



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

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

część B

12 listopada 2015 roku

Spis treści

część B

Pozostałe noty objaśniające

6.	Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	3
7.	Zmiana szacunków i korekty błędów.....	4
8.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	4
8.1.	Profesjonalny osąd.....	4
8.2.	Niepewność szacunków i założeń.....	4
9.	Sezonowość działalności.....	5
10.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	6
11.	Podatek dochodowy.....	6
12.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	7
13.	Nieruchomości inwestycyjne.....	7
14.	Aktywa niematerialne.....	9
15.	Zapasy.....	9
15.1.	Struktura zapasów.....	9
15.1.	Aktywa biologiczne.....	9
16.	Świadczenia pracownicze.....	10
17.	Rezerwy.....	10
18.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	11
19.	Inne istotne zmiany.....	16
19.1.	Kapitałowe oraz dłużne papiery wartościowe.....	16
19.2.	Sprawy sądowe.....	16
19.3.	Zobowiązania warunkowe.....	17
19.4.	Zobowiązania inwestycyjne.....	18
19.5.	Kapitał własny.....	18
19.6.	Zarządzanie kapitałem.....	18
19.7.	Srodki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	19
19.8.	Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych.....	19
19.9.	Leasing finansowy.....	19
19.10.	Udzielone pożyczki.....	20
19.11.	Należności i pożyczki.....	20
19.12.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	20
19.13.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	20
19.14.	Koszty sprzedaży.....	20
19.15.	Koszty ogólnego zarządu.....	20
19.16.	Zysk przypadający na akcję.....	21
20.	Należności z tytułu umów o usługi budowlane.....	22
21.	Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących.....	22
21.1.	Nabycie jednostek.....	22
21.2.	Zbycie jednostek zależnych.....	22
21.3.	Nabycie udziałów niekontrolujących.....	22
22.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	22
23.	Instrumenty finansowe.....	23
24.	Działalność zaniechana.....	24
25.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	24
26.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	25

6. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku.

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 obejmujące:

- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć

Zmiany wyjaśniają, że nie tylko wspólne przedsięwzięcia, ale również wspólne ustalenia umowne pozostają poza zakresem MSSF 3. Wyjątek ten stosuje się jedynie do sporządzania sprawozdania finansowego wspólnego ustalenia umownego. Zmiana ta stosowana jest prospektywnie.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej

Zmiany wyjaśniają, że wyjątek dotyczący portfela inwestycyjnego ma zastosowanie nie tylko do aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, ale także do innych umów objętych MSR 39. Zmiany stosuje się prospektywnie.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne

Opis dodatkowych usług opisany w MSR 40 rozróżnia nieruchomości inwestycyjne od nieruchomości zajmowanych przez właściciela (to jest od rzeczowych aktywów trwałych). Zmiana stosowana jest prospektywnie i wyjaśnia, że to MSSF 3, a nie definicja dodatkowych usług zawarta w MSR 40, używany jest do określenia czy transakcja jest nabyciem aktywa czy też przedsięwzięcia.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

KIMSF 21 Opłaty publiczne

Interpretacja wyjaśnia, że jednostka ujmuje zobowiązanie z tytułu opłaty publicznej w momencie, gdy nastąpi zdarzenie obligujące, czyli działanie, które wywołuje konieczność uiszczenia opłaty zgodnie z przepisami. W przypadku opłat należnych po przekroczeniu minimalnego progu, jednostka nie rozpoznaje zobowiązania do momentu, gdy zostanie osiągnięty ten próg. KIMSF 21 stosowany jest retrospektywnie.

Grupa dokonała korekty podatku od nieruchomości poprzez wykazanie w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej za okres od 1 stycznia do 30 września 2015 roku tylko bieżącego zobowiązania Grupy. Zastosowanie zmiany nie miało wpływu na prezentację danych porównawczych.

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

7. Zmiana szacunków i korekty błędów

W okresie objętym sprawozdaniem nie miały miejsca zmiany szacunków, ani korekty błędów.

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.

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 30 września 2015 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2014 roku została przedstawiona w nocie nr 13 (cz. B).

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 utraty wartości godziwej w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia dokonywane są odpisy aktualizujące wartość aktywów.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęte na koniec roku 2014 założenia aktuarialne nie uległy zmianie. Zmiana rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych w okresie związana jest z ujęciem kosztów bieżącego zatrudnienia, kosztów odsetek oraz wypłaconych świadczeń. Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy w roku.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

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

Jednostka dominująca nie wypłacała dywidend za 2014 rok.

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 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2014
Wynik przed opodatkowaniem	4 234	(12 455)
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2014: 19%):	804	(2 366)
Nierozpoznane straty podatkowe	381	
Wykorzystanie wcześniej nierozpoznanych strat podatkowych	(6)	1 104
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 231	(645)
Efekt podatkowy eliminowanej straty na sprzedaży udziałów w grupie	-	(1 149)
Wycofanie efektu podatkowego związanego z objęciem kontroli po aporcje obiektów do Spółek majątkowych	-	(12 172)
Pozostałe	-	(68)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej: 57% (w 2014 roku: 122,8%)	2 410	(15 297)

Odroczony podatek dochodowy

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

Odroczony podatek dochodowy	Stan na 30.09.2015 (niebadane)	Stan na 31.12.2014
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 975	2 123
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 902	18 471
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(73)	16 348
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	1 529	(16 421)
Inne całkowite dochody (+/-)	7	-
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	1 463	(73)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 007	10 975
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 463	10 902

W związku ze sprzedażą zorganizowanej części przedsiębiorstwa stoczni Pomerania Grupa osiągnęła na transakcji dochód podatkowy w wysokości 8 413 tys. PLN. Celem zminimalizowania wartości zapłaconego podatku dochodowego nastąpiło wykorzystanie strat z lat ubiegłych, co w konsekwencji przyczyniło się do rozwiązania utworzonego aktywa na straty podatkowe w kwocie 1 539 tys. PLN. Transakcja sprzedaży miała miejsce między podmiotami Grupy i przyczyniła się do wzrostu wartości podatkowej stoczni. Ponadto Grupa dokonała zmiany szacunku wartości stoczni Pomerania co łącznie wpłynęło na rozwiązanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie: 2 302 tys. PLN.

Z tytułu bilansowej wyceny akcji obcych w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 30 września 2015 roku nastąpiło zawiązanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 7 tys. PLN, które zostało zaprezentowane w pozycji Inne całkowite dochody.

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Amortyzacja

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku amortyzacja rzeczowego majątku trwałego wyniosła 4 435 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku 4 429 tys. PLN).

Kupno i sprzedaż

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku, Grupa zakupiła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 3 155 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2014 roku: 2 600 tys. PLN). Nabycia obejmują przede wszystkim grunt na łączną kwotę 1 251 tys. PLN, środki transportu w leasingu o wartości 509 tys. PLN oraz zwiększenia nakładów inwestycyjnych o 958 tys. PLN.

W związku z wystąpieniem okoliczności uniemożliwiających utrzymanie składników aktywów, jako przeznaczone do sprzedaży, Grupa dokonała reklasyfikacji tych aktywów, przesuując do rzeczowego majątku trwałego. Na dzień 30 września 2015 roku wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się z tego tytułu o kwotę 461 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2014 roku.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku, zmniejszenia rzeczowych aktywów trwałych wyniosły 57 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2014 roku: 1 993 tys. PLN).

Głównym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych Grupy są nieruchomości hotelowe o wartości 96 798 tys. PLN, które na dzień 30 września 2015 roku stanowiły 78 % wszystkich aktywów trwałych. Zarząd dokonał analizy strumieni pieniężnych generowanych przez te aktywa i nie stwierdził istnienia przesłanek trwałej utraty wartości tych rzeczowych aktywów trwałych. Przychody wygenerowane przez własne nieruchomości hotelowe w trzech kwartałach 2015 roku wyniosły 15 394 tys. PLN i były wyższe niż w analogicznym okresie 2014 roku o 14,0 %.

13. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2015 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 79 083 tys. PLN. W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi głównie:

- nieruchomości, ruchomości i grunty położone w Szczecinie o wartości godziwej 24 685 tys. PLN. Na skutek aktualizacji szacunku wartości nieruchomości w związku ze zmianą osiągniętego dochodu operacyjnego netto oraz zmiany szacowanej stopy dyskontowej nastąpiło obniżenie jej wyceny w stosunku do roku 2014 o 2 890 tys. PLN.

- nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy (Centrum Handlowe Faktoria) o wartości godziwej 26 400 tys. PLN. Aktualizacja wyceny nieruchomości w związku ze zmianą osiągniętego dochodu operacyjnego netto oraz zmiany szacowanej stopy dyskontowej spowodowała podwyższenie jej wartości z kwoty 20 600 tys. PLN do 26 400 tys. PLN.

- grunt położony w Bydgoszczy o powierzchni 2.255 m², przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe o wartości godziwej 3 563 tys. PLN. Wartość godziwa w stosunku do roku 2014 nie uległa zmianie.

- grunt położony w Bydgoszczy o powierzchni 52.803 m², o wartości godziwej 21 121 tys. PLN, przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe oraz poniesione nakłady inwestycyjne o wartości 3 314 tys. PLN. Wartość nakładów inwestycyjnych w stosunku do grudnia 2014 roku została zwiększona o 1 108 tys. PLN.

Nieruchomości inwestycyjne kwalifikujemy do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2015 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

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

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, 2.255 m2	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 510 m2 do 1.864 m2
ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 52.803 m2	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 500 m2 do 1864 m2
Stocznia Pomerania, Szczecin, 37.625 m2	DCF	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	2 098 tys. PLN 8,5 %
CH FAKTORIA, Bydgoszcz, 13.656 m2	DCF	GLA Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	5.446 m2 1 585 tys. PLN 6,0%

Zarząd Grupy dokonał analizy podstawowych danych wejściowych wpływających na szacunek wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Analizie poddano porównywalne ceny transakcyjne gruntów o podobnej lokalizacji i potencjale, osiągnięty i planowany dochód operacyjny generowany przez nieruchomości inwestycyjne wyceniane metodą DCF oraz zmiany w poziomie stóp dyskontowych. Wyniki analizy wpłynęły na przeprowadzenie aktualizacji wartości na 30 września 2015 roku.

14. Aktywa niematerialne

Amortyzacja

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku amortyzacja wyniosła 105 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku 124 tys. PLN).

Kupno i sprzedaż

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku, Grupa nabyła składniki aktywów niematerialnych o wartości 56 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2014 roku: 717 tys. PLN).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku, a także w okresie zakończonym 31 grudnia 2014 roku nie wystąpiła zarówno ani likwidacja, ani sprzedaż aktywów niematerialnych.

15. Zapasy

15.1. Struktura zapasów

	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	Stan na 31.12.2014
Materiały	525	347
Półprodukty i produkcja w toku	24 243	10 544
Towary	482	-
Wartość bilansowa zapasów razem	25 250	10 891

W okresie objętym sprawozdaniem najistotniejszą pozycję zapasów stanowią prace nad realizacją projektu deweloperskiego, polegającego na budowie bloków mieszkalnych. Do 30 września 2015 roku poniesiono nakłady w wysokości 23 551 tys. PLN. Nakłady związane są przede wszystkim z kosztami robót budowlanych.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku, Grupa dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów na kwotę 172 tys. PLN (w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2014 roku: 971 tys. PLN). Zapas ten obejmuje materiały wykorzystywane przy realizacji zamówienia klienta, które z powodu braku odbioru prac zostały objęte odpisem. Grupa planuje sprzedać część zgromadzonych materiałów.

Zmiana wartości odpisu aktualizującego zapas została ujęta w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji: koszt sprzedanych produktów.

15.2. Aktywa biologiczne

Grupa posiada aktywa biologiczne, w skład których wchodzi konie sportowe o wartości 1 471 tys. PLN. Liczba koni jest zmienna z uwagi na fakt, że celem ich nabywania jest nie tylko chów i trening dla celów sportowych, ale również sprzedaż. W ciągu 9 miesięcy 2015 roku obrót końmi wyglądał następująco: zakupiono w sumie 6 koni, sprzedając przy tym 4 konie. Koszt zakupu 5-u koni wyniósł: 340 tys. PLN. Wartość kosztów związanych ze sprzedażą jest nieistotna. Wynik na sprzedaży koni za trzy kwartały 2015 roku wyniósł 45 tys. PLN. Na dzień 30 września 2015 roku liczbach koni hodowlanych wyniosła 15.

Na skutek zaobserwowanych wad 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.

Aktywa biologiczne wyceniane do wartości godziwej w kwocie 1 471 tys. PLN wg stanu na 30 września 2015 roku oraz kwocie 1 894 tys. PLN wg stanu na 31 grudnia 2014 roku kwalifikujemy do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2015, ani w 2014 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Wycena wartości godziwej posiadanych aktywów biologicznych (koni sportowych) odbywa się na podstawie profesjonalnego osądu Zarządu wspartego wycenami sporządzonymi przez niezależnych rzeczoznawców. Przy wycenie uwzględniane są istotne parametry determinujące wartość jak: koszt zakupu, wiek, pochodzenie, stan zdrowia, osiągnięcia sportowe, postępy w treningu i inne.

16. Świadczenia pracownicze

W skład świadczeń pracowniczych wchodzi przede wszystkim koszty wynagrodzeń oraz rezerwy urlopowe. Według stanu na 30 września 2015 roku, w stosunku do 31 grudnia 2014 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych spadły o 714 tys. PLN.

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych. Wartość rezerw na koniec września 2015 roku w stosunku do 31 grudnia 2014 roku zwiększyła się o 96 tys. PLN.

17. Rezerwy

Rezerwy w okresie objętym sprawozdaniem na 30 września 2015 roku w stosunku do 31 grudnia 2014 roku spadły o 234 tys. PLN. Wpływ na zmianę miała wykorzystana rezerwa w kwocie 336 tys. PLN oraz zawiązana rezerwa w kwocie 102 tys. PLN opisane szczegółowo w notce: 19.2 (cz. B) "Sprawy sądowe".

18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
1	PEKAO Hipoteczny	Kredyt hipoteczny – CHF (pierwotnie 1.514,86 tys. CHF, aktualnie 920,9 tys. CHF)	3 668	Kredyt hipoteczny	-	3 668	17-10-2029	LIBOR 6M + marża	Hipoteka zwykła w kwocie 950 tys. CHF i kaucyjna do kwoty 480 tys. CHF na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): CHF 5,5
2	Mercedes BANK	Kredyt samochodowy	276	Flexi Kredyt	-	276	04-10-2017	PSPB *	Zastaw rejestrowy na kredytowanym pojeździe, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej AC	Miesięcznie (kapitał i odsetki): 11,8 tys. PLN
3	BPH S.A.	Linia kredytowa wielocelowa	1 500 (w tym 1 000 tys. PLN na gwarancje i akredytywy) + 300 (limit transakcji)	Kredyt w rachunku bieżącym	500	327	29-07-2016	WIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna do kwoty 2.700 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW BY1B/00056503/0 wraz z cesją praw z polisy ubezp., zastaw rejestrowy na środkach trwałych o łącznej wartości 3.996 tys. PLN wraz z cesją praw z polisy ubezp., poręczenie MKM ZOO, GKI SA	Jednorazowo 29.07.2015
4	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	22 300	Kredyt inwestycyjny	20 300	14 518	20-12-2019	WIBOR 6M + marża	Hipoteka umowna łączna do kwoty 44.600 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW BY1B/00206333/4 i BY1B/00206334/1 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, zastaw rejestrowy na MRP, zastaw rejestrowy na rachunku deweloperskim, zastaw rejestrowy na udziałach w spółce, umowa wsparcia przez udziałowca, umowa podporządkowania, pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi kredytobiorcy (z wyjątkiem MRP), przelew praw z umów i kontraktów budowlanych, weksel in blanco	Karencja do dn. 20.12.2016
				Kredyt VAT	2 000	2 000				

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
5	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	20 000 (w tym gwarancje i akredytywy do kwoty 12 000 tys. PLN)	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 10 000	5 500	3 583	11-05-2018	WIBOR 1M + marża	Poręczenie GKI SA, hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy; KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00093508/6, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, weksel in blanco poręczony przez GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	Z bieżących wpływów
				Kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 20 000	-	-				Proporcjonalnie do uruchamianych transz
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 20 000	10 120	10 120				Kwartalnie (kapitał): 292 tys. PLN - 23.09.2015
6	ING Bank Śląski	Limit kredytowy	700	Limit w rachunku obrotowym	700	492	07-11-2015	WIBOR 1M + marża	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.050.000,00 PLN	Jednorazowo do 07.11.2015r .
7	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 038	Kredyt inwestycyjny	-	13 038	31-12-2023	WIBOR 1M + marża	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna do kwoty 27.600 PLN na nieruchomościach: LD1M/00175075/7, SZ1S/00081399/6, BY1B/00004707/1, BY1B/00064765/3, BY1B/00004072/0, BY1B/00056503/0, KA1C/00011883/7wraz z cesją praw z polisy bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 70 tys. PLN do 31.12.2015 83,3 tys. PLN do 30.11.2023 4 914,5 tys. PLN w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięczne

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
8	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 362	Kredyt inwestycyjny	-	8 362	31-05-2024	WIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, BINKIE, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków 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): 80,9 tys. PLN do 30.04.2024 24,1 tys. PLN - 31.05.2024 Odsetki: miesięczne
9	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 976	Kredyt inwestycyjny	-	1 976	31-05-2024	WIBOR 1M + marża	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 tys. PLN w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięczne
10	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 730	Kredyt inwestycyjny	-	13 730	31-05-2024	WIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 132 tys. PLN do 30.04.2024 133,6 tys. PLN - 31.05.2024 Odsetki: miesięczne
11	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 500	Kredyt inwestycyjny	-	9 500	26-07-2025	WIBOR 3M + marża	Hipoteka do kwoty 14.250 tys. PLN, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI SA, weksel in blanco, prawo potrącenia wierzytelności, cesja wierzytelności z umowy dzierżawy przedsiębiorstwa, poręczenie MKM PM, umowa wsparcia przez GKI SA, zastaw rejestrowy na udziałach Kredytobiorcy, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy	Miesięcznie (kapitał): 82,6 tys. PLN ostatniego dnia m-ca od 31.01.2016 do 30.06.2025, 82,6 tys. PLN w dniu 26.07.2025

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	
12	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 500	Kredyt w rachunku bieżącym	1 500	809	31-12-2015	WIBOR 1M + marża	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków Kredytobiorcy, hipoteka umowna do kwoty najwyższej 1.875 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00004707/1 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie CARNAVAL, ARONN, BINKIE, CRISMO	Automatycznie z wpływów na rachunek	
13	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 024	Kredyt inwestycyjny	-	10 024	31-05-2024	WIBOR 1M + marża	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): 45 tys. PLN do 31.12.2015 50 tys. PLN do 30.12.2016 55 tys. PLN do 29.12.2017 60 tys. PLN do 31.12.2018 65 tys. PLN do 31.12.2019 70 tys. PLN do 31.12.2020 75 tys. PLN do 31.12.2021 80 tys. PLN do 30.12.2022 85 tys. PLN do 29.12.2023 90 tys. PLN do 31.12.2024 95 tys. PLN do 30.01.2026 1 105 tys. PLN - 27.02.2026 Odsetki: miesięcznie	
Razem kredyty bankowe						92 423					
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej wg zamortyzowanego kosztu						(872)					
						91 551					

PSPB * - Podstawowa Stopa Procentowa Banku

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

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

BFG to obowiązkowa opłata z tytułu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (0,1% w dacie złożenia wniosku kredytowego)

IDPP to inne daniny publiczno-prawne (0,0% w dacie złożenia wniosku kredytowego)

Wynik zaokrąglą się do 0,05% (punktu procentowego)

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2014 r.

W trzecim kwartale 2015 roku:

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

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

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

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

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

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

- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zwróciła do Banku Pekao S.A. sześć gwarancji bankowych wystawione w ramach linii gwarancji (saldo wykorzystanego limitu na dzień 31.12.2014 r. wynosiło 2.303 tys. PLN). Spółka na dzień 30.09.2015 r. była w trakcie uzyskiwania od Klienta ostatnich dwóch gwarancji bankowych wystawionych przez Bank Pekao S.A.

- W dniu 17.06.2015 roku GK IMMOBILE S.A. zawarła z Pekao Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego, zgodnie z którym zmniejszeniu uległ zakres oraz wysokość zabezpieczenia hipotecznego Banku oraz do długu Spółki przystąpiła Spółka zależna MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Zawarty aneks określa również inną metodę liczenia kowenantów, w związku z czym po ich spełnieniu zobowiązanie zostało zaprezentowane na dzień 30.06.2015 jako długoterminowe.

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

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

Aneksiem tym został również wydłużony okres udostępnienia kredytu do dnia 29.07.2016 roku.

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

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

19. Inne istotne zmiany

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

19.1. Kapitałowe oraz dłużne papiery wartościowe

Grupa na dzień 30 września 2015 roku posiada akcje notowane na GPW o wartości 923 tys. PLN oraz obligacje o wartości 280 tys. PLN, które są zakwalifikowane do poziomu pierwszego hierarchii wartości godziwej.

19.2. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej:

Opis spraw sądowych:

Sprawa Mostostal Chojnice S.A.

W dniu 08.02.2013r. został do SPÓŁKI Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. doręczony pozew Syndyka masy upadłości MOSTOSTAL CHOJNICE S.A. o zapłatę kwoty 493.125,16 PLN. Pozew ten złożono dnia 21.11.2012r. Została udzielona odpowiedź na pozew z wnioskiem o oddalenie powództwa w całości - wysłana 22.02.2013r. Pozew wynika z faktu dokonywania przez strony innego księgowania kompensat przeprowadzonych w następstwie rozwiązania umowy dostawy. Sąd wyznaczył termin rozprawy na dzień 06.03.2014r. Wyrok ogłoszono 17.03.2014r. Zasądzono na rzecz Powoda całą żadaną kwotę. Od wyroku Strona Pozwana wniosła apelację skarżąc wyrok w zakresie kwoty 298.380,00 PLN. Apelacja została przez Sąd II instancji oddalona w całości.

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

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

Pozew firmy Przedsiębiorstwo Obrotu Surowcami Wtórnymi "DEPOL" Sp. z o.o. w Bydgoszczy przeciwko SPÓŁCE Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. o wydanie skrzyń formierskich (do wykonywania odlewów żeliwnych, które były używane przez ZELMAK w upadłości) z wnioskiem alternatywnym o zapłatę 410.866,00 PLN. Ponadto analogiczny pozew przeciwko SPÓŁCE Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. i DEPOL został złożony przez H. Cegielski - Fabryka Silników Agregatowych Sp. z o.o. w Poznaniu. W dniu 21.12.2011r. zapadł wyrok nakazujący Grupie Kapitałowej IMMOBILE S.A. wydanie firmie DEPOL skrzyń formierskich. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. złożyła apelację od tego wyroku. W wyniku rozpoznania ponownie sprawy Sąd I instancji oddalił powództwo w całości. Wyrok na chwilę obecną nie jest prawomocny. Powód złożył apelację od powyższego wyroku. Na chwilę obecną nie wyznaczono terminu rozprawy.

W związku z powyższym Spółka utworzyła rezerwę w wysokości 410 tys. PLN

Sprawa Odlewni Ostrowiec Sp. z o.o.

Pozew ze strony SPÓŁKI Odlewnia Ostrowiec Sp. z o.o. (Powód) przeciwko Grupa Kapitałowa Immobile S.A. (Pozwana) z dnia 10.03.2014r. o zapłatę kwoty 184.500,00 PLN z odsetkami od 05.11.2013r. oraz kosztami procesu. Sprawa dotyczy zamówienia przez Pozwaną odlewu czopa do młyna kołowego. Pozwany odstąpił od umowy w wyniku nieusunięcia przez Powoda wad odlewniczych. Zdaniem Pozwanego wady te powinny zostać usunięte w ramach rękojmi. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości w związku z jej odstąpieniem od umowy w wyniku nie dokonania naprawy lub wymiany przez Powoda wadliwego czopa. W dniu 20.04.2015r. Sąd I instancji orzekł zasądzając powództwo Odlewni Ostrowiec Sp. z o.o. w całości. Spółka złożyła apelację od tego wyroku. Rozprawa przed Sądem Apelacyjnym została wyznaczona na dzień 09.12.2015 roku.

Sprawa Heilbronn Pressen GmbH

Listem z dnia 23.08.2013r. prawnik Renald Metoja zażądał kwoty 794.398,55 EUR działając jako syndyk Spółki Heilbronn Pressen GmbH. Sprawa nie została wniesiona do sądu. Zgodnie z listem z dnia 04.09.2013r. roszczenie zostało oddalone. W wyniku podjętych starań w celu wykazania istnienia wierzytelności i negocjacji, ostatecznie dnia 18.12.2014 roku na liście wierzytelności uznana została kwota 350.000,00 EUR. Postępowanie upadłościowe jest w toku, według szacunków syndyka zostanie zakończone się do końca tego roku. Obecnie masa upadłości wynosi ok. 400.000,00 EUR. Nie został spieniężony jeszcze cały majątek upadłej spółki.

Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie jest bezpodstawne, w związku z tym nie tworzone rezerwy z tego tytułu.

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki dominującej:

Opis spraw sądowych:

Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

Pozew ze strony SPÓŁKI Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19.652.937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny strony Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Po pierwszym posiedzeniu, Sąd w celu przesłuchania pierwszych świadków wyznaczył kolejny termin rozprawy na połowę stycznia 2016 roku.

Sprawa przeciwko Stadnina Koni Prudnik Sp. z o.o.

Pozew ze strony spółki zależnej Makrum Jumping Team Sp. z o.o. przeciwko spółce Stadnina Koni Prudnik Sp. z o.o. Powód wystąpił o zapłatę kwoty 101.400,98 PLN tytułem zwrotu świadczenia oraz kosztów dodatkowych w wyniku odstąpienia od umowy. Ponadto Powód domaga się zwrotu zapłaconej ceny w związku z odstąpieniem od umowy sprzedaży koni sportowych, które zdaniem Powoda posiadały wady. W odpowiedzi na pozew strona Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że konie nie posiadają wad, które uzasadniałyby odstąpienie od umowy. Na chwilę obecną nie wyznaczono pierwszego terminu rozprawy.

19.3. Zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 września 2015 roku wynosiło 4 195 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 779 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2014 roku. Ponadto spółki Grupy dokonały wzajemnego poręczenia spłaty zobowiązań na kwotę 2 884 tys. PLN. Wartość poręczenia jest na poziomie zbliżonym do kwoty z końca roku.

19.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2015 roku Grupa posiadała zobowiązania z tyt. nabycia środków trwałych na kwotę 281 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2014 roku: 1 413 tys. PLN).

19.5. Kapitał własny

	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
Liczba akcji	72 862 932	72 862 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (PLN)*	18 215 733	18 215 733

* - dane prezentowane w złotych

Grupa na dzień 30 września 2015 roku posiada akcje własne w ilości 1.035.227 sztuk akcji o wartości 1 739 tys. PLN. Posiadana ilość zmniejszyła się z tytułu sprzedaży w stosunku do 31 grudnia 2014 roku o 893.533 sztuk akcji własnych. Grupa zrealizowała zysk na sprzedaży w kwocie 694 tys. PLN, który został zaprezentowany w pozycji Pozostałe kapitały.

19.6. Zarządzanie kapitałem

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

	30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	147 593	144 507
Kapitał	147 593	144 507
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	147 593	144 507
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	91 551	64 861
Leasing finansowy	6 022	8 553
Źródła finansowania ogółem	245 166	217 921
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,60	0,66
<i>EBITDA *</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 426	(3 394)
Amortyzacja	4 540	4 553
EBITDA	11 966	1 159
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	91 551	64 861
Leasing finansowy	6 022	8 553
Dług	97 573	73 414
Wskaźnik długu do EBITDA	8,15	63,34

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

19.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	18 329	2 283
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	422	160
Środki pieniężne w kasie	189	162
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	31	296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	18 971	2 901

Grupa dysponuje środkami o ograniczonej możliwości dysponowania na kwotę: 7 456 tys. PLN. Są to w głównej mierze środki wpłacane na rachunek Escrow związany z umowami deweloperskimi. Grupa będzie mogła nimi dysponować po zawarciu umów przeniesienia własności.

19.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

Zapasy (w tys. PLN)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(13 359)	(7 452)
Zmiana prezentacji działki inwestycyjnej	-	4 508
Wydatki na zakup oraz utrzymanie koni prezentowane w bilansie w pozycji "Aktywa biologiczne"	(578)	(408)
Korekta z tyt. wyceny kontraktów długoterminowych	-	(941)
Odpis aktualizujący wartość aktywów biologicznych	(1 000)	
Pozostałe	-	13
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	(14 937)	(4 280)

Kredyty i pożyczki krótko i długoterminowe (w tys. PLN)	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu kredytów	20 771	11 559
Wycena bilansowa kredytu w CHF	(272)	(242)
Pozostałe	-	116
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	20 499	11 433

19.9. Leasing finansowy

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa podpisała nowe umowy leasingu. Przedmiotem umów leasingowych są samochody osobowe o wartości 200 tys. PLN oraz dwa samochody do przewozu koni o wartości 309 tys. PLN.

19.10. Udzielone pożyczki

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa udzieliła pożyczki spółce Filon Investments Sp. z o.o. na kwotę 1.800 tys. PLN. Wartość naliczonych odsetek za okres od dnia przelania dwóch transz pożyczki do 30 września 2015 roku wyniosła 11 tys. PLN.

19.11. Należności i pożyczki

Pozycja należności i pożyczki wg stanu na 30 września 2015 roku osiągnęła poziom 2 155 tys. PLN i jest o 254 tys. PLN wyższa w stosunku do 31 grudnia 2014 roku. Na pozycję składają się należności długoterminowe z tytułu kaucji wpłaconych do banku, stanowiących zabezpieczenie kredytów.

19.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na 30 września 2015 roku wyniosły 9 857 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (7 072 tys. PLN), należności z tytułu podatków (1 140 tys. PLN) oraz wpłaconych kaucji (382 tys. PLN).

19.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na poziom Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań w znacznej części składają się zobowiązania wobec nabywców mieszkań w związku z realizowanymi umowami deweloperskimi w kwocie 6 180 tys. PLN, w odpowiadającej wartości środków pieniężnych zlokalizowanych na rachunkach deweloperskich. Spadek wartości zobowiązań o 2 476 tys. PLN na dzień 30 września 2015 roku w stosunku do 31 grudnia 2014 roku związany jest ze zmniejszeniem wartości robót w toku w segmencie przemysłowym oraz uruchomieniem kredytu bankowego w segmencie deweloperskim.

19.14. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 30 września 2015 roku wyniosła 1 057 tys. PLN i związana jest przede wszystkim ze wzmożoną działalnością spółki Attila Sp. z o.o. (1 045 tys. PLN). W 2014 roku koszty sprzedaży były nieistotne.

19.15. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 września 2015 roku wyniosły 10 802 tys. PLN i były wyższe o 2 527 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Na wzrost kosztów wpływ miało przede wszystkim rozpoczęcie działalności operacyjnej spółek Aronn Sp. z o.o., Binkie Sp. z o.o., Carnival Sp. z o.o. od kwietnia 2014 roku, w których w pierwszym półroczu 2014 roku nie było należne wynagrodzenie członkom Zarządu oraz zostało wypłacone wynagrodzenie Zarządu w spółkach Makrum Development Sp. z o.o. i Makrum Jumping Team Sp. z o.o.

19.16. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2014
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	71 398 170	71 320 550
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	71 398 170	71 320 550
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 824	2 842
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,026	0,04
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	1 824	2 842
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,03	0,04

20. Należności z tytułu umów o usługi budowlane

Należności z tytułu umów o usługi budowlane wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów przemysłowych. 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 należności z tytułu umów o usługę budowlaną zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	23 142	47 897
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	5 337	12 361
Koszty pozostające do realizacji umowy	9 942	24 577
Szacunkowe łączne koszty umowy	15 279	36 938
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	7 863	10 959
Zyski	7 863	10 959
straty (-)	-	-

Wartość przychodów odpowiednia do stanu zaawansowania realizacji umów w okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku wyniosła 7 030 tys. PLN wobec 16 010 tys. PLN za okres od 1 stycznia do 30 września 2014 roku.

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

21. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

21.1. Nabycie jednostek

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku nie wystąpiły nabycia jednostek.

W porównywalnym okresie w dniu 07 marca 2014 roku Spółka CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. nabyła 25,10 % udziałów w Spółce CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. za kwotę 25,1 tys. PLN od podmiotu spoza Grupy. Po tej transakcji Grupa posiada 100% udziałów w Spółce CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

21.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2014 roku nie wystąpiły zbycia jednostek.

21.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2014 roku nie wystąpiło nabycie udziałów niekontrolujących.

22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

23. 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 w 2014 roku. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

Poniżej przedstawiono poziomy hierarchii instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 30.09.2015 (niebadane)		Stan na 31.12.2014	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>				
Notowane instrumenty finansowe	1 204	1 204	91	91
<i>Aktywa finansowe - pożyczki i należności:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9 857	9 857	15 932	15 932
Pozostałe należności	2 155	2 155	1 901	1 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 971	18 971	2 901	2 901
Razem	32 187	32 187	20 825	20 825

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 30.09.2015 (niebadane)		Stan na 31.12.2014	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty - zmienna %	77 407	77 407	45 862	45 862
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 050	3 050	4 590	4 590
<i>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty - zmienna %	14 144	14 144	24 918	24 918
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 972	2 972	3 526	3 526
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15 873	15 873	18 349	18 349
<i>Zobowiązania finansowe - w wartości godziwej przez zysk lub stratę:</i>				
Kontrakty walutowe typu <i>forward</i>	151	151	247	247
Kontrakty na zmianę stóp procentowych - <i>swapy procentowe</i>	2 067	2 067	3 261	3 261
Razem	115 664	115 664	100 753	100 753

Na 30 września 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku, Grupa posiadała następujące instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej:

30.09.2015 Rodzaj instrumentu	Hierarchia wartości godziwej		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>			
Notowane instrumenty finansowe	1 204		
<i>Zobowiązania finansowe - w wartości godziwej przez zysk lub stratę:</i>			
Kontrakty walutowe typu <i>forward</i>		151	
Kontrakty na zmianę stóp procentowych - <i>swapy procentowe</i>		2 067	

31.12.2014 Rodzaj instrumentu	Hierarchia wartości godziwej		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>			
Notowane instrumenty finansowe	91		
<i>Zobowiązania finansowe - w wartości godziwej przez zysk lub stratę:</i>			
Kontrakty walutowe typu <i>forward</i>		247	
Kontrakty na zmianę stóp procentowych - <i>swapy procentowe</i>		3 261	

Zabezpieczające instrumenty pochodne nie spełniają wymogów rachunkowości zabezpieczeń.

W okresie zakończonym dnia 30 września 2015 roku, ani też w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/ do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

24. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Kwoty oraz tytuły transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawiono poniżej:

Informacje na temat podmiotów powiązanych - świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)
<i>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego Zarządu:</i>		
Wynagrodzenia	2 940	1 536
Razem	2 940	1 536

Informacje na temat podmiotów powiązanych - sprzedaż i należności	Przychody z działalności		Należności	
	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
<i>Sprzedaż do:</i>				
Zieleń Miejska Sp. z o.o.	-	2	-	-
Rafał Jerzy	8	17	6	-
Razem	8	19	6	-

Informacje na temat podmiotów powiązanych - zakupy i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.09.2015 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2014 (niebadane)	30.09.2015 (niebadane)	31.12.2014
<i>Zakup od:</i>				
ELCHEM Lech Cyprysiak	49	98	6	-
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	45	46	6	8
Rafał Jerzy	16	68	-	-
Razem	111	212	12	8

Wartość transakcji przeprowadzonych z podmiotami powiązаныmi nie odbiegała od wartości transakcji zawartych na warunkach rynkowych.

26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- W dniu 23.10.2015 roku NZW KUCHET Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000,00 PLN o kwotę 1.000.000,00 PLN, tj. do kwoty 1.005.000,00 PLN poprzez utworzenie 20.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 150,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 3.000.000,00 PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 2.000.000,00 PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

- W dniu 02.11.2015 r. Spółka zależna KUCHET Sp. z o.o. (dalej Kuchet) podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. (dalej Bank) umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 13,3 mln PLN na zakup nieruchomości hotelowej Victoria w Lublinie. Uruchomienie Kredytu może nastąpić po spełnieniu następujących warunków do dnia 30.11.2015 roku:

- a) Kuchet przedłoży w Banku akt notarialny (umowę sprzedaży) nieruchomości, której dotyczy Kredyt;
- b) Kuchet przedłoży potwierdzenie, z którego wynika okres na jaki ustanowiono użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości i okres ten jest określony na czas nie krótszy niż 13 lat;
- c) Kuchet przedłoży pozwolenie na użytkowanie dobudowanej części budynku (centrum konferencyjne);
- d) Nieruchomość będzie wolna od wad prawnych.

W przypadku niespełnienia któregokolwiek z warunków umowa ulegnie rozwiązaniu.

W związku z zerwaniem przez sprzedającego negocjacji istnieje ryzyko nieuruchomienia kredytu.

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 Gałązka