznia 2018 roku wyniosła 1 060 tys. PLN, co skutkowało zwiększeniem wartości odpisu aktualizującego do kwoty 27 844 tysięcy złotych. Na dzień 30 czerwca 2018 roku odpisy aktualizujące należności są wyższe o 1 258 tysięcy złotych niż gdyby były dokonywane według dotychczasowych zasad (na dzień 30 czerwca 2017 – wyższe o 589 tys. PLN).

Ponadto Grupa wyodrębniła w sprawozdaniu z wyniku pozycje „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych”, które wcześniej prezentowane były w pozostałych kosztach operacyjnych.

Nowy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Nowy standard zastąpił dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów.

Zarząd Spółki dominującej podjął decyzję, że zastosowanie MSSF 15 ujmie metodą retrospektywną pełną. Grupa dokonała analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe. Jej wyniki wskazują na to, że zmiana w polityce rachunkowości nie będzie miała istotnego wpływu na wynik finansowy Grupy.

Dodatkowe ujawnienia wynikające z MSSF 15 dotyczące przychodów z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie są ujęte w nocie 4.

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.

Grupa ujęła zmiany klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych zgodnie z wytycznymi zmienionego standardu MSR 40. Zmiany klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych zostały opisane w nocie 13.

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.

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.

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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy

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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Z dniem 1 stycznia 2019 roku wejdzie w życie nowy MSSF 16 „Leasing”.

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu.

Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

Grupa nie zakończyła jeszcze procesu analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe. Grupa oczekuje istotnej zmiany polegającej na rozpoznaniu dodatkowych aktywów i zobowiązań w szczególności w segmencie Hotelarstwa.

7. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości opisanych w nocie 6, które miały wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy:

Aktywa	31-12-2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	31-12-2017 (dane przekształcone)
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 668	202	10 870
Aktywa trwałe	292 226	202	292 428
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	58 855	-1 061	57 795
Aktywa obrotowe	162 486	-1 061	161 426
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	1 561	0	1 561
Aktywa razem	454 713	-859	453 854

Pasywa	31-12-2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	31-12-2017 (dane przekształcone)
Kapitał własny			
Zyski zatrzymane:	60 059	-669	59 200
- zysk (strata) z lat ubiegłych	53 858	-499	53 359
- zysk (strata) netto	6 200	-170	5 840
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	188 635	-859	187 776
Udziały niedające kontroli	24 868	-190	24 868
Kapitał własny	213 503	-859	212 644
Zobowiązania długoterminowe	115 279	0	115 279
Zobowiązania krótkoterminowe	125 931	0	125 931
Zobowiązania razem	241 210	0	241 210
Pasywa razem	454 713	-859	453 854

	od 01-01 do 31-06-2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	od 01-01 do 31-06-2017 (dane przekształcone)
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	112 253		112 253
Koszt własny sprzedaży	85 642		85 642
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 611		26 611
Koszty sprzedaży	7 662		7 662
Koszty ogólnego zarządu	16 631		16 631
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	2 318		2 318
Pozostałe przychody operacyjne	2 051	-103	1 948
Straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		130	76
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 920	27	3 947
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 449	27	6 475
Podatek dochodowy	7 824	5	7 829
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 375	21	-1 355
Zysk (strata) netto	-1 375	21	-1 355

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

<i>Aktywa</i>	31 grudnia 2017
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-9 111
Aktywa z tytułu umów	9 111
<i>Aktywa razem</i>	0
<i>Pasywa</i>	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-10 748
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną	-1 020
Zobowiązanie z tytułu umów	11 768
<i>Pasywa razem</i>	0

Efekt wdrożenia MSSF 9 i MSSF 15 nie miał istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych ani na zysk na akcję.

8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

8.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skróconego śródrocznego 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.

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 w perspektywie 12 miesięcy od dnia podjęcia decyzji o reklasyfikacji, a spółki Grupy prowadzą aktywne działania mające na celu sprzedaż.

Wartość aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży według stanu na 30 czerwca 2018 roku została przedstawiona w nocie nr 14.

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.

Odpisy aktualizujące należności

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. 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 20.11.

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.

Grupa wycenia do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, których stopień zaawansowania jest większy niż 10%. W ustaleniu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy Grupa opiera się o posiadane wyceny wartości przyszłej niezależnych rzeczoznawców majątkowych, osąd własny i o stopień zaawansowania realizacji danej inwestycji.

Grupa przy analizie czy możliwa jest wycena do wartości godziwej danej nieruchomości inwestycyjnej w budowie ocenia czy:

- otrzymane są wszystkie zezwolenia administracyjne niezbędne do ukończenia projektu,
- budowa została rozpoczęta i koszty związane bezpośrednio z budową poniesione,
- znacząca niepewność związana z przyszłymi przepływami z tytułu najmu została wyeliminowana.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 30 czerwca 2018 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2017 roku została przedstawiona w nocie nr 13.

8.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Grupa dokonuje oceny utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych, własny osąd oparty na zmianach warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki do utraty wartości w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia wykonywane są analizy/testy na utratę wartości, na podstawie których podejmowane są decyzje o ewentualnych odpisach aktualizujących wartość aktywów.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiła utrata wartości aktywów trwałych. Odpisy aktualizujące wartość aktywów obrotowych zostały zaprezentowane w nocie 12.

Odpisy aktualizujące należności

Należności ujmowane są i wykazywane w zamortyzowanym koszcie. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Dla należności z tytułu dostaw i usług zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu.

Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 20.11.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęta metodologia kalkulacji rezerwy w stosunku do końca roku 2017 nie uległa zmianie.

Świadczenia pracownicze zostały przedstawione w nocie 17.

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 11

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.

Ujmowanie przychodów

Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji kontraktów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu oraz dochodu zostałyby zmniejszona o około 2 795 tys. PLN. Informacja na temat umów o usługi budowlane została zawarta w nocie nr 21.

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 18.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje

osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

Spółka ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi. Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

9. Sezonowość działalności

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

10. 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 w dniu 21 września 2018 roku zostanie 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. Termin wypłaty dywidendy ustalono na 12 września 2018 roku.

11. Podatek dochodowy

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 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2017 (przekształcone)
Wynik przed opodatkowaniem	10 378	6 475
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2015: 19%):	1 972	1 230
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	295	278
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	-158	-107
Nierozpoznane straty podatkowe	621	946
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	2 063	1 000
Podatek zapłacony od transakcji zbycia udziałów Makrum PM	0	5 669
Niepodatkowy przychód wynikający z zysku na okazijnym nabyciu	0	-1 187
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	73	0
Odpis aktualizujący aktywo z tytułu strat podatkowych	1 001	0
Podatek dochodowy	5 867	7 829
Zastosowana średnia stawka podatkowa	57%	352%

Zarząd Jednostki Dominującej opracował plan rozliczenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym straty podatkowej, w ustawowo przewidzianym terminie. Na jego podstawie podjął decyzję o utworzeniu odpisu aktualizującego na aktywo z tytułu podatku odroczonego, z uwagi na brak możliwości jego wykorzystania w części operacyjnej działalności.

Odroczonego podatku dochodowego

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

Odroczonego podatek dochodowy	Stan na	Stan na
	2018-06-30 (niebadane)	2017-12-31 (przekształcone)
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 870	10 456
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 419	14 761
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	-5 549	-4 305
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	-2 756	-880
Inne całkowite dochody (+/-)	0	-363
Sprzedaż spółek zależnych	1 018	0
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	-7 287	-5 548
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 111	10 870
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 398	16 418

AKTYWO Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Stan na 01.01.2018	Zmiany stanu w rachunku zysków i strat	Reklasyfikacja	Sprzedaż spółek zależnych	Stan na 30.06.2018
<i>Stan na 30.06.2018</i>					
Aktywa:					
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	85	-85	0	0	0
Zapasy	805	-51	-754	0	0
Odpis aktualizujący wartość należności	1 372	-955	0	0	417
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	161	23	0	0	184
Rezerwy na świadczenia pracownicze	826	-308	0	-21	518
Zmiana stanu rezerw	1 510	-1 127	0	0	383
Pochodne instrumenty finansowe	-	359	0	0	359
Wycena bilansowa zobowiązań	102	99	0	0	201
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	178	47	0	0	225
Zobowiązania leasingowe	20	-8	0	0	12
Inne zobowiązania	196	-123	0	0	73
Inne:					
Kontrakty budowlane	-	604	0	0	604
Nierozliczone straty podatkowe	5 615	-424	0	-57	5 135
Razem	10 870	-1 949	-754	-78	8 111

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Stan na 01.01.2018	Zmiany stanu w rachunku zysków i strat	Reklasyfikacja	Sprzedaż spółek zależnych	Stan na 30.06.2018
<i>Stan na 30.06.2018</i>					
Aktywa:					
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	0	303	0	0	303
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	4 708	1 065	874	0	6 647
Nieruchomości inwestycyjne	10 317	854	-1 844	-1 096	8 232
Zapasy	0	0	216	0	216
Pochodne instrumenty finansowe	23	-23	0	0	0
Kontrakty budowlane	121	-121	0	0	0
Inne aktywa	123	-123	0	0	0
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	1 127	-1 127	0	0	0
Razem	16 419	828	-754	-1 096	15 398

12. 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 30.06.2018 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)	0	0	118	111	466	1 005	1 581
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja (-))	0	0	-27	-63	-24	0	-114
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0	7 021	7 021
Amortyzacja (-)	0	-2 192	-902	-441	-308	0	-3 843
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	2	0	6	0	8
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2018 roku	17 942	115 050	12 339	1 255	2 873	12 506	161 964

Wykazana powyżej reklasyfikacja dotyczy nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej 13. 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 nieruchomości została zaprezentowana jako 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 31.12.2017 roku</i>							
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	0	0	820	0	24 868
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	1 510	1 410	331	718	3 968
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja (-))	0	-5	0	-69	-6	0	-80
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-201	0	0	0	0	0	-201
Przekwalifikowanie do aktywów dostępnych do sprzedaży (-)	-44	-10 043	-4 572	-106	-47	0	-14 812
Amortyzacja (-)	0	-3 803	-2 865	-965	-751	0	-8 383
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-633	0	0	0	-202	-834
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	0	2	0	2
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	17 942	117 241	13 149	1 647	2 733	4 480	157 193

13. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 czerwca 2018 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 97 024 tys. PLN.

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość inwestycyjna w trakcie budowy położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 37 390 tys. PLN. W 2018 roku kontynuowana jest budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3. Wzrost o

wartości 15 048 PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku spowodowany jest głównie poczynionymi nakładami inwestycyjnymi oraz rozpoznaniem przyszłej wartości nieruchomości proporcjonalnie do ponoszonych nakładów.

2. Grunt położony w Bydgoszczy o powierzchni 24 134 m² wraz z poniesionymi nakładami inwestycyjnymi, o wartości godziwej 20 619 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 20 547 tys. PLN), przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing.
3. 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 2017 roku, która po przeprowadzonej przez Zarząd analizie jest aktualna również na dzień 30 czerwca 2018 roku.
4. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 40 320 m², o wartości godziwej 11 690 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. Tym samym zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, grunt ten został zaprezentowany na dzień 30 czerwca 2018 roku 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.

Zmiany wartości w roku

	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2017
Wartość bilansowa na początek okresu	117 106	112 921
Nabycie nieruchomości (nakłady inwestycyjne)	12 961	13 512
Zbycie nieruchomości (-)	- 25 200	-123
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	- 11 150	-13 625
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	3 306	4 421
Wartość bilansowa na koniec okresu	97 024	117 106

W trakcie tego półrocza 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. Zarząd Spółki Dominującej przeznaczył biurowiec położony w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13, o wartości godziwej 7 021 tys. PLN na środki trwałe w budowie (nota 12).

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 Spółki dominującej dokonał analizy podstawowych danych wejściowych wpływających na szacunek wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Analizie poddano porównywalne ceny transakcyjne gruntów o podobnej lokalizacji i potencjale, osiągnięty i planowany dochód operacyjny generowany przez nieruchomości inwestycyjne wyceniane metodą DCF oraz zmiany w poziomie stóp dyskontowych. Wartość przeszacowania posiadanych nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej to 3 306 tys. PLN.

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

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

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec Immobile K3	37 390	Metoda dochodowa	Ceny transakcyjne najmu nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	Powierzchnia biurowa 54 PLN/m ² /miesięcznie
					Powierzchnia gastronomiczna 76 PLN/m ² /miesięcznie
					Powierzchnia handlowa 54-65 PLN/m ² /miesięcznie
					Miejsce postojowe w garażu podziemnym 260 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 24 134 m ²	20 619	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 419 PLN/m ² do 977 PLN/m ²
3.	CH Faktoria, Bydgoszcz, 13656 m ²	25 212	Metoda dochodowa	GLA Średnia stawka czynszu Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	5 376 m ² 42 PLN/m ² 1 834 tys. PLN 7%
4.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 40 320 m ²	11 690	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 244 PLN/m ² do 346 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 548 PLN/m ² do 1 217 PLN/m ²
Razem		97 024			

14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 czerwca 2018 roku wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

ZMIANY W AKTYWACH ZAKLASYFIKOWANYCH JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

	30.06.2018	31.12.2017
Rzeczowe aktywa trwale zaklasyfikowane w okresie	1 561	14 812
Rzeczowe aktywa trwale sprzedane w okresie	0	(14 812)
Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane w okresie	0	5 414
Wycena nieruchomości inwestycyjnych zakwalifikowanych do sprzedaży	0	(1 100)
Nieruchomości inwestycyjne sprzedane w okresie	(1 077)	(2 753)
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	484	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.

W poniższej tabeli zaprezentowano pozycje bilansowe, które zostały zaklasyfikowane do aktywów dostępnych do sprzedaży.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży: nieruchomości inwestycyjne na dzień 30.06.2018	Wartość
Bydgoszcz Droga 1.688 m ²	484

15. Aktywa niematerialne

za rok zakończony dnia 30 czerwca 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	0	2 958
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	48	405	452
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	-182		-182
Amortyzacja (-)	0	-1	-124	0	-125
Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2018 roku	2 118	14	568	405	3 104

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	2 118	19	1 381	3 517
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	1	123	124
Amortyzacja (-)	0	-5	-678	-683
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 roku	2 118	14	826	2 958

Na dzień 30 czerwca 2018 roku brak jest przesłanek co do utraty wartości znaku towarowego „PROM” (segment przemysł).

Znak „PROM” został uznany za aktyw o nieokreślonym okresie użytkowania i będzie testowany corocznie na dzień bilansowy kończący rok obrotowy pod kątem utraty wartości .

16. Zapasy

	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Materialy	13 562	10 788
Półprodukty i produkcja w toku	28 514	59 883
Wyroby gotowe	31 192	8 162
Towary	713	647
Wartość bilansowa zapasów razem	73 981	79 481

Zmiana w strukturze zapasów wynika z oddania do sprzedaży I etapu budowy osiedla mieszkaniowego realizowanego w segmencie developingu. Obecnie zapasy z tego tytułu prezentowane są jako wyroby gotowe (wcześniej produkcja w toku), a także rozpoczęcia kolejnego etapu inwestycji deweloperskiej Platanowy Park (prezentowane jako produkcja w toku).

	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Stan na początek okresu	2 230	188
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	3 271
Odpisy wykorzystane w okresie (-)	-279	0
Odpisy odwrócone w okresie (-)	0	-1 229
Stan na koniec okresu	1 951	2 230

17. Świadczenia pracownicze

W skład świadczeń pracowniczych wchodzi przede wszystkim koszty wynagrodzeń oraz zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów. Według stanu na 30 czerwca 2018 roku, w stosunku do 31 grudnia 2017 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 950 tys. PLN.

Długoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 30 czerwca 2018 roku wynoszą 325 tys. PLN, a ich wartość zmniejszyła się w stosunku do 31 grudnia 2017 roku o 99 tys. PLN. W całości na saldo składa się rezerwa emerytalna, a jej aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 30 czerwca 2018 roku wynoszą 8 254 tys. PLN, a ich wartość wzrosła o 1 049 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku. Na powyższe saldo składają się głównie zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych w kwocie 5 895 tys. PLN oraz zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów w kwocie 2 209 tys. PLN.

18. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe

18.1. Rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Rezerwy na sprawy sądowe	437	304	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 681	993	0	0
Rezerwy na pozostałe ryzyka prawne	1 391	1 391	0	0
Rezerwa na premie dla pośredników sprzedaży	1 360	1 360	0	0
Inne rezerwy	5	278	344	64
Pozostałe rezerwy razem	4 874	4 326	344	64

18.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe bierne na dzień 30 czerwca 2018 roku wynoszą 5 709 tys. PLN i są o 10 944 tys. PLN niższe niż na koniec grudnia 2017 roku. Spadek salda spowodowany jest rozliczeniem części zaliczek na mieszkania wpłaconych na koniec 2017 roku, które zostały sprzedane w pierwszym półroczu 2018 roku.

18.3. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne na dzień 30 czerwca 2018 roku wynoszą 1 824 tys. PLN. W porównaniu do 31 grudnia 2017 ich saldo wzrosło o 1 680 tys. PLN. Przyczyny wzrostu to przede wszystkim dodatkowe opłaty za wynajem hoteli Gdańsk Premium oraz Inowrocław. Opłaty naliczane są w czerwcu na podstawie wyników danych hoteli za rok poprzedni i rozliczane w ujęciu rocznym.

19. Oprocentowane kredyty bankowe 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	2 653	Kredyt hipoteczny	-	2 653	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	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	6 000	Kredyt inwestycyjny	-	6 000	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, cesją z umowy zbycia udziałów MKM PM, poręczenie FH, poręczenie PM, OPE	2.000 w dniach: 30.12.2018, 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	7 768	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	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 997	2018-07-31	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	BZ WBK S.A.	Multilinia	17 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 096	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
			-			852				
6	Commerzbank	Overdraft	-	Overdraft	300	-	No	Brak	Automatycznie z wpływów	Marża

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona * w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
7	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	900	766	2018-11-23	Weksel in blanco, poręczenie GKI SA	na rachunek	WIBOR O/N + marża
8	BGK	Kredyty	35 383	Kredyt budowlany	31 383	13 522	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	1 409	2019-12-31		Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża
9	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	31 810	Kredyt	31 810	2 251	2021-12-20	Hipoteka umowna do kwoty 74.000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umowy z GW, zastaw rejestrowy i finansowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wiarygodności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 3, CDI KB)	Z wpływów	WIBOR 6M + marża
10	BZ WBK S.A.	Multilinia	6 725	Kredyt w rachunku bieżącym	3 000	1 987	2018-12-31	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
11	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 329	Kredyt inwestycyjny	-	10 329	2023-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wiarygodności z umowy najmu nieruchomości w Chorzwie, 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

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
12	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 913	Kredyt inwestycyjny	-	13 913	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 1.12.2020, 66 do 1.12.2021, 70 do 1.12.2022, 74 do 1.12.2023, 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
13	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 349	Kredyt inwestycyjny	-	1 349	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 000 w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
14	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	17 758	Kredyt inwestycyjny	-	17 758	2026-01-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 82 do 31.12.2018, 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

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
15	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 866	Kredyt inwestycyjny	-	10 866	2027-02-28	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie PHM, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH i PHM w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 54 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, 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
16	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	7 334	Kredyt inwestycyjny	-	7 334	2026-02-27	Hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 60 do 31.12.2018, 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 30.01.2026, 159 - 27.02.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
17	Podmiot niepowiązany	Pożyczka	2 000	Pożyczka	-	1 300	2018-12-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	Marża
18	Podmiot niepowiązany	Pożyczka	2 600	Pożyczka	-	1 300	2018-12-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	WIBOR 1M + marża
19	Podmiot niepowiązany	Pożyczka	7 120	Pożyczka	-	7 120	2019-12-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	WIBOR 1M + marża

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

Razem pożyczki i kredyty bankowe	117 570
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	- 562
	117 008

Na dzień 30 czerwca 2018 roku nie nastąpiły naruszenia umów kredytowych, które mogłyby skutkować rozwiązaniem umów.

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2017 r.

W okresie od 01.01.2018 roku do 30.06.2018 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 BZ WBK 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 6.725 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.
3. Projprzem Makrum S.A., MODULO Parking Sp. z o.o. oraz PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z BZ WBK 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. w dniu 28.06.2018 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.07.2018 roku.
6. CDI 2 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w dniu 28.06.2018 roku aneks, który m.in. wydłuża termin zakończenia realizacji inwestycji.

20. Inne istotne zmiany

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

20.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

Sprawa Heilbronn Pressen GmbH

Listem z dnia 23.08.2013r. do spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. prawnik Renald Metoja zażądał kwoty 794.398,55 EUR działając jako syndyk Spółki Heilbronn Pressen GmbH. Sprawa nie została wniesiona do sądu. Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie jest bezpodstawne, w związku z tym nie tworzono rezerwy z tego tytułu. Dnia 28.10.2010 roku Spółka zgłosiła do masy upadłości wierzytelności w łącznej wysokości 1.054.786,18 EUR. W reakcji na to ogłoszenie dnia 04.11.2010 roku syndyk zakwestionował tymczasowo wszystkie te wierzytelności. W wyniku podjętych starań w celu wykazania istnienia wierzytelności i negocjacji, ostatecznie dnia 18.12.2014 roku na liście wierzytelności uznana została przez syndyka kwota 350.000,00 EUR. Postępowanie upadłościowe zakończyło się w bieżącym okresie sprawozdawczym, Spółka otrzymała ostatecznie kwotę 22.987,68 EUR.

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

Sprawa przeciwko spółce zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z powództwa p. Dariusza Matusiaka w związku z realizacją przez spółkę pozwana nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3.388.412,59 zł i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji. W związku z brakiem jakichkolwiek podstaw roszczenia powoda Spółka nie zamierza dla tej sprawy tworzyć rezerwy.

II. 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 19.652.937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny strony Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Sprawa w toku.

Sprawa przeciwko Dariuszowi Matusiakowi

Pozew spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 88.560 zł tytułem nieuregulowanego wynagrodzenia za usługi nadzoru inwestorskiego p-ko inwestorowi Dariuszowi Matusiakowi. Pozwany wniósł o

oddalenie powództwa. Sąd I instancji wyrokiem zasądził całe żądane roszczenie na rzecz spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. Wyrok jest prawomocny albowiem apelacja pozwanego została oddalona. Sprawa została skierowana do egzekucji komorniczej. Pozwany jednakże złożył powództwo przeciwegzekucyjne oraz skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego domagając się uchylecia wyroku, a spółka wniosła o oddalenie powództwa i skargi jako bezzasadnych - sprawy w toku.

Poniżej przedstawiono sprawy Projprzem Makrum S.A.:

Sprawa przeciwko Planet Inwest Sp. z o.o.

Pozew ze strony spółki zależnej Projprzem S.A. (powód) przeciwko Planet Inwest Sp. z o.o. (pozwany) o nakaz zapłaty kwoty 587.967,44 zł z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego do nieruchomości w Kościelisku k. Zakopanego, na której w księdze wieczystej na rzecz powoda ustanowiono hipotekę. Pozew został złożony w związku z brakiem zapłaty ze strony dłużnika Dom M4 Sp. z o.o., za którego pozwana poręczyła. Powód uzyskał nakaz zapłaty, od którego pozwany złożył sprzeciw. Sprzeciw pozwanego został odrzucony przez Sąd w związku z nie uzupełnieniem braków sprzeciwu w terminie wskazanym przez Sąd. Sprawa została skierowana do postępowania egzekucyjnego. W wyniku licytacji doszło do przybicia wylicytowanej kwoty 480.000 zł i przysądzenia własności. Spółka otrzymała po odliczeniu podatku VAT i kosztów komorniczych wyegzekwowaną kwotę.

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o., która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem S.A. ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2.314.655,96 zł. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego. 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 31.03.2019r. W związku z nie realizowaniem układu Spółka złożyła do Sądu wniosek o uchylenie układu.

20.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy z segmentów Budownictwo i Przemysł instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 czerwca 2018 roku wynosiło 30 303 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 2 431 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku.

Saldo udzielonych przez Grupę poręczeń za zobowiązania spółek z Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2018 roku wynosiło 15 091 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 7 512 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku.

Zarząd Jednostki Dominującej nie widzi istotnego ryzyka kredytowego z tytułu udzielanych przez Grupę gwarancji oraz poręczeń. W związku z tym nie ma konieczności tworzenia dodatkowego odpisu na oczekiwane straty kredytowe zgodnie z MSSF 9.

20.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa posiadała zobowiązania z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych na kwotę 4 788 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 950 tys. PLN).

20.4. Kapitał własny

	30.06.2018	31.12.2017
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

20.5. Udziały niedające kontroli

ZMIANA UDZIAŁÓW NIEDAJĄCYCH KONTROLI

	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)	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.)	0	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	0	-16 728
Zwiększenie udziału w aktywach netto spółki Projprzem Makrum S.A.	0	-11 923
Dywidenda uchwalona do wypłaty z zysku 2017 roku	-2 255	0
Różnice z przeliczenia	177	-319
Zysk (strata) netto za okres (+/-), w tym:	1 600	1 596
- efekt wdrożenia MSSF 9	-33	-190
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	24 200	24 678

20.6. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 30-06-2018**	Stan na 31-12-2017
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	210 027	212 644
Kapitał	210 027	212 644
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	210 027	212 644
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	117 008	125 345
Leasing finansowy	5 007	6 442
Źródła finansowania ogółem	332 042	344 431
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,63	0,62
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 117	15 009
Amortyzacja	3 968	9 067
EBITDA	18 084	24 076
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	117 008	125 345
Leasing finansowy	5 007	6 442
Dług	122 015	131 787
Wskaźnik długu do EBITDA *	6,75	5,47

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

** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 6-miesięczny

20.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30-06-2018	31-12-2017
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	6 729	6 221
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	5 231	1 486
Środki pieniężne w kasie	193	170
Depozyty krótkoterminowe	1 429	996
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	13 583	8 872

Wartość środków pieniężnych na 30 czerwca 2018 roku osiągnęła poziom 15 902 tys. PLN i zwiększyła się w stosunku do 31 grudnia 2017 o 7 030 tys. PLN. Zwiększenie poziomu środków pieniężnych związane jest z wpływami ze sprzedaży mieszkań.

Ponadto Grupa wykazuje środki pieniężne o wartości 2 320 tys. PLN w pozycji Pozostałe aktywa finansowe. Grupa co do tej kwoty posiada ograniczoną możliwości dysponowania. Są to w głównej mierze środki wpłacane przez nabywców mieszkań na rachunki powiernicze, które mogą być przeznaczone na spłatę kredytu finansującego budowę mieszkań.

20.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

Poniżej zaprezentowano wyjaśnienia do różnic zmiany stanu poszczególnych pozycji bilansowych ujętych w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych. Dla pozycji aktywów i zobowiązań z tytułu umów budowlanych zmiany w rachunku przepływów pieniężnych są zgodne ze zmianami bilansowymi.

Zmiana stanu zapasów z bilansu	5 500
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnej gruntu	4 451
Wartość zapasów sprzedanych spółek zależnych na moment sprzedaży	-1
Zmiana stanu zapasów w przepływach pieniężnych	9 949

Zmiana stanu należności z bilansu	-16 449
Wartość należności sprzedanych spółek zależnych na moment sprzedaży	-1 191
Należności z tytułu sprzedaży spółek zależnych	16 800
Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	0
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	-840

Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	15 355
Niewypłacona dywidenda akcjonariuszom	-5 275
Niewypłacona dywidenda dla udziałów niekontrolujących Projprzem Makrum S.A.	-2 255
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na nieruchomości inwestycyjne	-3 837
Wartość zobowiązań sprzedanych spółek zależnych na moment sprzedaży	1 434
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	5 421

Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	-11 894
Wpłaty na rachunek developerski o ograniczonej możliwości dysponowania	1 613
Pozostałe	-43
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	-10 324

Wpływ netto ze sprzedaży jednostek zależnych	3 755
Sprzedaż udziałów Halifax i Pomerania	21 000
Środki pieniężne wychodzące w wyniku sprzedaży	-445
Nieotrzymane należności z tytułu sprzedaży	-16 800

20.9. Należności i pożyczki długoterminowe

Pozycja należności i pożyczki wg stanu na 30 czerwca 2018 roku osiągnęła poziom 5 070 tys. PLN i jest o 807 tys. PLN wyższa w stosunku do 31 grudnia 2017 roku. Na saldo składają się kaucje bankowe opisane w nocie 19.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku nie występują pożyczki udzielone.

20.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30.06.2018	31.12.2017
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	63 183	75 382
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-18 990	-27 844
Należności z tytułu dostaw i usług netto	44 192	47 538
Kwoty zatrzymane (kaucje)	5 927	4 897
Inne należności	17 865	763
Pozostałe należności finansowe netto	23 792	5 660
Należności finansowe	67 984	53 198
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	4 861	2 785
Przedpłaty i zaliczki	721	236
Pozostałe należności niefinansowe	72	1 577
Należności niefinansowe	5 654	4 598
Należności krótkoterminowe razem	73 639	57 795

W saldzie pozycji inne należności znajdują się głównie należności z tytułu sprzedaży jednostek zależnych Makrum Pomerania Sp. z o.o. oraz Halifax P Sp. z o.o. (16 800 tys. PLN). Transakcja opisana w nocie 22.2

20.11. Odpisy na należności oraz straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Stan na początek okresu	27 844	24 991
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	389	3 430
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-349	-1 584
Odpisy wykorzystane (-)	-8 898	- 53
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	5	0
Efekt wdrożenia MSSF 9	0	1 060
Stan na koniec okresu	18 990	27 844

Na dzień 30 czerwca 2018 roku, podobnie jak na 31 grudnia 2017 roku jednostka zależna Projprzem Makrum S.A. prezentowała należności z tytułu kwot zatrzymanych w kwocie 1 828 tys. PLN, w związku z realizacją zamówienia dla jednego z odbiorców. Spółka zależna utworzyła odpis aktualizujący do wysokości 95 497,32 EUR (zwiększenie odpisu w stosunku do 2017 r. o 63 315,48 EUR) na należności od tego kontrahenta, ze względu na aktualizację oceny ryzyka, która wynikała z faktu, że część należności jest przeterminowana. Kontrahent ten wstrzymał zwroty należnych jednostce zależnej Projprzem Makrum S.A. kwot na poczet roszezeń z tytułu opóźnienia zrealizowanych kontraktów, z którymi wystąpił wobec Projprzem Makrum S.A. Zgłoszone przez kontrahenta roszezenia nie są obecnie przedmiotem sporu sądowego i zdaniem Zarządu Projprzem Makrum S.A. są zawyżone i nieuzasadnione. Dokonując odpisu na należności od tego kontrahenta spółka Projprzem Makrum S.A. wzięła pod uwagę jego standing finansowy ustalony na podstawie danych z renomowanej wywiadowni gospodarczej. Jednocześnie Zarząd wskazuje, że Kancelaria prawna będąca pełnomocnikiem Spółki w tej sprawie jest w końcowym etapie przygotowywania pozwu o zapłatę należnych Projprzem Makrum S.A. kwot wstrzymanych bezzasadnie przez tego kontrahenta.

W związku z zakończeniem postępowania upadłościowego kontrahenta Heilbronn Pressen GmbH (sprawa opisana w nocie 20.1) jednostka Dominująca dokonała wykorzystania odpisu aktualizującego utworzonego na należności tego kontrahenta. Kwota wykorzystanego odpisu wynosi 8 793 tys. PLN.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku w związku z uwzględnieniem podejścia retrospektywnego opisanego w nocie 7 dokonano powiększenia wcześniej dokonanych odpisów na należności. Na dzień 30 czerwca 2018 roku w związku z nowo przyjętymi zasadami dokonano podwyższenia odpisów na należności w kwocie 198 tys. PLN w stosunku do odpisów oszacowanych na 31 grudnia 2017 roku. W konsekwencji (również po uwzględnieniu efektów aktualizacji wartości aktywów finansowych ujętych wcześniej w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych) w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku Grupa prezentuje zysk z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w kwocie 146 tys. PLN.

20.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30.06.2018	31.12.2017
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	39 202	40 908
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	4 788	54
Kaucje	6 526	2 086
Inne zobowiązania finansowe	352	937
Zobowiązania finansowe	50 868	43 985

	30.06.2018	31.12.2017
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 319	3 322
Inne zobowiązania niefinansowe	7 633	234
Zobowiązania niefinansowe	9 952	3 556

W pozycji inne zobowiązania niefinansowe znajdują się uchwalone do wypłaty dywidendy zarówno w Jednostce Dominującej jak i dywidenda należna udziałowcom niekontrolującym Grupy Projprzem Makrum S.A.

20.13. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku wyniosła 10 431 tys. PLN. W analogicznym okresie 2017 roku koszty sprzedaży wynosił 7 662 tys. PLN. Wzrost kosztów sprzedaży jest skorelowany z rozwojem Grupy i wzrostem ogólnego poziomu przychodów głównie w segmencie przemysł.

20.14. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku wynoszą 15 615 tys. PLN i są o 1 016 tys. PLN niższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Niższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z wyższych kosztów związanych z reorganizacją Grupy Kapitałowej po objęciu kontroli nad Projprzem Makrum S.A. poniesionych w roku 2017.

20.15. 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 akcją 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.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej:

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 30.06.2017
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Rozwładniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwładniona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 911	-1 419
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,04	-0,02
Rozwładniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,04	-0,02
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozwładniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	2 911	-1 419
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,04	-0,02
Rozwładniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,04	-0,02

21. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Aktywa z tytułu umów wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów w segmencie budownictwa przemysłowego i segmencie konstrukcji stalowych. W procesie konsolidacji eliminowany jest efekt wzajemnych transakcji.

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 8 052 tys. PLN, zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

	Stan na 30-06-2018	Stan na 31-12-2017
Koszty umowy poniesione w roku bilansowym	42 885	39 761
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	7 034	4 851
Przychody z umowy ujęte do dnia bilansowego	49 919	44 612
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	55 716	36 521
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	-5 796	8 092
aktywa z tytułu umów	8 052	9 111
zobowiązania z tytułu umów, w tym:	15 833	11 768
-zaliczki z tytułu umów	13 449	10 748

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną przedstawiają się następująco:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 30-06-2018	Stan na 31-12-2017
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	114 498	105 534
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	42 885	39 761
Koszty pozostające do realizacji umowy	58 662	53 679
Szacunkowe łączne koszty umowy	101 548	93 440
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	12 950	12 094
Zyski (+)	16 184	12 206
Straty (-)	-3 234	-112

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną zostały oparte na najlepszych założeniach i szacunkach.

22. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

22.1. Nabycie jednostek

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku nie wystąpiło nabycie nowych jednostek.

22.2. 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 3 433 tys. PLN, co znalazło odzwierciedlenie w rachunku zysków i strat w pozycji zyski/straty ze sprzedaży jednostek zależnych.

22.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku nie wystąpiło nabycie udziałów niekontrolujących.

23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa posiadała kontrakty zabezpieczające typu forward o wartości 6 104 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wykazała zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych o wartości 817 tys. PLN.

Pochodne instrumenty finansowe ujęte w zobowiązaniach długoterminowych to IRS.

24. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

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

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

25. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wszystkie transakcje dokonywane przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 zawierane były na warunkach rynkowych.

	Przychody z działalności operacyjnej	Należności
	od 01.01 do 30.06.2018	30.06.2018
<i>Sprzedaż do:</i>		
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	0	8
Rafał Jerzy	1	7
Elchem Lech Cyprysiak	1	0
Razem	2	15

	Zakup (koszty, aktywa)	Zobowiązania
	od 01.01 do 30.06.2018	30.06.2018
<i>Zakup od:</i>		
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	18	4
Elchem Lech Cyprysiak	37	0
Razem	55	4

W prezentowanym okresie Spółka nie dokonywała żadnych transakcji na rzecz kluczowego personelu kierowniczego, poza wynagrodzeniem.

27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 24 lipca 2018 roku Nadzwyczajne Zgromadzeniu Wspólników spółki zależnej CDI 6 Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego. Zgodnie z tą uchwałą Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 30 tys. PLN do kwoty 132,5 tys. PLN tj. o wartość 102,5 tys. PLN poprzez zwiększenie ilości udziałów z 600 do 2.650 to jest poprzez utworzenie nowych 2.050 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Wszystkie udziały objął dotychczasowy jedyny wspólnik Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Pokrycie udziałów nastąpiło wkładem pieniężnym w kwocie 2.050 tys. PLN. Różnica między ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną, w wysokości 1.947,5 tys. PLN stanowi agio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy.

W dniu 31 lipca 2018 roku Nadzwyczajne Zgromadzeniu Wspólników spółki zależnej PROMStahl Polska Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego. Zgodnie z tą uchwałą Projprzem Makrum S.A. dokonała podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 3.530 tys. PLN do kwoty 4.105 tys. PLN tj. o wartość 575 tys. PLN poprzez zwiększenie ilości udziałów z 35.300 do 41.050 to jest poprzez utworzenie nowych 5.750 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Wszystkie udziały objął dotychczasowy jedyny wspólnik Projprzem Makrum S.A. Pokrycie udziałów nastąpiło wkładem pieniężnym w kwocie 11.500 tys. PLN. Różnica między ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną, w wysokości 10.925 tys. PLN stanowi agio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy. Środki uzyskane z dokapitalizowania spółka zależna przeznaczyła na uregulowanie zaległych zobowiązań wobec Projprzem Makrum S.A.

W dniu 03 sierpnia 2018r. Zarząd Spółki zależnej Projprzem Makrum S.A. ogłosił przetarg na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Bernardyńskiej 13. Do przetargu zgłosił się jeden kontrahent (spółka z Grupy Kapitałowej GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.), który dokonał wpłaty wymaganego wadium. Strony przystąpiły do rozmów dotyczących sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomość po dokonanej transakcji oraz przebudowie na hotel pozostanie w strukturach Grupy i będzie wynajmowana do głównego operatora w segmencie hotelarskim Spółki Focus Hotels S.A.

W dniu 10 sierpnia 2018 roku Projprzem Makrum S.A. dokonała sprzedaży części nieruchomości inwestycyjnej gruntowej przy ul. Bydgoskich Olimpijczyków o powierzchni ok. 0,79 ha wraz z udziałem w gruntach obejmujących drogi wewnętrzne spółce celowej z Grupy Kapitałowej Immobile SA w celu realizacji projektu deweloperskiego. Wartość ceny sprzedaży strony ustaliły na kwotę netto 3.277 tys. PLN. Cena ta obejmowała zakup trzech działek przeznaczonych pod budowę budynków mieszkalnych oraz udziału prawa własności (na poziomie ok 30%) dwóch z trzech działek obejmujących drogi wewnętrzne, które zostały objęte w całości aktualizacją wartości i zaprezentowane jako zapasy na 30.06.2018r.

Bydgoszcz, dn. 14 września 2018 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

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