



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

**Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2019 ROKU**

*30 maja 2019 roku*

## Spis treści

Wybrane dane finansowe.....	3
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat.....	4
Zysk (strata) na jedną akcję.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Dodatkowe noty objaśniające.....	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	8
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	9
4. Zmiana szacunków i korekty błędów.....	10
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	12
6. Sezonowość działalności.....	14
7. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	14
8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	15
9. Przychody i koszty.....	15
10. Podatek dochodowy.....	16
11. Rzeczowe aktywa trwałe.....	18
12. Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy.....	18
13. Aktywa niematerialne.....	19
14. Nieruchomości inwestycyjne.....	19
15. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	19
16. Należności i pożyczki.....	20
17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	21
18. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych.....	21
19. Rezerwy.....	22
20. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	22
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	23
22. Inne istotne zmiany.....	23
22.1 Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	23
22.2 Sprawy sądowe.....	24
22.3 Zobowiązania warunkowe.....	24
22.4 Zobowiązania inwestycyjne.....	25
22.5 Kapitał własny.....	25
22.6 Zarządzanie kapitałem.....	25
22.7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	26
22.8 Zysk przypadający na jedną akcję.....	26
22.9 Leasing.....	26
23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	27
24. Instrumenty finansowe.....	28
25. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	29
26. Działalność zaniechana.....	29
27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	29
28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	31

## Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2018
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Rachunek zysków i strat</b>						
Przychody ze sprzedaży	1 716	1 626	7 427	399	389	1 744
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(596)	(1 057)	29 551	(139)	(253)	6 938
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(532)	(407)	31 676	(124)	(97)	7 437
Zysk (strata) netto	8	(582)	26 156	2	(139)	6 141
Zysk na akcję (PLN)	0.00	(0.01)	0.35	0.00	(0.00)	0.08
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0.00	(0.01)	0.35	0.00	(0.00)	0.08
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.2984	4.1784	4.2595
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(41)	395	(5 350)	(10)	95	(1 256)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 613)	(227)	1 881	(375)	(54)	442
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 320	(112)	2 725	1 238	(27)	640
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 666	56	(744)	853	13	(175)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.2984	4.1784	4.2595
<b>Bilans</b>						
Aktywa	221 789	211 422	213 535	51 563	50 237	49 659
Zobowiązania długoterminowe	15 396	1 421	2 792	3 579	338	649
Zobowiązania krótkoterminowe	40 696	37 567	42 252	9 461	8 926	9 826
Kapitał własny	165 697	172 434	165 689	38 523	40 973	38 532
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4.3013	4.2085	4.3000

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 31 marca 2019: 1 euro = 4.2984  
01 stycznia do 31 marca 2018: 1 euro = 4.1784  
01 stycznia do 31 grudnia 2018: 1 euro = 4.2595

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

31 marca 2019: 1 euro = 4.3013  
31 marca 2018: 1 euro = 4.2085  
31 grudnia 2018: 1 euro = 4.3000

## Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	nota	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>7, 9</b>	<b>1 716</b>	<b>1 626</b>
Przychody ze sprzedaży usług		1 716	1 571
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	55
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>9</b>	<b>1 061</b>	<b>1 491</b>
Koszt sprzedanych usług		1 061	1 491
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>655</b>	<b>135</b>
Koszty ogólnego zarządu	9	1 450	865
Pozostałe przychody operacyjne	9	47	107
Pozostałe koszty operacyjne	9	44	434
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	17	196	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(596)</b>	<b>(1 057)</b>
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		(10)	119
Przychody finansowe	9	985	1 195
Koszty finansowe	9	911	664
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(532)</b>	<b>(407)</b>
Podatek dochodowy	10	(540)	175
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>8</b>	<b>(582)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>8</b>	<b>(582)</b>

## Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy	21.8.	0.00	(0.01)
- rozwodniony		0.00	(0.01)

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>8</b>	<b>(582)</b>
<i>Inne całkowite dochody</i>		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	10
Odroczony podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	2
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	8
<b>Całkowite dochody</b>	<b>8</b>	<b>(574)</b>

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa niematerialne	13	14	15
Aktywa trwałe z tytułu prawa do użytkowania	12	539	-
Rzeczowe aktywa trwałe	11	118	753
Nieruchomości inwestycyjne	14	5 280	4 132
Inwestycje w jednostkach zależnych	18	135 815	135 815
Należności i pożyczki	16	50 985	43 884
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	1 155	578
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>193 906</b>	<b>185 177</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	2 368	1 323
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Pożyczki	16	19 963	21 060
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	22.1	194	1 576
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		209	114
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22.7	5 149	1 483
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>27 883</b>	<b>25 556</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>221 789</b>	<b>210 733</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	22.5	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Pozostałe kapitały		27 119	27 119
Zyski zatrzymane:		16 026	16 018
- zysk (strata) z lat ubiegłych		16 018	16 215
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		8	(197)
<b>Kapitał własny</b>		<b>165 697</b>	<b>165 689</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	11 307	1 719
Leasing finansowy	21.9	3 410	333
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	5	5
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		674	735
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>15 396</b>	<b>2 792</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	1 297	1 171
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		37	27
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	33 881	37 534
Leasing finansowy	21.9	1 973	163
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	501	487
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19	2 561	2 561
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		446	309
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>40 696</b>	<b>42 252</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>56 092</b>	<b>45 044</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>221 789</b>	<b>210 733</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego  
załączone na stronach od 8 do 32

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(532)</b>	<b>(407)</b>
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	11	77	152
Amortyzacja aktywów niematerialnych	12	1	1
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		(82)	10
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	(62)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		13	(107)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych		-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrum. pochodne)		(200)	-
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych		-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		8	10
Koszty odsetek		604	438
Przychody z odsetek i dywidend		(741)	(775)
Inne korekty		-	-
<b>Korekty razem</b>		<b>(320)</b>	<b>(333)</b>
Zmiana stanu zapasów		-	-
Zmiana stanu należności	24	772	1 030
Zmiana stanu zobowiązań		106	67
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		(40)	38
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>		<b>838</b>	<b>1 135</b>
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		(27)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(41)</b>	<b>395</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	11	(4)	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		8	118
Wydatki netto na podwyższenie kapitału zakładowego jednostek zależnych		-	(1 350)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		-	848
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	15	5 644	2 502
Pożyczki udzielone	15	(9 048)	(2 245)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		-	(179)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		1 664	22
Otrzymane odsetki		123	57
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(1 613)</b>	<b>(227)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19;24	5 830	160
Spłaty kredytów i pożyczek	19;24	(259)	(74)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	21.8	(60)	(74)
Odsetki zapłacone		(191)	(124)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>5 320</b>	<b>(112)</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		3 666	56
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>1 483</b>	<b>63</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>5 149</b>	<b>119</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego  
załączone na stronach od 8 do 32

## Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>18 841</b>	-	<b>103 711</b>	<b>27 119</b>	<b>16 018</b>	<b>165 689</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku	-	-	-	-	8	8
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2019</b>	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji obcych	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31 marca 2019 roku</b>	<b>18 841</b>	-	<b>103 711</b>	<b>27 119</b>	<b>16 026</b>	<b>165 697</b>

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>18 841</b>	-	<b>103 711</b>	<b>6 210</b>	<b>42 407</b>	<b>171 169</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku	-	-	-	-	(582)	(582)
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości - wpływ wdrożenia MSSF 9	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2018</b>	-	-	-	<b>(2)</b>	<b>(582)</b>	<b>(584)</b>
Nabycie akcji własnych	-	-	-	10	-	10
<b>Saldo na dzień 31 marca 2018 roku</b>	<b>18 841</b>	-	<b>103 711</b>	<b>6 219</b>	<b>41 825</b>	<b>170 595</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 32

## **Dodatkowe noty objaśniające**

### **1. Informacje ogólne**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej 40, której akcje znajdują się w publicznym obrocie.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów i rachunek zysków i strat oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów i rachunku zysków i strat obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku, które nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie posiadanym pakietem udziałów w Spółkach zależnych,
- usługi holdingowe.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku, które dnia 30 maja 2019 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

### **2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**

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

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

#### **2.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego**

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest PLN.



### 3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów.

Z dniem 1 stycznia 2019 roku Spółka zastosowała po raz pierwszy MSSF 16 Leasing („MSSF 16”). Zgodnie z wymogami MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa Spółka ujawniła opis rodzaju oraz skutki zmiany zasad (polityki) rachunkowości w dalszej części Sprawozdania. Szczegółowo zostało to opisane w notcie 4.1.

Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

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

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

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”

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

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

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

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

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

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

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.

- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.

- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.

- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ:

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

*Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”*

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

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

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

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

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

## 4. Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne

### 4.1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku z z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2019 roku i później.

Spółka zastosowała po raz pierwszy MSSF 16 Leasing („MSSF 16”). Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2019 roku nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej (zwiększenie / (zmniejszenie)) na dzień pierwszego zastosowania, tj. 1 stycznia 2019 roku:

Aktywa	na dzień 31 grudnia 2018	korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
<b>Aktywa trwale</b>			
Aktywa trwale użytkowane na podstawie umowy		539	539
Rzeczowe aktywa trwale	753	-539	-539
Nieruchomości inwestycyjne	4 132	1160	5 292
Należności i pożyczki	43 884	2370	46 254
<b>Aktywa krótkoterminowe</b>			0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 323	1 805	3 128
<b>Aktywa razem</b>	<b>210 733</b>	<b>5 335</b>	<b>216 068</b>
Pasywa	na dzień 31 grudnia 2018	korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Leasing finansowy	333	3 528	3 861
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Leasing finansowy	163	1807	1 970
<b>Pasywa razem</b>	<b>210 733</b>	<b>5 335</b>	<b>216 068</b>

Wdrożenie MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 roku nie ma wpływu na sprawozdanie z całkowitych dochodów i zysk na akcje.

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

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

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

Spółka jest jednocześnie leasingobiorcą i leasingodawcą w przypadku umów najmu nieruchomości hotelowych.

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

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

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

Spółka oszacowała, że nowy standard będzie miał istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe. Na koniec 2018 roku Spółka jest leasingobiorcą jednej umowy leasingu operacyjnego, najmu nieruchomości hotelowej. Jednocześnie Spółka jest leasingodawcą tego obiektu w ramach umowy najmu ze spółką zależną Focus Hotels S.A. Ponadto, Spółka posiada 3 prawa wieczystego użytkowania gruntów (PWUG), do których mają zastosowanie nowe zasady ujmowania leasingów. Pozostałe zidentyfikowane umowy zostały wyłączone z dalszej analizy ze względu na leasing o niskiej wartości lub okres umowy poniżej 12 miesięcy od dnia pierwszego zastosowania.

Spółka wdrożyła MSSF 16 przy zastosowaniu zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, z ujęciem łącznego efektu pierwszego zastosowania standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania. Ponadto Spółka zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- wartość prawa do korzystania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Spółka jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 zostanie ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania,

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

- przyjęte stopa procentowa do 4,5 p.p.

- długość okresu najmu dla umów leasingu samochodów i PWUG, zgodny z okresem z umowy, bez opcji wykupu/przedłużeni,

- okres racjonalnie pewny dla umowy najmu nieruchomości hotelowej analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowie, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Spółki dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.

Na koniec 2018 roku Spółka posiadała umowy leasingu ujęte w sprawozdaniu finansowym w ramach rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 539 tys. PLN. Na dzień wdrożenia MSSF16 wartość tych aktywów została przeklasyfikowana do pozycji „Aktywa trwale użytkowane na podstawie umowy”. Zobowiązania finansowe od tych umów były ujęte w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku w wartości 496 tys. PLN. Na dzień wdrożenia wartość zobowiązań leasingowych wzrosła o kwotę 5.335 tys. PLN.

#### **4.2. Porównywalność danych i korekty błędów**

W prezentowanym okresie korekty błędów nie wystąpiły.

W skróconym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości wynikających z wdrożenia przez Spółkę MSSF 16. Zarząd Spółki w rocznym sprawozdaniu finansowym poinformował, iż zastosowanie MSSF 16 odbędzie się z zastosowaniem zmodyfikowanej metody retrospektywnej, czyli bez korekty danych porównawczych.

Spółka skalkulowała, że nowy standard ma istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe i wpływ na dzień wdrożenia, czyli na dzień 1 stycznia 2019 roku został zaprezentowany w nocie 4.1.

## **5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

### **5.1. Profesjonalny osąd**

Sporządzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu jednostki 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:

#### *Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne oraz pożyczek i należności udzielonych jednostkom powiązanym*

Zarząd Spółki dokonuje analizy przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych uwzględniając złożoność i mnogość powiązań pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., wzajemnych sald pożyczek, należności i zobowiązań na różnych poziomach Grupy. W analizie odnosi się w pierwszej kolejności do wyników operacyjnych i związanych z tym prognozami przepływów finansowych generowanych poprzez poszczególne podmioty zależne i powiązane oraz poddaje ocenie posiadane przez podmioty zależne aktywa.

#### *Klasyfikacja umów leasingowych*

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i korzyści 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*

Spółka 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.

#### *Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych*

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

#### *Ocena realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego*

Spółka dokonuje osądu co realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego w oparciu o planowane i prawdopodobne do osiągnięcia dochody podatkowe Spółki w okresie umożliwiającym rozliczenie poszczególnych tytułów utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego. Planowanie dochodów podatkowych oparte jest na bieżącej działalności Spółki oraz na potencjalnych dochodach związanych ze zbyciem posiadanych udziałów i akcji.

## 5.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym. Spółka 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 Spółki. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

### *Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych*

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

Przyjęta na koniec roku 2018 metodologia nie uległa zmianie. W okresie sprawozdawczym nie zmieniły się również wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec 2018 roku.

### *Wycena nieruchomości inwestycyjnych*

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. Przy wycenie wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się cechy danej działki takie jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje im odpowiednie wagi.

### *Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego*

Spółka 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 Spółka kieruje się profesjonalnym osądem.

### *Stawki amortyzacyjne*

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

### *Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi*

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 przepisy 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 osiąganane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

## 6. Sezonowość działalności

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

## 7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

1. Segment *Najem aktywów* zajmuje się wynajmem i zarządzaniem:

- nieruchomości własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

2. Segment Usługi Holdingowe zajmuje się głównie świadczeniem usług w zakresie obsługi prawnej i kadrowo-płacowej oraz administracyjnej dla spółek zależnych. Do segmentu tego zostały przyporządkowane również usługi doradztwa finansowego w pozyskaniu kredytu, zarządzania kredytem oraz usługi marketingowe związane ze sprzedażą mieszkań.

3. Segment Pozostałe zajmuje się sprzedażą zbędnego majątku Spółki.

Żaden z segmentów operacyjnych Spółki 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. Finansowanie Spółki (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Spółki i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- inwestycji w jednostkach zależnych,
- aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- udzielonych pożyczek,

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTALE	OGÓLEM
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	710	1 006	-	1 716
Wynik operacyjny segmentu	300	355	-	655
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	75	3		78
Aktywa segmentu sprawozdawczego	6 035	507	2 018	8 560
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	714	1 051	3	1 842
Wynik operacyjny segmentu	18	62	55	591
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	170	27		197
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5 533	538	3 563	9 634

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)
<b>Wynik operacyjny segmentów</b>	<b>655</b>	<b>135</b>
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	47	107
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(1 494)	(1 299)
<b>Korekty razem</b>	<b>(1 447)</b>	<b>(1 192)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(792)</b>	<b>(1 057)</b>
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(10)	119
Przychody finansowe	985	1 195
Koszty finansowe (-)	(911)	(664)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(728)</b>	<b>(407)</b>
<b>Aktywa segmentów</b>		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	8 560	9 634
Aktywa nie alokowane do segmentów	213 229	203 857
<b>Aktywa razem</b>	<b>221 789</b>	<b>213 491</b>

## 8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Z uwagi na poniesioną stratę Zarząd nie rekomendował wypłaty dywidendy.

## 9. Przychody i koszty

### *Przychody operacyjne*

W okresie od stycznia do marca 2019 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2018 roku, Spółka osiągała przychody głównie z wynajmu majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych.

Wartość przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do marca 2019 roku wyniosła 1.716 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2018 roku wartość ta wrosła o 90 tys. PLN.

### *Koszty operacyjne*

Spółka ponosi koszty operacyjne związane z wynajmem majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych (w większości koszty te stanowi amortyzacja składników majątku trwałego oraz wynagrodzenia pracowników).

Koszty operacyjne w okresie od stycznia do marca 2019 roku osiągnęły poziom 1.061 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2018 roku wartość zmalała 430 tys. PLN.

### *Koszty ogólnego Zarządu*

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do marca 2019 roku osiągnęły poziom 1.450 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2018 roku wartość wrosła o 585 tys. PLN.



#### Pozostałe przychody operacyjne

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do marca 2019 roku wyniosła 47 tys. PLN.

#### Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do marca 2019 roku osiągnęły poziom 44 tys. PLN (zmalały o 390 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2018).

#### Przychody finansowe

Przychody finansowe za okres od stycznia do marca 2019 roku osiągnęły poziom 985 tys. PLN i były o 210 tys. PLN niższe od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2018 roku.

Na wartość przychodów składają się odsetki od udzielonych pożyczek w wysokości 741 tys PLN, przychody z tyt świadczeń poręczeń w wysokości 153 tys PLN.

#### Koszty finansowe

Koszty finansowe w okresie od stycznia do marca 2019 roku osiągnęły poziom 911 tys. PLN i wzrosły się w stosunku do analogicznego okresu 2018 roku o 247 tys. PLN. Na wartość tą składają się głównie koszty odsetek w wysokości 434 tys PLN.

## 10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za kwartał zakończony dnia 31 marca 2019 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku przedstawia się następująco:

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2018</b>
Wynik przed opodatkowaniem	(532)	379
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
<b>Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce</b>	<b>(101)</b>	<b>72</b>
Różnice trwale pomiędzy wynikiem brutto bilansowym a podatkowym	(439)	-
Przychody trwale nie będące podstawą opodatkowania	-	(736)
Nieujete straty podatkowe	-	1 241
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszący 102% ( w 2018 roku: 152%)</b>	<b>(540)</b>	<b>577</b>

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.



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

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	2019-03-31	2018-12-31
<b>Saldo na początek okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 315	1 493
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	738	427
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>577</b>	<b>1 066</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	577	(489)
Inne całkowite dochody (+/-)		-
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>1 155</b>	<b>577</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 546	1 315
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	391	738

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<b>01.01.-31.03.2019</b>				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów trwałych	-	-	-	-
Odpis aktualizujący wartość należności	31	3	-	34
Odpis aktualizujący wartość udziałów	509	-	-	509
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	20	(17)	-	3
Wycena bilansowa należności z tytułu dostaw i usług	1			1
Wycena bilansowa pozostałych należności	(1)			(1)
Inne aktywa	-	-	-	-
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	34	2	-	36
Rezerwy na świadczenia pracownice	15	1	-	16
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	200	30	-	230
Rezerwy na zobowiązania	486	-	-	486
	-			-
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	20	212	-	232
Inne zobowiązania	-	-	-	-
<i>Inne:</i>				
Nierozliczone straty podatkowe	1 241			1 241
Odpis aktualizujący aktywo z tytułu nierozliczonych strat	(1 241)			(1 241)
<b>Razem</b>	<b>1 315</b>	<b>231</b>	<b>-</b>	<b>1 546</b>

Zarząd opracował plan rozliczenia straty podatkowej w ustawo przewidzianym terminie i z tego względu nie ma potrzeby tworzenia odpisu aktualizującego na aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<b>Stan na 31.03.2019</b>				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	13	(13)	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	391	-	-	391
Wycena bilansowa akcji obcych	2	(2)	-	-
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	331	(331)	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>737</b>	<b>(346)</b>	<b>-</b>	<b>391</b>

## 11. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 31.03.2019</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	73	3 251	1 098	248	20	4 690
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(33)	(3 229)	(1 082)	(228)	-	(4 572)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2019</b>	-	<b>40</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>118</b>

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	-	64	28	621	20	20	753
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	2	2	-	-	4
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(23)	-	-	-	-	(23)
Przesunięcia (reklasyfikacje)	-	-	-	(539)	-	-	(539)
Amortyzacja (-)	-	(2)	(7)	(68)	-	-	(77)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2019</b>	-	<b>39</b>	<b>23</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>118</b>

### Zwiększenia wartości

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku, zwiększyła się wartość rzeczowych aktywów trwałych. Jej wzrost o 4 tys. PLN spowodowany był głównie zakupem zespołu komputerów oraz wykupem samochodów z leasingu.

### Zmniejszenia wartości

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku nastąpiła likwidacja budynku na kwotę 23 tys PLN, natomiast amortyzacja wyniosła 77 tys PLN i była niższa w stosunku do poprzedniego roku o 75 tys PLN.

Istotna zmiana w tej pozycji bilansowej wynika z przeniesienia aktywów trwałych użytkowanych na podstawie umowy do oddzielnej pozycji w bilansie w związku z zastosowaniem przez Spółkę po raz pierwszy MSSF 16.

### Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

## 12. Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	-	-	-	608	-	-	608
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	1	-	-	1
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	(10)	-	-	(10)
Amortyzacja	-	-	-	(60)	-	-	(60)
<b>Wartość bilansowa netto na 31.03.2019</b>	-	-	-	<b>539</b>	-	-	<b>539</b>

### 13. Aktywa niematerialne

AKTYWA NIEMATERIALNE	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Razem
<i>Stan na 31.03.2019</i>					
Wartość bilansowa brutto	24	428	859	-	1 311
Skumulowane umorzenie i odpisy	(24)	(420)	(853)	-	(1 297)
<b>Wartość bilansowa netto na 31.03.2019</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>14</b>

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Razem
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku</i>					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	-	9	6	-	15
Amortyzacja (-)	-	(1)	-	-	(1)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2019 roku</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>14</b>

#### Zmniejszenia wartości

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku amortyzacja wyniosła 1 tys. PLN.

### 14. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 marca 2019 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 5 280 tys PLN.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Wartość bilansowa na początek okresu	5 280	4 132
w tym wpływ wdrożenia MSSF 16	1 148	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>5 280</b>	<b>4 132</b>

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2019 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Zarząd na dzień 31.03.2019 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

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:

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m2, wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 321 zł/m2 do 756 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział 1/2), wartość bilansowa 20 tys. PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2, wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 549 zł/m2 do 1.217 zł/m2

W okresie zakończonym 31 marca 2019 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 22 tys. PLN. Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 marca 2019 roku wyniosły 2 tys. PLN.

### 15. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Jednostka nie posiada aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

## 16. Należności i pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Należności	2 482	500
Pożyczki	48 502	43 384
Należności i pożyczki długoterminowe	<b>50 985</b>	<b>43 884</b>
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 368	1 323
Pożyczki	19 963	21 060
Należności i pożyczki krótkoterminowe	<b>22 331</b>	<b>22 383</b>
<b>Należności i pożyczki, w tym:</b>	<b>73 316</b>	<b>66 267</b>
Należności	4 850	1 823
Pożyczki	68 465	64 444

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 31 marca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku. Na kwotę 44.806 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
<i>Stan na 31.03.2019 (niebadane)</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	22	12/2018
WIBOR1M+3%	PLN	19 941	12/2019
WIBOR1M+6,5%	PLN	800	12/2020
WIBOR1M+3%	PLN	2 094	12/2020
WIBOR1M+3%	PLN	1 657	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	22 270	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	7 923	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	13 758	03/2027
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2019</b>		<b>68 465</b>	
<i>Stan na 31.12.2018</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	21 061	12/2019
WIBOR1M+3%	PLN	5 830	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	16 813	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	7 923	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	12 817	07/2036
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018</b>		<b>64 444</b>	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2018
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	64 605	67 514
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	9 047	31 462
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	741	3 215
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(5 767)	(37 586)
Umorzenie pożyczek	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	<b>68 626</b>	<b>64 605</b>
<i>Odpisy z tytułu utraty wartości</i>		
Saldo na początek okresu	161	2 517
Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim okresie	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	38
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	-	(2 394)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	161	161
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>68 465</b>	<b>64 444</b>

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 9.048 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek wraz z odsetkami w wysokości 5.767 tys. PLN.

## 17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<i>Aktywa finansowe (MSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	1 647	2 457
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(1 179)	(1 179)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	<b>468</b>	<b>1 278</b>
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	1 900	45
Pozostałe należności finansowe netto	<b>1 900</b>	<b>45</b>
Należności finansowe	<b>2 368</b>	<b>1 323</b>
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	-	-
Należności niefinansowe	-	-
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>2 368</b>	<b>1 323</b>

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-30 dniowy termin płatności.

Na inne należności składają się należności z tytułu sprzedaży udziałów.

Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Obecnie Spółka osiąga przychody głównie z wynajmu. Klientami są głównie podmioty z Grupy w związku z czym ryzyko kredytowe jest niewielkie i w pełni kontrolowane.

## 18. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych

W okresie objętym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym nie dokonano sprzedaży ani dopłat do jednostek zależnych.

## 19. Rezerwy

W związku z uprawdopodobnieniem się wykonania przez PROJPRZEM MAKRUM S.A. przysługującego jej żądania wobec Spółki do odkupu wiertarko frezarki CNC na warunkach ustalonych w porozumieniu z dnia 07.09.2016 r. Zarząd Spółki postanowił utworzyć rezerwę na kwotę 2.561 tys PLN stanowiącą różnicę umownej ceny odkupu, a oszacowanej wartości. Wartość rezerwy urlopowej na koniec marca 2019 roku wyniosła 82 tys. PLN i wzrosła o 6 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2018 roku. Pozostałe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych nie uległy znaczącym zmianom w okresie objętym sprawozdaniem.

## 20. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	dlugoterminowe
<i>Stan na 31.03.2019 (niebadane)</i>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 478	234	2 244
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	4 000	2 000	2 000
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	29 988	29 988	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2019	-	254	254	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2020	-	5 300	-	5 300
Obligacje (seria B)	EUR	4%	12/2019	300	1 324	1 324	-
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10/2020	50	219	8	211
Obligacje (seria D)	USD	4%	10/2020	100	391	15	376
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10/2020	-	1 234	69	1 165
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2019					<b>45 188</b>	<b>33 892</b>	<b>11 296</b>
<i>Stan na 31.12.2018</i>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	LIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 536	2 536	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	4 000	4 000	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	24 071	24 071	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2019	-	248	248	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	5 260	5 260	-
Obligacje (seria B)	EUR	4%	12/2019	300	1 305	1 305	-
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10/2020	50	219	11	208
Obligacje (seria D)	USD	4%	10/2020	100	382	18	364
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10/2020	-	1 232	85	1 147
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2018					<b>39 253</b>	<b>37 534</b>	<b>1 719</b>

W okresie 3 miesięcy 2019 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 5.830 tys. PLN.

Na dzień 31 marca 2019 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 35.542 tys. PLN w tym 35.108 tys. PLN kapitału i 434 tys. PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

## 21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 082	931
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe finansowe</b>	<b>1 082</b>	<b>931</b>
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	-	230
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	215	10
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>215</b>	<b>240</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem</b>	<b>1 297</b>	<b>1 171</b>

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-30-dniowych.

Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1 miesięcznym terminem płatności.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

## 22. Inne istotne zmiany

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

### 22.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Spółka posiada na dzień 31 marca 2018 r. akcje spółek notowanych na GPW o wartości 194 tys. PLN.

Spółka prezentuje posiadane akcje w pozycji pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych. Aktywa te są klasyfikowane jako aktywa dostępne do sprzedaży.

Wartość godziwa akcji spółek notowanych na giełdzie została ustalona w oparciu o publikowane notowania cen z aktywnego rynku, jest to pierwszy poziom hierarchii wartości godziwej.

## 22.2. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

<b>OPIS SPRAW SĄDOWYCH</b>
<p><u>Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o</u></p> <p>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.</p>

## 22.3. Zobowiązania warunkowe

Spółka podpisała ze spółkami zależnymi umowę o rozliczenie świadczenia poręczenia. Wynagrodzenie Spółki z tytułu udzielonego poręczenia określono na 1,2 % netto wartości udzielonego poręczenia.

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie udzieliła nowych poręczeń, natomiast wygasły poręczenia na kwotę 250 tys PLN.

W okresie od 01.01.2019 do 31.03.2019 roku na zlecenie Spółki została udzielona jedna gwarancja na zabezpieczenie płatności ceny nabycia akcji ATREM S.A. w wys. 17.000 tys. PLN.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2019	31.12.2018
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	81 879	82 129
Gwarancje	17 000	0
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>98 879</b>	<b>0</b>



## 22.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2019 roku jak i na dzień 31 grudnia 2018 roku zobowiązania inwestycyjne nie wystąpiły.

## 22.5. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0.25	0.25
<b>Kapitał podstawowy (tys. PLN)</b>	<b>18 841</b>	<b>18 841</b>

Spółka skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję.

## 22.6. Zarządzanie kapitałem

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2018
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	165 697	165 689
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	165 697	165 689
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	45 188	39 253
Leasing finansowy	5 383	496
<i>Źródła finansowania ogółem</i>	<i>216 268</i>	<i>205 438</i>
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0.8</b>	<b>0.8</b>
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(596)	(3 593)
Amortyzacja	78	489
<i>EBITDA</i>	<i>(518)</i>	<i>(3 104)</i>
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	45 188	39 253
Leasing finansowy	5 383	496
Dług	50 571	39 749
<b>Wskaźnik długu do EBITDA*</b>	<b>(87.69)</b>	<b>(12.33)</b>

*EBITDA\** - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony

## 22.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	317	59
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1	1
Środki pieniężne w kasie	2	3
Depozyty krótkoterminowe	4 362	-
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	467	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>5 149</b>	<b>63</b>

## 22.8. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w obrocie w danym okresie.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Spółka stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Spółki tzn. nie występuje efekt rozładniający wpływający na kwotę zysku (straty).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję (liczba akcji pomniejszona została o ilość posiadanych przez Spółkę akcji własnych):

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	8	(582)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0.00	(0.01)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0.00	(0.01)

## 22.9. Leasing

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zawarła nowych umów leasingowych.

Od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku Spółka spłaciła zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 60 tys. PLN.

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 31.03.2019</i>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 156	2 535	3 571	8 262
Koszty finansowe (-)	(184)	(271)	(2 424)	(2 879)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>1 972</b>	<b>2 264</b>	<b>1 147</b>	<b>5 383</b>
w tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16	1 807	1 992	1 147	4 946

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 31.12.2018</i>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	179	342	-	521
Koszty finansowe (-)	(16)	(9)	-	(25)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>163</b>	<b>333</b>	<b>-</b>	<b>496</b>

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
<b>Stan na 31.03.2019</b>			
Wartość bilansowa brutto	-	943	<b>943</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(404)	<b>(404)</b>
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>-</b>	<b>539</b>	<b>539</b>

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
<b>Stan na 31.12.2018</b>			
Wartość bilansowa brutto	-	1 084	<b>1 084</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(476)	<b>(476)</b>
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>-</b>	<b>608</b>	<b>608</b>

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
<b>Stan na 31.03.2019</b>							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	1M WIBOR	05/2019	-	1	1	-
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2021, 09/2021	-	435	164	271
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	3 lata	-	3 788	1 805	1 982
Umowy leasingu na 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 159	2	1 157
<b>Leasing finansowy na dzień 31.03.2019</b>					<b>5 383</b>	<b>1 972</b>	<b>3 410</b>
w tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16					<b>4 947</b>	<b>1 807</b>	<b>3 139</b>

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
<b>Stan na 31.12.2018</b>							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	1M WIBOR	02/2019, 05/2019	-	11	11	-
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2021, 09/2021	-	485	152	333
<b>Leasing finansowy na dzień 31.12.2018</b>					<b>496</b>	<b>163</b>	<b>333</b>

## 23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

## 24. Instrumenty finansowe

### Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.03.2019 (niebadane)		Stan na 31.12.2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>				
Notowane instrumenty finansowe (akcje i obligacje)	194	194	1 576	1 576
<i>Aktywa finansowe - pożyczki i należności:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4 850	4 850	1 823	1 823
Pożyczki	68 465	68 465	64 444	64 444
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 149	5 149	1 483	1 483
<b>Razem</b>	<b>78 658</b>	<b>78 658</b>	<b>69 326</b>	<b>69 326</b>

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.03.2019 (niebadane)		Stan na 31.12.2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty i pożyczki	11 307	11 307	1 719	1 719
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 410	3 410	333	333
<i>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty i pożyczki	33 881	33 881	37 534	37 534
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 973	1 973	163	163
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 297	1 297	1 171	1 171
<b>Razem</b>	<b>51 868</b>	<b>51 868</b>	<b>40 920</b>	<b>40 920</b>

Według oceny Spółki wartość godziwa środków pieniężnych, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym i kredytowym, pożyczek, pozostałych zobowiązań krótkoterminowych; zobowiązań z tytułu leasingu finansowego, nie odbiega od wartości bilansowych. Jest to spowodowane głównie krótkim terminem zapadalności.

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

## 25. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórymi pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych

KREDYTY I POŻYCZKI KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE	31.03.2019 (niebadane)	31.03.2018 (niebadane)
<b>Bilansowa zmiana stanu kredytów i pożyczek</b>	<b>5 935</b>	<b>410</b>
Odsetki od pożyczek naliczone memoriałowo	(434)	(313)
Wycena bilansowa kredytu w CHF	-	(4)
Różnice kursowe zrealizowane na spłacie kredytu w CHF	-	(7)
Pozostałe	70	-
<b>Zmiana stanu kredytów w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>5 571</b>	<b>86</b>

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.03.2019 (niebadane)	31.03.2018 (niebadane)
<b>Bilansowa zmiana stanu należności</b>	<b>(1 044)</b>	<b>1 852</b>
Należności z tytułu sprzedaży jednostek zależnych	-	(849)
Należności z tytułu leasingu	1 814	
Zmiana rozrachunków z tytułu nabycia środków trwałych	2	27
<b>Zmiana stanu kredytów w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>772</b>	<b>1 030</b>

## 26. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

## 27. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązanymi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 i 2018:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>Sprzedaż do:</b>				
Jednostek zależnych	1 881	1 694	369	1 173
<b>Razem</b>	<b>1 881</b>	<b>1 694</b>	<b>369</b>	<b>1 173</b>

Wartość sprzedaży dotyczy przychodów z tytułu dostaw i usług, natomiast należności obejmują również rozrachunki z tytułu sprzedaży udziałów.

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 31.03.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>Zakup od:</b>				
Jednostek zależnych	65	57	100	194
<b>Razem</b>	<b>65</b>	<b>57</b>	<b>100</b>	<b>194</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	31.03.2019 (niebadane)		31.12.2018	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
<b>Pożyczki udzielone:</b>				
Jednostkom zależnym	9 048	68 443	31 425	64 191
<b>Razem</b>	<b>9 048</b>	<b>68 443</b>	<b>31 425</b>	<b>64 191</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE	31.03.2019 (niebadane)		31.12.2018	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<b>Pożyczki otrzymane od:</b>				
Jednostek zależnych	5 830	35 542	10 249	29 579
<b>Razem</b>	<b>5 830</b>	<b>35 542</b>	<b>10 249</b>	<b>29 579</b>

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

## 28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

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

W dniu 29.04.2019 r., Spółka otrzymała informację o spełnieniu się w dniu 17.04.2019 r. warunku wezwania na zapisywanie się na sprzedaż akcji spółki ATREM S.A., tj. że w odpowiedzi na Wezwanie zostały złożone zapisy na co najmniej 6.091.852 Akcji, reprezentujących co najmniej 66% kapitału zakładowego ATREM S.A. i przy założeniu utraty uprzywilejowania co do głosu akcji imiennych w wyniku ich sprzedaży na rzecz Spółki, będą uprawniali do nie mniej niż 66% ogólnej liczby głosów na WZA ATREM S.A. po rozliczeniu Wezwania. Wobec powyższego wszystkie warunki Wezwania zostały spełnione.

W związku z nabyciem w wyniku wezwania w dniu 09.05.2019 roku 6.091.852 akcji ATREM S.A., w tym 4.655.600 akcji imiennych, które w wyniku nabycia utraciły uprzywilejowanie oraz 1.436.252 akcji zwykłych na okaziciela, co odpowiada 66% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, oraz w związku z otrzymaniem w tym dniu informacji od Zarządu ATREM S.A. o dokonaniu wpisu spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. do Księgi Akcyjnej ATREM S.A. jako właściciela 4.655.600 akcji imiennych Spółki, doszło do powstania stosunku dominacji pomiędzy spółką Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jako spółką dominującą, a ATREM S.A. jako spółką zależną.

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

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

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

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

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

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

W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała 3 obligacje imienne serii I, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 2 mln PLN każda, o łącznej wartości 4 mln PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata (Spółki zależnej PROJPRZEM MAKRUM S.A.). Obligacje są oprocentowane w wysokości WIBOR 1Y + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 30.11.2023 roku.

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

Warszawa, dnia 30 maja 2019 roku

Podpisy Zarządu:

\_\_\_\_\_  
*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

\_\_\_\_\_  
*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winiecki*

\_\_\_\_\_  
*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

\_\_\_\_\_  
*Grant Thornton Frąckowiak*  
*Spółka z ograniczoną*  
*Anna Zielińska*