



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

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

część A

12 listopada 2015 roku

Spis treści

część A

Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	3
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	8
Dodatkowe noty objaśniające.....	9
1. Informacje ogólne.....	9
2. Zmiany w składzie Grupy.....	9
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	10
4. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	10
5. Przychody i koszty.....	13

część B

Pozostałe noty objaśniające

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
	(niebadane)	(niebadane)		(niebadane)	(niebadane)	
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	65 074	63 961	90 856	15 648	15 301	21 688
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 426	(3 394)	(4 925)	1 786	(812)	(1 176)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 234	(9 222)	(12 455)	1 018	(2 206)	(2 973)
Zysk (strata) netto	1 824	4 671	2 842	439	1 117	678
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 824	4 671	2 842	439	1 117	678
Zysk na akcję (PLN)	0,03	0,06	0,04	0,01	0,01	0,01
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,03	0,06	0,04	0,01	0,01	0,01
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1585	4,1803	4,1893
Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 134	(2 900)	(5 379)	1 235	(694)	(1 284)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 027)	(2 528)	(3 111)	(1 449)	(605)	(743)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	16 963	4 818	9 664	4 079	1 153	2 307
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	16 070	(610)	1 174	3 864	(146)	280
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1585	4,1803	4,1893
Bilans						
Aktywa	281 898	249 136	263 417	66 507	59 666	61 802
Zobowiązania długoterminowe	95 793	60 140	66 013	22 600	14 403	15 488
Zobowiązania krótkoterminowe	38 512	44 489	53 520	9 086	10 655	12 557
Kapitał własny	147 593	144 507	143 884	34 821	34 608	33 757
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	147 593	144 507	143 884	34 821	34 608	33 757
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2386	4,1755	4,2623

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

01 stycznia do 30 września 2015: 1 euro = 4,1585

01 stycznia do 30 września 2014: 1 euro = 4,1803

01 stycznia do 31 grudnia 2014: 1 euro = 4,1893

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

30 września 2015: 1 euro = 4,2386

30 września 2014: 1 euro = 4,1755

31 grudnia 2014: 1 euro = 4,2623

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01-07 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01-01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01-07 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01-01 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01-01 do 31.12.2014
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	4 (cz.A)	19 488	65 074	22 414	63 961	90 856
Przychody ze sprzedaży produktów		6 542	29 041	10 870	31 998	48 660
Przychody ze sprzedaży usług		12 443	34 539	11 309	31 634	41 525
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		503	1 494	235	329	671
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>						
Przemysł		7 441	30 611	11 841	33 512	49 385
Hotelarstwo		8 176	21 782	7 258	19 122	25 846
Konsulting budowlany		1 536	4 937	1 505	4 844	6 614
Najem aktywów		1 816	5 809	1 989	5 813	7 956
Pozostałe		519	1 935	(179)	670	1 055
Koszt własny sprzedaży		15 900	47 637	16 646	50 789	73 190
Koszt sprzedanych produktów		6 330	20 547	(1 919)	14 801	39 730
Koszt sprzedanych usług		9 195	26 044	18 573	35 351	32 606
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		375	1 046	(8)	637	854
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		3 588	17 437	5 768	13 172	17 666
Koszty sprzedaży		369	1 057	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu		3 447	10 802	2 738	8 275	13 072
Zmiana stanu aktywów biologicznych		-	-	-	-	170
Pozostałe przychody operacyjne	5 (cz.A)	5 841	6 980	760	10 834	12 209
Pozostałe koszty operacyjne	5 (cz.A)	4 108	5 132	861	19 125	21 898
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		1 505	7 426	2 929	(3 394)	(4 925)
Przychody finansowe	5 (cz.A)	(309)	913	427	812	188
Koszty finansowe	5 (cz.A)	991	4 105	2 472	6 640	7 718
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		205	4 234	884	(9 222)	(12 455)
Podatek dochodowy	11 (cz.A)	331	2 410	69	(13 893)	(15 297)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(126)	1 824	815	4 671	2 842
Zysk (strata) netto		(126)	1 824	815	4 671	2 842
Zysk (strata) netto przypadający:						
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		(126)	1 824	815	4 671	2 842
- podmiotom niekontrolującym		-	-	-	-	-
Podstawowy zysk na akcje		0,03	0,03	0,01	0,06	0,04
Rozwodniony zysk na akcje		0,03	0,03	0,01	0,06	0,04

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01-07 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01-01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01-07 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01-01 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01-01 do 31.12.2014
Zysk (strata) netto		(126)	1 824	815	4 671	2 842
Inne całkowite dochody						
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych		(14)	(37)	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		3	7	-	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		(11)	(30)	-	-	-
Calkowite dochody		(137)	1 794	815	4 671	2 842
Calkowite dochody przypadające:						
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		(137)	1 794	815	4 671	2 842
- podmiotom niekontrolującym		-	-	-	-	-

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 9 do 14 części A oraz części B stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30.09.2015 (niebadane)	30.06.2015 (niebadane)	31.12.2014	30.09.2014 (niebadane)
Aktywa trwałe					
Wartość firmy					
Aktywa niematerialne	14 (cz.B)	525	571	570	616
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	12 (cz.B)	123 472	124 620	124 339	126 122
<i>Hotel Focus w Szczecinie</i>		29 703	29 922	30 359	30 657
<i>Hotel Focus w Bydgoszczy</i>		6 797	6 867	7 009	7 099
<i>Hotel Focus w Chorzowie</i>		29 579	29 833	30 393	29 161
<i>Hotel Focus w Łodzi</i>		30 719	30 917	31 314	31 595
<i>Bydgoszcz, Leśna - grunt (część produkcyjna)</i>		3 712	3 712	3 712	3 712
<i>Wytaczarki CNC</i>		11 733	11 953	12 392	12 612
<i>Pozostałe</i>		11 229	11 416	9 160	11 286
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	13 (cz.B)	79 083	76 085	75 065	74 022
<i>Stocznia Pomerania, Szczecin (37.625 m2)</i>		24 685	27 575	27 575	27 575
<i>Bydgoszcz, Sulkowskiego-Kamienna (52.803 m2)</i>		24 435	24 347	23 327	23 221
<i>Bydgoszcz, Plac Kościeleckich (2.255 m2)</i>		3 563	3 563	3 563	3 116
<i>CH Faktoria, Bydgoszcz, Gdańska-Kamienna (13.656 m2)</i>		26 400	20 600	20 600	20 110
Pozostałe aktywa finansowe		3	3	3	-
Należności i pożyczki	19.11 (cz.B)	2 155	2 149	1 901	1 406
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		20	20	11	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 (cz.B)	10 007	9 992	10 975	4 368
Aktywa trwałe		215 265	213 440	212 864	206 534

Aktywa	nota	30.09.2015 (niebadane)	30.06.2015 (niebadane)	31.12.2014	30.09.2014 (niebadane)
Aktywa obrotowe					
Zapasy	15.1 (cz.B)	25 250	20 544	10 891	8 663
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy (Bydgoszcz, Leśna 19-21)</i>		23 551	19 016	10 210	7 829
<i>Pozostałe</i>		1 699	1 528	681	834
Aktywa biologiczne	15.2 (cz.B)	1 471	2 303	1 894	2 470
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	20 (cz.B)	7 030	6 810	16 876	16 010
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19.12 (cz.B)	9 857	17 305	15 932	11 576
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		192	-	1 086	-
Pożyczki		1 811	-	-	1 015
Pochodne instrumenty finansowe		-	-	-	7
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		1 204	635	91	117
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		847	961	421	1 157
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19.7 (cz.B)	18 971	5 203	2 901	1 117
Aktywa obrotowe		66 633	53 761	50 092	42 132
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	461	470
Aktywa razem		281 898	267 201	263 417	249 136

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 9 do 14 części A oraz części B stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	nota	30.09.2015 (niebadane)	30.06.2015 (niebadane)	31.12.2014	30.09.2014 (niebadane)
Kapitał własny					
Kapitał podstawowy	19.5 (cz.B)	18 216	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)		(1 739)	(1 739)	(2 960)	(2 960)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		98 086	98 086	98 086	98 086
Pozostałe kapitały		822	833	158	158
Zyski zatrzymane:		32 208	32 334	30 384	31 007
- zysk (strata) z lat ubiegłych		30 384	30 384	27 542	26 336
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki		1 824	1 950	2 842	4 671
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		147 593	147 730	143 884	144 507
Udziały niedające kontroli		-	-	-	-
Kapitał własny		147 593	147 730	143 884	144 507
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	18 (cz.B)	77 407	58 243	45 862	44 291
Leasing finansowy	19.9 (cz.B)	3 050	3 414	4 590	5 359
Pochodne instrumenty finansowe	23 (cz.B)	2 727	2 337	3 261	2 824
Pozostałe zobowiązania		24	29	94	270
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 (cz.B)	11 463	11 287	10 902	5 988
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16 (cz.B)	318	318	222	228
Pozostałe rezerwy długoterminowe		17	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		787	885	1 082	1 180
Zobowiązania długoterminowe		95 793	76 513	66 013	60 140

Pasywa	nota	30.09.2015 (niebadane)	30.06.2015 (niebadane)	31.12.2014	30.09.2014 (niebadane)
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19.13 (cz.B)	15 873	16 486	18 349	15 431
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	251	-	93
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	18 (cz.B)	14 144	17 147	24 918	20 570
Leasing finansowy	19.9 (cz.B)	2 972	3 545	3 526	3 194
Pochodne instrumenty finansowe	23 (cz.B)	151	153	247	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16 (cz.B)	2 999	3 187	3 809	3 196
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17 (cz.B)	680	578	914	1 074
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 693	1 611	1 757	931
Zobowiązania krótkoterminowe		38 512	42 958	53 520	44 489
Zobowiązania razem		134 305	119 471	119 533	104 629
Pasywa razem		281 898	267 201	263 417	249 136

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-07 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01-01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01-07 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01-01 do 30.09.2014 (niebadane)	od 01-01 do 31.12.2014
Przepływy środków pieniężnych z działalności						
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		205	4 234	884	(9 222)	(12 455)
Korekty:						
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	1 495	4 435	981	4 429	6 461
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		-	-	403	7 779	1 069
Odpisy aktualizujące aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-	-	-	2 135
Amortyzacja aktywów niematerialnych	14 (cz.B)	50	105	28	124	141
Odpisy aktualizujące wartości niematerialne		-	-	-	-	381
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów biologicznych		1 000	1 000	-	-	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(2 910)	(2 910)	-	(173)	2 801
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		63	(975)	143	35	3 203
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	104	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		102	76	600	851	997
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		34	78	(156)	(582)	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(333)	430	(51)	(95)	393
Koszty odsetek		966	3 123	540	2 157	4 075
Przychody z odsetek i dywidend		26	30	-	-	-
Inne korekty		(11)	2	74	1 880	-
Korekty razem		482	5 498	2 562	16 405	21 656
Zmiana stanu zapasów i aktywów biologicznych	19.8 (cz.B)	(4 875)	(14 937)	(2 826)	(4 280)	(5 335)
Zmiana stanu należności		7 442	5 716	(1 511)	(1 065)	(5 916)
Zmiana stanu zobowiązań		(976)	(3 429)	5 508	7 648	11 202
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		217	(1 010)	238	(252)	740
Zmiana stanu należności z tytułu umów budowlanych		(220)	9 846	(4 038)	(12 182)	(13 052)
Zmiany w kapitale obrotowym		1 588	(3 814)	(2 629)	(10 131)	(12 361)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		12	(17)	-	(44)	(374)
Zapłacony podatek dochodowy		(407)	(767)	(75)	92	(1 845)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		1 880	5 134	742	(2 900)	(5 379)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej						
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	14 (cz.B)	(55)	(56)	(57)	(417)	(633)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	(73)	(1 222)	(524)	(2 091)	(4 415)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	79	88	375	1 049	1 980
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(900)	(1 819)	-	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych		-	-	(25)	(25)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		-	-	-	-	1 000
Pożyczki udzielone		(1 800)	(1 800)	-	(1 000)	(1 000)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(2 298)	(3 506)	(153)	(234)	(43)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		1 660	2 288	187	190	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(3 387)	(6 027)	(197)	(2 528)	(3 111)
Przepływy środków pieniężnych z działalności						
Wpływy netto z tytułu sprzedaży akcji własnych		-	1 915	-	-	-
Nabycie akcji własnych		-	-	(100)	(1 325)	(1 326)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19.8 (cz.B)	23 017	57 373	9 579	79 454	90 738
Spłaty kredytów i pożyczek	19.8 (cz.B)	(6 241)	(36 874)	(9 628)	(68 021)	(72 820)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(228)	(1 973)	(676)	(2 072)	(3 227)
Odsetki zapłacone		(1 273)	(3 478)	(653)	(3 218)	(3 701)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		15 275	16 963	(1 478)	4 818	9 664
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich		13 768	16 070	(933)	(610)	1 174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		5 203	2 901	2 050	1 727	1 727
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		18 971	18 971	1 117	1 117	2 901
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	19.7 (cz.B)	7 456	7 456	-	-	-

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 1 stycznia 2015 roku		18 216	(2 960)	98 086	158	30 384	143 884	-	143 884
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)									
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2015 roku		-	-	-	-	1 824	1 824	-	1 824
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 30.09.2015 roku		-	-	-	(30)	-	(30)	-	(30)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2015		-	-	-	(30)	1 824	1 794	-	1 794
Sprzedaż akcji własnych	19.5 (cz.B)	-	1 221	-	694	-	1 915	-	1 915
Saldo na dzień 30 września 2015 roku		18 216	(1 739)	98 086	822	32 208	147 593	-	147 593

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 1 stycznia 2014 roku		18 216	(1 634)	98 086	158	31 576	146 402	-	146 402
Korekta błędu		-	-	-	-	(5 240)	(5 240)	-	(5 240)
Saldo po korektach		18 216	(1 634)	98 086	158	26 336	141 162	-	141 162
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)									
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2014 roku		-	(1 326)	-	-	-	(1 326)	-	(1 326)
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 30.09.2014 roku		-	-	-	-	4 671	4 671	-	4 671
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2014		-	(1 326)	-	-	4 671	3 345	-	3 345
Saldo na dzień 30 września 2014 roku		18 216	(2 960)	98 086	158	31 007	144 507	-	144 507

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 14 części A oraz części B stanowią jego integralną część

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Fordońska 40 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz noty do sprawozdania z sytuacji finansowej zawierają dane na dzień 30 września 2015 oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2014 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do rachunku zysków i strat obejmują dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 30 września 2015 roku oraz 30 września 2014 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- działalność hotelarska,
- działalność przemysłowa,
- działalność w zakresie konsultingu budowlanego,
- działalność deweloperska.

Podmiotem dominującym całej Grupy jest Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

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

2. Zmiany w składzie Grupy

Jednostki wchodzące w skład Grupy kapitałowej, graficzne przedstawienie struktury Grupy zostały przedstawione w punkcie 2 sprawozdania z działalności Grupy.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2014 roku.

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

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

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

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 2014 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 20 marca 2015 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 w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego 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 młynów, kruszarek, elementów pras, urządzeń offshore, elementów statków oraz maszyn w sektorze kopalnianym i energetycznym.

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

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

Segment *Konsulting budowlany* zajmuje się nadzorem budowlanym.

Segment *Developing* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań. Działalność ta została rozpoczęta w maju 2014 roku.

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

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

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

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

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

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2015 roku (niebadane)</i>							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	30 611	5 809	21 782	4 937	-	1 935	65 074
Sprzedaż między segmentami	-	2	121	1 892	-	-	2 015
Przychody ogółem	30 611	5 811	21 903	6 829	-	1 935	67 089
Amortyzacja	1 308	287	2 478	140	-	327	4 540
Wynik operacyjny segmentu	4 040	2 499	4 617	(518)	(1 593)	(3 467)	5 578
Aktywa segmentu sprawozdawczego	40 082	56 901	99 064	1 423	67 158	4 053	268 681

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2014 roku (niebadane)</i>							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	33 512	5 813	19 122	4 844	-	670	63 961
Sprzedaż między segmentami	303	1 151	134	1 255	-	-	2 843
Przychody ogółem	33 815	6 964	19 256	6 099	-	670	66 804
Amortyzacja	1 234	807	2 048	195	-	269	4 553
Wynik operacyjny segmentu	990	2 131	3 686	(543)	(40)	(1 327)	4 897
Aktywa segmentu sprawozdawczego	50 389	53 855	103 516	1 768	30 157	3 474	243 159

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	5 578	4 897
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	6 980	10 834
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(5 132)	(19 125)
Pozostałe przychody i koszty razem	1 848	(8 291)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	7 426	(3 394)
Przychody finansowe	913	812
Koszty finansowe (-)	(4 105)	(6 640)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	4 234	(9 222)

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

Grupa począwszy od 1 stycznia 2015 roku uwzględniła w wynikach segmentów operacyjnych: koszty ogólnego zarządu, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem. Ponadto od 1 stycznia 2015 roku Grupa dokonała przypisania do aktywów segmentów operacyjnych także: długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, aktywa biologiczne oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. W ocenie Zarządu Grupy taki sposób prezentacji aktywów pełniej odzwierciedla zaangażowane aktywa w poszczególnych segmentach.

Dla zachowania porównywalności danych wyniki segmentów oraz prezentowane aktywa za okres od 1 stycznia do 30 września 2014 roku zostały przekształcone w analogiczny sposób.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 Grupa Kapitałowa IMMOBILE wygenerowała wynik operacyjny segmentów na poziomie 5 578 tys. PLN, zaś w porównywalny okresie roku 2014 w kwocie 4 897 tys. PLN.

Na osiągnięty wynik na sprzedaży największy wpływ miały dobre wyniki sektora przemysłowego i hotelarskiego.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

5. Przychody i koszty

Komentarz do przychodów i kosztów operacyjnych:

Przychody Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku wyniosły 65 074 tys. PLN i były o 1,7 % wyższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego gdy wyniosły 63 961 tys. PLN. Największy udział w przychodach miała sprzedaż w segmencie - Przemysł 30 611 tys. PLN i Hotelarstwo - 21 782 tys. PLN (analogicznie 33 512 tys. PLN i 19 122 tys. PLN w porównywalnym okresie roku 2014).

Koszt własny sprzedaży wyniósł 47 637 tys. PLN, co pozwoliło osiągnąć zysk brutto na sprzedaży w wysokości 17 437 tys. PLN wobec 13 172 tys. PLN w pierwszych trzech kwartałach 2014 roku przy koszcie własnym sprzedaży w wysokości 50 789 tys. PLN.

Komentarz do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych:

Pozostałe przychody operacyjne w okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku wyniosły 6 980 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2014 roku wyniosły 10 834 tys. PLN. W analizowanym okresie Grupa dokonała weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych zgodnie z przyjętą polityką wycen. Wynikiem przeprowadzonej analizy nastąpiła aktualizacja wyceny nieruchomości komercyjnej Centrum Handlowe Faktoria zwiększając szacunek jej wartości godziwej o 5 800 tys. PLN. Ponadto w przeciągu 9 miesięcy 2015 roku Grupa dokonała rozwiązania odpisu aktualizującego nakłady inwestycyjne o wartości 513 tys. PLN w związku ze wznowieniem inwestycji. Wartość rozwiązanych niewykorzystanych rezerw osiągnęła poziom 313 tys. PLN, z czego 169 tys. PLN dotyczyło aktualizacji rezerw urlopowych.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2014 roku tak wysoka wartość pozostałych przychodów operacyjnych wynikała z aktualizacji wyceny do wartości godziwych posiadanego gruntu inwestycyjnego (9 836 tys. PLN).

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku osiągnęły poziom 5 132 tys. PLN (od 1 stycznia do 30 września 2014 roku 19 125 tys. PLN). W analizowanym okresie dokonano aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnej Stocznia Pomerania w wyniku której dokonano obniżenia szacunku jej wartości godziwej o 2 890 tys. PLN.

Z uwagi na zaobserwowane wady posiadanych koni sportowych, spór o zwrot koni oraz niższy od oczekiwanego efektywny popyt na konie osiągające dobre wyniki sportowe, Grupa utworzyła odpis aktualizujący wartość posiadanych aktywów biologicznych na kwotę 1 000 tys. PLN. Ponadto dokonano korekty wartości nakładów inwestycyjnych ponad ich wartość godziwą o kwotę 193 tys. PLN. Poziom rezerw został zwiększony o 202 tys. PLN, z czego 102 tys. PLN stanowi rezerwa na ewentualne koszty związane ze sporem z jednym z kontrahentów. W związku z opóźnieniami w dostawach zapłacono odszkodowania na kwotę 235 tys. PLN. We wskazanym okresie Grupa przekazała darowizny o wartości 129 tys. PLN. Ponadto podejmując działania zmierzające do poprawy odzyskania niezapłaconych wierzytelności poniosła koszty zastępstwa procesowego na poziomie 66 tys. PLN.

W roku ubiegłym w porównywalnym okresie poziom pozostałych kosztów operacyjnych był znacząco wyższy i wynikał przede wszystkim z jednorazowych odpisów aktualizujących wartość nakładów inwestycyjnych na budowę Centrum Handlowego Makrum na kwotę 9 663 tys. PLN oraz wyceny do wartości godziwej obiektu stoczni Pomerania na 5 839 tys. PLN.

Komentarz do przychodów i kosztów finansowych:

Przychody finansowe za okres 9 miesięcy 2015 roku osiągnęły poziom 913 tys. PLN i są wyższe o 101 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu 2014 roku.

Poziom przychodów finansowych wynika przede wszystkim ze zmiany wyceny kontraktów IRS, instrumentu zabezpieczającego ryzyko zmiany stopy procentowej, która w 2015 roku osiągnęła poziom 708 tys. PLN.

Koszty finansowe w okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku osiągnęły poziom 4 105 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2014 roku wyniosły 6 640 tys. PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki wraz z prowizją banku za okres 9 miesięcy wynoszą 2 968 tys. PLN. Ponadto 446 tys. PLN wynoszą różnice kursowe z wyceny leasingu finansowego oraz kredytu w CHF.

Bydgoszcz, dn. 12 listopada 2015 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

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