



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU

29 listopada 2019 roku

Spis treści

Dodatkowe noty objaśniające	12
1. Informacje ogólne	12
2. Zmiany w składzie Grupy	12
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
4. Informacje dotyczące segmentów działalności	13
5. Przychody i koszty	20
6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	21
7. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych	27
8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	28
8.1. Profesjonalny osąd	28
8.2. Niepewność szacunków i założeń	32
9. Sezonowość działalności	35
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	36
11. Podatek dochodowy	36
12. Rzeczowe aktywa trwałe	37
13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	39
14. Nieruchomości inwestycyjne	39
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	42
16. Aktywa niematerialne	43
17. Zapasy	44
18. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	44
19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	45
19.1. Rezerwy	45
19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne	45
20. Kredyty, pożyczki i obligacje	46
21. Inne istotne zmiany	52
21.1. Sprawy sądowe	52
21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	56
21.3. Zobowiązania inwestycyjne	57
21.4. Kapitał podstawowy	57
21.5. Udziały niedające kontroli	57
21.6. Zarządzanie kapitałem	58
21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	58

21.8. Pozostałe aktywa finansowe	59
21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych	59
21.10. Należności i pożyczki długoterminowe	60
21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	61
21.12. Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	61
21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	61
21.14. Leasing	62
21.15. Koszty sprzedaży	64
21.16. Koszty ogólnego zarządu	64
21.17. Zysk przypadający na jedną akcję	64
22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	65
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	66
23.1. Nabycie jednostek	66
23.2. Zbycie jednostek zależnych	68
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	68
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	68
25. Instrumenty finansowe	68
26. Działalność zaniechana	68
27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	68
28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	69

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	271 298	260 162	346 940	62 979	61 284	81 450
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 834	24 180	21 330	1 818	3 303	5 008
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 345	19 970	14 686	544	4 704	3 448
Zysk (strata) netto	531	11 799	8 607	123	2 779	2 021
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	205	10 769	6 725	48	2 537	1 579
Zysk (strata) na akcję (PLN)	-	0,16	0,09	-	0,04	0,02
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-	0,16	0,09	-	0,04	0,02
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3077	4,2452	4,2595

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 529	31 622	44 407	2 676	7 449	10 425
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-48 957	-6 789	-9 430	-11 365	-1 599	-2 214
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	34 169	-19 457	-24 749	7 932	-4 583	-5 810
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-3 259	5 376	10 228	-757	1 266	2 401
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3077	4,2452	4,2595

	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
	tys. PLN			tys. EUR		
Bilans						
Aktywa	656 367	444 279	424 452	150 075	104 012	98 710
Zobowiązania długoterminowe	186 064	84 907	76 641	42 543	19 878	17 824
Zobowiązania krótkoterminowe	250 379	142 038	132 806	57 248	33 253	30 885
Kapitał własny	219 924	217 334	215 004	50 284	50 881	50 001
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	184 786	193 702	190 403	42 250	45 349	44 280
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,3736	4,2714	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:

1 stycznia do 30 września 2019: 1 EUR = 4,3077 PLN

1 stycznia do 30 września 2018: 1 EUR = 4,2452 PLN

1 stycznia do 31 grudnia 2018: 1 EUR = 4,2595 PLN

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

30 września 2019: 1 EUR = 4,3736 PLN

30 września 2018: 1 EUR = 4,2714 PLN

31 grudnia 2018: 1 EUR = 4,3000 PLN

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	od 01-07 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	4	115 747	271 298	92 165	260 162
Przychody ze sprzedaży produktów		72 953	178 042	73 451	210 920
Przychody ze sprzedaży usług		42 637	92 020	18 715	47 935
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		156	1 235	-	1 308
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	4				
<i>Przemysł</i>		44 156	123 385	42 679	119 064
<i>Hotelarstwo</i>		19 630	48 633	16 077	39 579
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		1 129	5 183	7 474	37 789
<i>Najem aktywów</i>		854	2 930	2 096	6 794
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		26 305	48 571	23 855	55 644
<i>Automatyka i Elektroenergetyka*</i>		23 673	42 596	-	-
<i>Pozostałe</i>		-	-	-16	1 292
Koszt własny sprzedaży	4	93 838	214 660	70 263	198 143
Koszt sprzedanych produktów		58 217	135 774	58 570	164 502
Koszt sprzedanych usług		35 577	77 898	11 692	32 555
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		44	988	-	1 085
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	4				
<i>Przemysł</i>		32 722	91 126	31 106	86 878
<i>Hotelarstwo</i>		12 528	34 682	10 278	27 647
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		885	3 954	6 442	31 249
<i>Najem aktywów</i>		-355	410	1 263	3 804
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		25 626	44 882	21 653	47 958
<i>Automatyka i Elektroenergetyka*</i>		22 306	39 607	-	-
<i>Pozostałe</i>		-	-	-479	607
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4	21 909	56 638	21 902	62 019
Koszty sprzedaży	21.15	6 571	18 310	5 845	16 276
Koszty ogólnego zarządu	21.16	9 969	28 776	8 069	23 684
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	4	5 368	9 552	7 989	22 059
Pozostałe przychody operacyjne	5	79	590	2 660	6 776
Pozostałe koszty operacyjne	5	45	2 062	-169	614
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	23.2	-	-	-	-3 433
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		70	-246	755	609
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		5 472	7 834	10 064	24 180
Przychody finansowe	5	-229	620	121	557
Koszty finansowe	5	2 932	6 108	593	4 768
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		-	-	19 970	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		2 311	2 345	9 592	19 970
Podatek dochodowy	11	633	1 815	2 306	8 172
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		1 677	531	7 287	11 799
Zysk (strata) netto		1 677	531	7 287	11 799
Zysk (strata) netto przypadający:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		1 264	205	7 858	10 769
- podmiotom niekontrolującym		414	326	-570	1 030
Podstawowy zysk (strata) na akcje		0,02	-	0,10	0,16
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		0,02	-	0,10	0,16

* Segment obejmujący dane za okres od 09-05 do 30-09-2019 roku

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-07 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)
Zysk (strata) netto		1 677	531	7 287	11 799
Inne całkowite dochody					
Wycena aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	258	258
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą		323	206	-190	212
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		-	-	49	49
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		323	206	19	421
Całkowite dochody przypadające:		2 001	737	7 307	12 220
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		1 587	411	7 874	11 011
- podmiotom niekontrolującym		414	326	-568	1 209

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		-	-
Aktywa niematerialne	16	4 116	3 288
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	21.14	89 996	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	12	182 299	169 312
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		107 559	120 901
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		20 878	28 802
<i>Pozostałe</i>		53 862	19 609
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	14	109 233	95 906
<i>Grunty inwestycyjne</i>		43 467	40 047
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		65 766	55 859
Należności i pożyczki	21.10	7 411	4 168
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	21.8	-	3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		212	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	9 539	6 756
Aktywa trwałe		402 806	279 469
Aktywa obrotowe			
Zapasy, w tym:	17	100 634	71 421
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		48 837	22 403
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		2 553	6 270
<i>Pozostałe zapasy</i>		49 244	42 749
Aktywa z tytułu umowy	22	35 751	10 225
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21.11	89 321	40 653
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	214
Pożyczki		-	42
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21.8	8 973	1 582
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	2 543	493
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.7	15 847	19 106
Aktywa obrotowe		253 068	143 736
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	493	1 246
Aktywa razem		656 367	424 452

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	Nota	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		304	98
Pozostałe kapitały		6 914	6 914
Zyski zatrzymane:		55 016	60 840
- zysk (strata) z lat ubiegłych		54 811	54 115
- zysk (strata) netto		205	6 725
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		184 786	190 403
Udziały niedające kontroli	21.5	35 138	24 601
Kapitał własny	21.4	219 924	215 004
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	20	92 586	57 805
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		20 301	-
<i>Finansujące nieruchomości</i>		56 425	56 852
<i>Finansujące przemysł</i>		2 080	-
<i>Pozostałe</i>		13 780	952
Leasing	21.14	73 117	1 702
Pochodne instrumenty finansowe		630	713
Pozostałe zobowiązania		3 805	2 429
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	14 455	12 950
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	546	372
Pozostałe rezerwy długoterminowe	19.1	926	670
Zobowiązania długoterminowe		186 064	76 641
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21.13	103 420	47 264
Zobowiązania z tytułu umowy	22	32 549	9 914
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		167	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	20	80 277	57 275
<i>Finansujące nieruchomości</i>		36 581	29 450
<i>Finansujące przemysł</i>		21 244	17 720
<i>Finansujące automatykę i elektroenergetykę</i>		10 653	-
<i>Pozostałe</i>		11 799	10 105
Leasing	21.14	9 817	2 653
Pochodne instrumenty finansowe		221	274
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	14 271	10 564
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19.1	8 163	4 542
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	1 494	318
Zobowiązania krótkoterminowe		250 379	132 806
Zobowiązania razem		436 444	209 447
Pasywa razem		656 367	424 452

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		2 345	19 970
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	3 913	5 557
Amortyzacja aktywów niematerialnych	16	300	184
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania		6 599	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	14	1 253	-5 141
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		-	699
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		82	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		594	3 316
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-180	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	5	-6	482
Koszty odsetek	5	5 457	2 938
Inne korekty		-425	164
Korekty razem		17 589	8 200
Zmiana stanu zapasów	21.9	-26 516	5 658
Zmiana stanu należności	21.9	-32 008	4 384
Zmiana stanu zobowiązań	21.9	33 110	2 707
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	21.9	-1 805	-9 419
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów		21 532	5 682
Zmiany w kapitale obrotowym		-5 687	9 012
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		-19	-523
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-67	-68
Zapłacony podatek dochodowy		-2 632	-4 968
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		11 529	31 622
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	16	-382	-489
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	-11 674	-4 040
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	614	147
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	14	-8 943	-14 751
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	14	-	1 080
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	23.1	-21 332	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	21.9	-	13 400
Pożyczki udzielone	21.10	52	-1
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	21.8	-8 957	-2 158
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	21.8	1 664	22
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-48 957	-6 789
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	49 497	16 378
Spląty kredytów i pożyczek	20	-3 320	-22 873
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	21.14	-5 383	-2 089
Odsetki zapłacone		-5 398	-3 342
Dywidendy wypłacone		-1 228	-7 531
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		34 169	-19 457
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-3 259	5 376
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		19 106	8 872
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		-	-14
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		15 847	14 234

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały nieudające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2019 roku	18 841	103 711	98	6 914	60 840	190 403	24 601	215 004
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2019</i>								
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	-6 029	-6 029	-1 228	-7 257
Zmiana struktury grupy kapitałowej	-	-	-	-	-	-	11 439	11 439
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-6 029	-6 029	10 211	4 182
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-09-2019 roku	-	-	-	-	205	205	326	531
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 30-09-2019 roku	-	-	206	-	-	206	-	206
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-09-2019	-	-	206	-	205	411	326	737
Saldo na dzień 30-09-2019 roku (niebadane)	18 841	103 711	304	6 914	55 016	184 786	35 138	219 924

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2018 roku	18 841	103 711	-219	6 243	60 059	188 635	24 868	213 503
Zmiana zasad (polityki) rachunkowości – wpływ wdrożenia MSSF 9	-	-	-	-	-668	-668	-190	-858
Saldo na dzień 01-01-2018 roku (przekształcone)	18 841	103 711	-219	6 243	59 391	187 967	24 678	212 644
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2018</i>								
Dywidenda zapłacona	-	-	-	-	-5 275	-5 275	-2 255	-7 531
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-5 275	-5 275	-2 255	-7 531
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-09-2018 roku	-	-	-	-	10 769	10 769	1 030	11 799
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 30-09-2018 roku	-	-	32	209	-	242	180	421
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-09-2018	-	-	32	209	10 769	11 011	1 209	12 220
Sprzedaż akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30-09-2018 roku (niebadane)	18 841	103 711	-186	6 453	64 884	193 702	23 632	217 334

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 września 2019 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2018 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2018 roku.

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

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

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

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2019.

2. Zmiany w składzie Grupy

W dniu 9 maja 2019 roku Grupa nabyła 6 091 852 akcji ATREM S.A., co odpowiada 66% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki. Jednocześnie Zarząd ATREM S.A. dokonał wpisu Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. do Księgi Akcyjnej ATREM S.A. jako właściciela 4 655 600 akcji imiennych spółki, w wyniku czego doszło do powstania stosunku dominacji pomiędzy Spółką Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

jako spółką dominującą, a ATREM S.A. jako spółką zależną. Spółka ATREM S.A. w dniu 1 października 2019 roku połączyła się ze Spółką zależną CONTRAST Sp. z o.o. w trybie artykułu 492 kodeksu spółek handlowych.

W dniu 26 września 2019 roku została zawarta umowa spółki CDI 8 Sp. z o.o., w której 100% udziałów objęła Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Spółka została utworzona w celu realizacji kolejnego etapu Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował spółkę w dniu 2 października 2019 roku.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 16 kwietnia 2019 roku.

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

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

4. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

- *Segment Przemysł* zajmuje się głównie produkcją i sprzedażą systemów przeładunkowych, parkingów automatycznych, maszyn przemysłowych oraz konstrukcji stalowych.
- *Segment Najem aktywów* zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

- *Segment Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.
- *Segment Developing i Konsulting budowlany* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i doradztwem budowlanym.
- *Segment Budownictwo przemysłowe* zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.
- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

W związku z nabyciem Grupy Kapitałowej ATREM S.A, w pierwszym półroczu 2019 roku został wyodrębniony nowy segment działalności – *segment Automatyki i Elektroenergetyki*. Segment zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, informatyki, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii, instalacji, wentylacji i ogrzewania a także usług z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej.

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

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

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka*	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2019 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	123 385	2 930	48 633	5 183	48 571	42 596	-	271 298
Sprzedaż między segmentami	460	507	198	11 638	5 037	-	-	17 840
Przychody ogółem	123 845	3 437	48 830	16 821	53 609	42 596	-	289 137

Amortyzacja	2 285	593	7 192	57	88	598	-	10 813
Wynik operacyjny segmentu	3 335	1 711	8 876	-619	-1 321	-2 431	-	9 552
Aktywa segmentu sprawozdawczego	124 463	93 475	193 313	105 154	18 799	81 205	39 958	656 367

*Segment obejmujący dane za okres od 09-05 do 30-09-2019 roku

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2018 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	119 064	6 794	39 579	37 789	55 644	1 292	-	260 162
Przychody ogółem	119 064	6 794	39 579	37 789	55 644	1 292	-	260 162

Amortyzacja	2 225	335	2 724	134	30	295	-	5 741
Wynik operacyjny segmentu	5 655	2 246	6 919	2 564	4 250	426	-	22 059
Aktywa segmentu sprawozdawczego	131 179	25 695	126 036	121 280	17 811	1 458	20 819	444 279

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	9 552	22 059
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	590	6 776
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-2 062	-614
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-3 433
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-246	609
Pozostałe przychody i koszty razem	-1 718	3 338
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	7 834	24 180
Przychody finansowe	620	557
Koszty finansowe (-)	-6 108	-4 768
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	2 345	19 970

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

Za okres od 01-01 do 30-09-2019 roku							
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka *	Razem
Region							
Kraj	27 406	2 930	48 633	5 183	48 571	42 596	175 319
Eksport, w tym kluczowe kraje:	95 979	-	-	-	-	-	95 979
<i>Niemcy</i>	47 243	-	-	-	-	-	47 243
<i>Francja</i>	13 636	-	-	-	-	-	13 636
<i>Holandia</i>	7 108	-	-	-	-	-	7 108
<i>Norwegia</i>	3 429	-	-	-	-	-	3 429
Razem	123 385	2 930	48 633	5 183	48 571	42 596	271 298
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	68 385	-	-	-	-	-	68 385
parkingi	8 810	-	-	-	-	-	8 810
uszczelnienia	10 611	-	-	-	-	-	10 611
termośluzы	5 796	-	-	-	-	-	5 796
części serwisowe przeładunki	18 325	-	-	-	-	-	18 325
maszyny i kruszarki Makrum	11 458	-	-	-	-	-	11 458
nieruchomości komercyjne	-	2 930	-	-	-	-	2 930
sieć hoteli Focus	-	-	48 633	-	-	-	48 633
consulting budowlany	-	-	-	615	-	-	615
Platanowy Park	-	-	-	4 568	-	-	4 568
budownictwo przemysłowe	-	-	-	-	48 571	-	48 571
automatyka i elektroenergetyka	-	-	-	-	-	42 596	42 596
pozostałe	-	-	-	-	-	-	-
Razem	123 385	2 930	48 633	5 183	48 571	42 596	271 298
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie	103 117	2 930	48 633	5 183	-	-	159 862
w miarę upływu czasu	20 268	-	-	-	48 571	42 596	111 435
Razem	123 385	2 930	48 633	5 183	48 571	42 596	271 298

* Segment ATREM obejmujący dane za okres od 09-05 do 30-09-2019 roku

Za okres od 01-01 do 30-09-2018 roku							
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Razem
Region							
Kraj	32 419	6 794	39 579	37 789	55 644	1 292	173 517
Eksport, w tym kluczowe kraje:	86 646	-	-	-	-	-	86 646
<i>Niemcy</i>	45 898	-	-	-	-	-	45 898
<i>Francja</i>	10 691	-	-	-	-	-	10 691
<i>Holandia</i>	4 955	-	-	-	-	-	4 955
<i>Norwegia</i>	7 010	-	-	-	-	-	7 010
Razem	119 064	6 794	39 579	37 789	55 644	1 292	260 162
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	63 035	-	-	-	-	-	63 035
parkingi	5 223	-	-	-	-	-	5 223
uszczelnienia	12 139	-	-	-	-	-	12 139
termośluzы	3 407	-	-	-	-	-	3 407
części serwisowe przeładunki	12 215	-	-	-	-	-	12 215
maszyny i kruszarki Makrum	23 045	-	-	-	-	-	23 045
najem aktywów Szczecin	-	2 875	-	-	-	-	2 875
nieruchomości komercyjne	-	3 919	-	-	-	-	3 919
sieć hoteli Focus	-	-	39 579	-	-	-	39 579
consulting budowlany	-	-	-	1 578	-	-	1 578
Platanowy Park	-	-	-	36 211	-	-	36 211
budownictwo przemysłowe	-	-	-	-	55 644	-	55 644
pozostałe	-	-	-	-	-	1 292	1 292
Razem	119 064	6 794	39 579	37 789	55 644	1 292	260 162
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie w miarę upływu czasu	90 796	6 794	39 579	37 789	-	1 292	176 250
	28 268	-	-	-	55 644	-	83 912
Razem	119 064	6 794	39 579	37 789	55 644	1 292	260 162

Skonsolidowane przychody Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku wyniosły 271 298 tys. PLN, co oznacza wzrost o 11 136 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2018.

Spadek przychodów widoczny jest w szczególności w dwóch segmentach – budownictwie przemysłowym oraz developingu. W budownictwie związane jest to z cyklicznością realizacji zawartych kontraktów oraz stosunkowo niskiego zaangażowania wykonawczego na nowo zawartych kontraktach, natomiast w developingu wynika z cykliczności realizacji developerskich – nowe mieszkania do sprzedaży (osiedle Uniwersyteckie oraz 2 etap Platanowego Parku) będą dostępne odpowiednio w roku 2020 i 2021.

Spadek przychodów odnotowano także w segmencie najem aktywów – jest to głównie związane ze sprzedażą w połowie 2018 roku Stoczni Pomerania w Szczecinie.

Wzrost przychodów odnotowano natomiast w hotelarstwie – za przyczyną otwarcia nowych hoteli w Sopocie, Poznaniu i Lublinie oraz wysokich przychodów w hotelach w Łodzi, Gdańsku oraz Szczecinie.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 56 638 tys. PLN (rentowność na poziomie 21%) wobec 62 017 tys. PLN w analogicznym okresie roku 2018 (rentowność 24%).

Pomimo spadku przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 2 034 tys. PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 5 092 tys. PLN. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z kosztów związanych objęciem konsolidacją ATREM S.A. oraz z przygotowaniem struktury grupy do dalszego rozwoju, w tym koszty związane z wezwaniem na sprzedaż akcji ATREM S.A.

Prezentowany w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym wynik segmentu automatyka i elektroenergetyka – strata na poziomie 2,4 mln PLN, został oszacowany bazując na prowizorycznym rozliczeniu nabycia ATREM S.A., opartym na wartościach bilansowych aktywów, w tym na bilansowej wycenie kontraktów rozliczanych w czasie.

Przeprowadzany aktualnie wstępny szacunek wartości godziwej wyceny kontraktów na moment nabycia, wskazuje iż w przypadku kilku kontraktów ich wartość godziwa będzie niższa niż wynikająca z wcześniejszej wyceny bilansowej.

Jeżeli ostatecznie przeprowadzone rozliczenie ceny nabycia (przedstawione w skonsolidowanym raporcie Grupy za 2019 rok) potwierdzi wyniki wstępnej analizy, nastąpi alokacja części wyniku finansowego tych kontraktów z bieżącego okresu do rozliczenia ceny nabycia. Aktualnie, wstępnie szacowana wartość tej potencjalnej alokacji wynosi ca 1,8 mln PLN, co może skutkować poprawą wyniku bieżącego okresu i równoczesnym obniżeniem wyniku na nabyciu ATREM S.A. o tę szacowaną kwotę.

5. Przychody i koszty

Przychody i koszty w ramach działalności operacyjnej:

Przychody Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku wyniosły 271 298 tys. PLN i były o 4% wyższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (260 162 tys. PLN). Największy udział w przychodach miała sprzedaż w segmencie - przemysł – 123 385 tys. PLN i hotelarstwo - 48 633 tys. PLN (w okresie porównywalnym: przemysł – 119 064 tys. PLN, hotelarstwo – 39 579 tys. PLN).

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	178
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	5 141
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	-	141
Otrzymane kary i odszkodowania	118	474
Efekt transakcji leasingu zwrotnego	40	-
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	270	-
Obciążenia za opóźnienia/	73	-
Zysk z tytułu zakończonych umów leasingowych	-	307
Pozostałe przychody operacyjne	89	535
Pozostałe przychody operacyjne razem	590	6 776

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	594	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	1 253	-
Darowizny	75	81
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	-	26
Korekta VAT o współczynnik	18	406
Zapłacone użytkowanie wieczyste- korekta za 2017 rok	-	102
Inne koszty	121	-
Pozostałe koszty operacyjne razem	2 062	614

Przychody finansowe

	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)
Przychody z tytułu odsetek	22	152
Zysk z realizacji instrumentów finansowych per saldo	110	-
Zysk ze sprzedaży akcji	321	108
Inne przychody finansowe	166	298
Przychody finansowe ogółem	620	557

Koszty finansowe

	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	2 681	3 091
Odsetki od pożyczek	68	-
Odsetki od innych zobowiązań	55	509
Odsetki od obligacji	200	-
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	2 517	137
Ujemne różnice kursowe	47	176
Prowizje bankowe	541	-
Strata z realizacji instrumentów finansowych per saldo	-	854
Koszty finansowe ogółem	6 108	4 768

6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2019 roku i później.

MSSF 16 „Leasing”

Grupa 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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

Aktywa	na dzień 31 grudnia 2018 roku	Korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
Aktywa trwałe			
Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy	-	78 177	78 177
Rzeczowe aktywa trwałe	169 312	-19 768	149 544
Nieruchomości inwestycyjne	95 906	7 644	103 550
Aktywa krótkoterminowe			
Zapasy	71 421	1 545	72 967
Aktywa razem	424 452	67 599	492 051

Pasywa	na dzień 31 grudnia 2018 roku	Korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
Zobowiązania długoterminowe			
Leasing finansowy	1 702	60 007	61 710
Zobowiązania krótkoterminowe			
Leasing finansowy	2 653	7 592	10 245
Pasywa razem	424 452	67 599	492 051

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

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

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

Grupa jest leasingobiorcą w przypadku umów najmu powierzchni biurowych, prawa wieczystego użytkowania gruntów (PWUG), nieruchomości hotelowych, maszyn oraz samochodów.

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

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

Grupa wdrożyła MSSF 16 z zastosowaniem zmodyfikowanej metody retrospektywnej.

Grupa skalkulowała, że nowy standard ma istotny wpływ na jej śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Na koniec 2018 roku Grupa była leasingobiorcą w 5 umowach leasingu operacyjnego, najmu i dzierżawy hal i powierzchni administracyjnych zawartych na okresy od 2 do 4 lat, na podstawie których

przysługuje jej prawo do użytkowania w wartości 1 167 tys. PLN. W ramach prowadzonej działalności hotelarskiej Grupa posiada 5 umów najmu nieruchomości hotelowych. Skalkulowany wpływ tych umów na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe to 45 260. PLN. Pozostałe umowy leasingu operacyjnego są na samochody, których umowy zawarte są głównie na okres dwuletni. Wartość prawa z tych umów jest na wartość 1 625 tys. PLN. Prócz powyższych umów, Grupa posiada liczne prawa wieczystego użytkowania gruntów, do których mają zastosowanie nowe zasady ujmowania leasingów. Pozostałe zidentyfikowane umowy zostały wyłączone z dalszej analizy ze względu na leasing o niskiej wartości lub okres umowy poniżej 12 miesięcy od dnia pierwszego zastosowania.

Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania. Grupa rozpoznała odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania. Taka metoda zastosowania standardu nie spowodowała korekty zysków zatrzymanych w momencie początkowego ujęcia.

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

Ponadto Grupa zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- wartość prawa do korzystania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Grupę jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 została ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania,
- w ramach podejścia portfelowego dla wszystkich umów leasingu samochodów Grupa zastosowała jedną stopę dyskontową,
- umowy, których okres leasingu kończy się w 2019 roku, Grupa ujęła jako koszty metodą liniową w okresie leasingu.

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

- przyjęta stopa procentowa to 4,5 p.p.

- umowy leasingu samochodów i PWUG są każdorazowo analizowane pod kątem istnienia opcji wykupu/przedłużenia i ich wpływu na okres leasingu.
- w przypadku umów na czas nieokreślony (umów najmu i dzierżawy powierzchni biurowych, hal i nieruchomości hotelowych) Grupa analizuje indywidualnie okres racjonalnie pewny pod względem występujących zachęt w tych umowach, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Grupy dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.

Podsumowując, wpływ wdrożenia MSSF 16 był następujący na dzień 1 stycznia 2019 roku:

tys. PLN	dzierżawa hal i powierzchni administracyjnych	hotele	samochody	PWUG	razem
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	1 167	45 260	1 625	10 357	58 409
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	7 644	7 644
Zapasy	-	-	-	1 545	1 545
Aktywa razem	1 167	45 260	1 625	19 546	67 599
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	756	40 192	1 095	17 964	60 007
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	411	5 068	530	1 583	7 592
Zobowiązania razem	1 167	45 260	1 625	19 547	67 599
Wpływ netto na kapitał własny, w tym:					
Zyski zatrzymane	-	-	-	-	-

Grupa na koniec 2018 roku posiadała umowy leasingu ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w ramach rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 7 644 tys. PLN. Na dzień wdrożenia MSSF16 wartość tych aktywów została przeklasyfikowana do pozycji „Aktywa z tytułu prawa do użytkowania”. Zobowiązania finansowe od tych umów były ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku w wartości 4 356 tys. PLN. Na dzień wdrożenia wartość zobowiązań leasingowych wzrosła o kwotę 67 599 tys. PLN. Także przeklasyfikowane z rzeczowych aktywów trwałych do pozycji „Aktywa z tytułu prawa do użytkowania” zostały objęte PWUG do tej pory ujmowane jako grunty, poza MSR 17, o wartości 22 432 tys. PLN. Nieruchomości inwestycyjne oraz zapasy są użytkowane na podstawie PWUG i w stosunku do 31 grudnia 2018 roku ich pozycji zmieniła się odpowiednio o 7 644 tys. PLN dla nieruchomości inwestycyjnych oraz 1 545 tys. PLN dla zapasu.

Różnicę między przyszłymi opłatami, do których Grupa była zobowiązana z tytułu leasingu operacyjnego, zgodnie z MSR17 na dzień 31 grudnia 2018 roku, zdyskontowanymi przy zastosowaniu krańcowej stopy w dniu 1 stycznia 2019 roku do wartości zobowiązania w tytułu leasingu ujętego w związku z wdrożeniem MSSF 16 przedstawione są poniżej:

Wartość zobowiązania nieodwołalnego leasingu operacyjnego	55 867
Wartość zobowiązania leasingowego w związku z wdrożeniem MSSF 16	67 599
różnica	-11 732
Umowy nie zakwalifikowane do leasingu nieodwołalnego	22 024
w tym PWUG	19 547
Odsetki	10 606

Pozostałe

Interpretacja KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

Interpretacja wyjaśnia sposoby ujmowania i wyceny podatku dochodowego zgodnie z MSR 12, jeżeli istnieje niepewność związana z jego ujęciem. Nie dotyczy ona podatków ani opłat nieobjętych zakresem MSR 12, ani też nie obejmuje wymogów dotyczących odsetek i kar związanych z niepewnym ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy w szczególności:

- odrębnego uwzględniania przez jednostkę przypadków niepewnego traktowania podatkowego;
- założeń czynionych przez jednostkę co do kontroli ujęcia podatku przez organy podatkowe;
- sposobu, w jaki jednostka ustala dochód podlegający opodatkowaniu (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe;
- sposobu, w jaki jednostka uwzględnia zmiany faktów i okoliczności.

Jednostka musi ustalić, czy rozpatruje każde niepewne ujęcie podatkowe osobno, czy też łącznie z jednym lub większą liczbą innych niepewnych ujęć. Należy postępować zgodnie z podejściem, które lepiej przewiduje rozwiązanie niepewności.

Interpretacja nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany do MSSF 9: Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą

Zgodnie z MSSF 9 instrument dłużny może być wyceniony według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, pod warunkiem, że umowne przepływy pieniężne to wyłącznie spłaty kapitału i odsetki od niespłaconej kwoty głównej (kryterium SPPI), a instrument jest utrzymywany w ramach odpowiedniego modelu biznesowego dla tej klasyfikacji. Zmiany do MSSF 9 precyzują, że składnik aktywów finansowych spełnia kryterium SPPI bez względu na zdarzenie lub okoliczność, która powoduje przedterminowe rozwiązanie umowy i niezależnie od tego, która strona płaci lub otrzymuje uzasadnioną rekompensatę za wcześniejsze rozwiązanie umowy.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu

Zmiany do MSR 19 precyzują, że w przypadku zmiany, ograniczenia lub rozliczenia programu w trakcie rocznego okresu sprawozdawczego, jednostka jest zobowiązana do ustalenia bieżącego kosztu usługi za pozostałą część okresu po zmianie, ograniczeniu lub rozliczeniu programu, przy zastosowaniu założeń aktuarialnych wykorzystanych do ponownej wyceny zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń, odzwierciedlającego korzyści oferowane w ramach programu oraz aktywa programu po tym zdarzeniu. Jednostka jest również zobowiązana do określenia odsetek netto za pozostałą część okresu po zmianie, ograniczeniu lub rozliczeniu programu przy użyciu zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń odzwierciedlającego korzyści oferowane w ramach programu i aktywa programu po tym zdarzeniu oraz stopę dyskontową zastosowaną do ponownej wyceny zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 28: Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Zmiany precyzują, że jednostka stosuje MSSF 9 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, ale co do zasady stanowi część inwestycji netto jednostki w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu (udziały długoterminowe). Wyjaśnienie to jest istotne, ponieważ sugeruje, że oczekiwany model strat kredytowych w MSSF 9 ma zastosowanie do takich udziałów długoterminowych.

Zmiany precyzują również, że stosując MSSF 9 jednostka nie bierze pod uwagę strat jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ani żadnych strat z tytułu utraty wartości inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które wynikają ze stosowania MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017:

- *MSSF 3 Połączenia jednostek*

Zmiany wyjaśniają, że gdy jednostka uzyskuje kontrolę nad jednostką, która jest wspólnym działaniem, stosuje wymogi dotyczące połączenia jednostek realizowanego etapami, w tym dokonując ponownej wyceny uprzednio należących do niej udziałów we wspólnym działaniu według wartości godziwej. W ten sposób jednostka przejmująca dokonuje ponownej wyceny wszystkich uprzednio należących do niej udziałów we wspólnym działaniu.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy.

- *MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne*

Zmiany precyzują, że strona, która uczestniczy we wspólnym działaniu, lecz nie sprawuje nad nim współkontroli, może uzyskać wspólną kontrolę nad wspólnym działaniem, w którym działalność wspólnego działania stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją w MSSF 3. W takich przypadkach uprzednio posiadane udziały we wspólnym działaniu nie podlegają ponownej wycenie.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy.

- *MSR 12 Podatek dochodowy*

Zmiany precyzują, że skutki podatkowe wynikające z wypłaty dywidend są bardziej bezpośrednio związane z przeszłymi transakcjami lub zdarzeniami, które doprowadziły do uzyskania zysków podlegających podziałowi, niż z wypłatami na rzecz właścicieli. W związku z tym jednostka ujmuje skutki podatkowe wypłaty dywidend w wyniku finansowym, innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym w zależności od tego, gdzie jednostka ujęła te przeszłe transakcje lub zdarzenia.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy.

- *MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego*

Zmiany precyzują, że jednostka traktuje wszelkie pożyczki pierwotnie zaciągnięte w celu wytworzenia dostosowywanego składnika aktywów jako część pożyczek ogólnych, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania tego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są zakończone.

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

7. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości wynikających z wdrożenia przez Grupę MSSF 16.

Grupa skalkulowała, że nowy standard ma istotny wpływ na jej śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień wdrożenia, czyli na dzień 1 stycznia 2019 roku, co zostało zaprezentowane w nocie 6.

Wpływ MSSF 16 na śródroczne skrócone w skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz skonsolidowany rachunek zysków i strat (zwiększenie /zmniejszenie) na dzień 30 września 2019 roku:

Aktywa	na dzień 30 września 2019 roku *	Korekta MSSF 16	na dzień 30 września 2019 roku
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	4 207	-91	4 116
Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy	-	89 996	89 996
Rzeczowe aktywa trwałe	203 511	-21 213	182 299
Nieruchomości inwestycyjne	101 589	7 644	109 233
Aktywa krótkoterminowe			
Zapasy	99 088	1 545	100 634
Aktywa razem	578 485	77 882	656 367

Pasywa	na dzień 30 września 2019 roku *	Korekta MSSF 16	na dzień 30 września 2019 roku
Kapitał własny			
zysk netto	220 786	-862	219 924
	1 067	-862	205
Zobowiązania długoterminowe			
Leasing	2 910	70 207	73 117
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 657	-202	14 455
Zobowiązania krótkoterminowe			
Leasing	1 078	8 740	9 817
Pasywa razem	578 485	77 882	656 367

	na dzień 30 września 2019 roku *	Korekta MSSF 16	na dzień 30 września 2019 roku
Przychody ze sprzedaży	271 298	-	271 298
Koszt własny sprzedaży	216 029	-1 369	214 660
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	55 269	1 369	56 638
Zysk (strata) ze sprzedaży	8 183	1 369	9 552
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 465	1 369	7 834
Koszty finansowe	3 675	2 433	6 108
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 410	-1 064	2 345
Podatek dochodowy	2 017	-202	1 815
Zysk (strata) netto	1 393	-862	531
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 056	-851	205
- podmiotom niekontrolującym	336	-11	326

*Kolumna przedstawia kwoty ustalone w taki sposób, jakby MSR 17 i związane z nim interpretacje miały zastosowanie w bieżącym okresie sprawozdawczym.

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.

Leasing

Osądy związane z wdrożeniem MSSF 16 w zakresie okresu leasingu (umowy na czas nieokreślony, umowy z opcją wykupu) oraz stopy procentowej przyjętej do dyskontowania zobowiązań z tytułu leasingu zostały opisane w nocie 6.

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 2019 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2018 roku została przedstawiona w nocie 14.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

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

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości składników majątku trwałego. W momencie zidentyfikowania przesłanek utraty wartości Grupa przeprowadza test i ustala wartość odzyskiwalną. W przypadku aktywów obrotowych Grupa ocenia utratę wartości m. in. w oparciu o aktualną strukturę wiekową, indywidualną analizę realizacji aktywa.

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

Grupa nie stwierdziła przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i majątku obrotowego na dzień 30 września 2019 roku, w związku z czym nie przeprowadzono testu na utratę wartości.

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży

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

Przychody z umów z klientami

Zastosowana w MSSF 15 metoda pięciu kroków wymaga od Grupy zastosowania szeregu subiektywnych ocen wpływających na wielkość ujawnionych przychodów. Oceny te dotyczą zarówno terminu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia jak i ceny transakcyjnej.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu (w części segment przemysł oraz budownictwo przemysłowe) stosuje się metodę opartą na ponoszonych nakładach. Przychody w tym przypadku rozpatrywane są proporcjonalnie do ponoszonych nakładów, a Grupa dokonuje oceny zgodności poniesionych nakładów z przyjętym budżetem związanym z danym zobowiązaniem do wykonania świadczenia oraz ocenę prawdopodobieństwa osiągnięcia planowanego przychodu.

Podstawą przyjęcia metody opartej na ponoszonych nakładach jest przeświadczenie Grupy, iż ta metoda najlepiej obrazuje przekazanie odbiorcom dóbr i usług z uwagi, iż prawo do dochodzenie wynagrodzenia za świadczone zobowiązanie i jego wysokości jest nierozzerwalnie związana z udokumentowanymi nakładami. Jednocześnie odbiorca dóbr i usług otrzymuje korzyść związaną z poniesionymi nakładami. Wykonywane przez Grupę produkty i usługi w ramach segmentów konstrukcje stalowe, budownictwo przemysłowe oraz automatyka i elektroenergetyka powstają na bazie indywidualnych projektów i nie mają alternatywnego zastosowania tzn. nie mogą być zaoferowane i sprzedane innym klientom. W ocenie Grupy, na bazie warunków umownych i ogólnych warunków współpracy spółki Grupy posiadają prawo do uzyskania wynagrodzenia za wykonane prace w proporcji w jakiej zostały wykonane.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia spełnianych przez Grupę w określonym momencie (segment systemy przeładunkowe oraz pozostałe), przy ocenie momentu uzyskania przez klienta kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami kieruje się zarówno faktem fizycznego przekazania dobra lub wyświadczenia usługi jak i uwarunkowaniami prawnymi (np. momentem ustalenia prawa do zapłaty lub przejścia tytułu prawnego na nabywcę).

Przy określeniu cen transakcyjnych Grupa opiera się przede wszystkim na zapisach umów (umów indywidualnych, ogólnych warunków zamówienia itp.) z klientami i ich analizie ekonomiczno-prawnej, oceniając czynniki wpływające na ewentualną zmienność wynagrodzenia, prawo do wynagrodzenia dodatkowego lub uwzględnienie innych czynników, takich jak zmiana wartości pieniądza w czasie itp. Podział możliwej do uzyskania ceny transakcyjnej na poszczególne zobowiązania do wykonania świadczenia (jeżeli występuje więcej niż jedno zobowiązanie) dokonywany jest w oparciu o analizę cen rynkowych na podobne dobra i usługi, a w przypadku trudności w dokonaniu takiej oceny na podstawie poniesionych nakładów. To samo dotyczy także elementów wynagrodzenia zmiennego (np. upustów).

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Nabycie jednostek gospodarczych

W dniu przejścia Zarząd jednostki przejmującej dokonuje identyfikacji nabytych aktywów, przejętych zobowiązań oraz wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej.

Ponadto Zarząd jednostki przejmowanej wycenia możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i przejęte zobowiązania według ich wartości godziwych na dzień przejścia.

Informacje na temat połączeń jednostek i udziałów niekontrolujących zawarte zostały w nocie 23.

Odpis aktualizujący należności

Należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, dla których odpisy aktualizujące szacuje się dla całego życia instrumentu, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 21.11.

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Dokonując reklasyfikacji aktywów do kategorii aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży Grupa ocenia stopień prawdopodobieństwa sprzedaży tych składników w okresie jednego roku od dnia reklasyfikacji. Reklasyfikacji dokonuje się jedynie w przypadkach, gdy sprzedaż jest wysoce prawdopodobna. Grupa sporządza plany sprzedaży własnego majątku nieoperacyjnego. Szczegóły dotyczące aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zostały przedstawione w nocie 15.

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 rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych

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

Grupa przeprowadziła ponadto na dzień 31 grudnia 2018 roku obowiązkowe testy na utratę wartości aktywów niematerialnych (znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania). Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego należą te aktywa niematerialne (segment przemysłu). Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 16. oraz 21. skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku. Grupa nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości aktywów niematerialnych na dzień 30 września 2019 roku, w związku z czym nie przeprowadzono testu na utratę wartości.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Informacje na wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie 14.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęta na koniec 2018 roku metodologia w okresie sprawozdawczym nie uległa zmianie. Na koniec września 2019 roku nie zmieniły się wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec 2018 roku.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

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

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

Szczegółowe informacje w tym obszarze zawiera nota 11.

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.

Odpisy aktualizujące zapasy

Na dzień bilansowy Grupa ustala, czy nie nastąpiła utrata wartości zapasów wskutek niemożliwości wykorzystania w procesie produkcji lub sprzedaży po cenie przewyższającej wartość księgową. W takich przypadkach Zarząd Jednostki Dominującej w oparciu o indywidualną analizę dokonuje kwantyfikacji odpisu aktualizującego mającego na celu doprowadzenie wyceny zapasów do wartości możliwej do uzyskania ze sprzedaży.

Odpisy aktualizujące zostały przedstawione w nocie 17.

Umowy o usługę budowlaną

Grupa stosuje metodę opartą na ponoszonych nakładach przy zobowiązaniach do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania.

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

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

Informacje na temat utworzonych rezerw zostały zaprezentowane w nocie 19.1.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi, jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie nieuzasadnionego dzielenia operacji, angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

9. Sezonowość działalności

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

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 25 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE uchwaliło wypłatę dywidendy w kwocie 6 029 tys. PLN (to jest 0.08 PLN na jedną akcję). Dniem nabycia prawa do dywidendy jest dzień 24.09.2019 r. a wypłata dywidendy została dokonana 08.10.2019 roku.

11. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	2 345	19 970
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2019: 19%):	446	3 794
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	282	226
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-167	-1 569
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	844	887
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	410	4 352
Odpis aktualizujący aktywo z tytułu strat podatkowych	-	815
Rozliczenie straty podatkowej (-)	-	-333
Podatek dochodowy	1 815	8 172
Zastosowana średnia stawka podatkowa	77%	41%

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	rozliczenie połączenia	
Stan na 30-09-2019				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis na zapasy	411	-	129	540
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-	-	-	-
Odpis aktualizujący wartość należności	553	13	553	1 119
Kontrakty budowlane	-	1 461	-	1 461
Aktywo z tytułu strat z zysków kapitałowych	14	-	-	14
Wycena akcji obcych (poza akcji PJP)	20	-20	-	-
Inne aktywa	180	-54	6	132
wycena obligacji	20	-	-	20
wycena należności	16	-16	-	-
<i>Zobowiązania:</i>				
Rezerwy na świadczenia pracownicze	523	283	265	1 071
Zmiana stanu rezerw	429	202	268	899
Pochodne instrumenty finansowe	188	-25	-	163
Wycena bilansowa zobowiązań	27	32	-	59
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	146	52	-	198

Inne zobowiązania	564	-91	-	473
Inne:				
Aktywo na stratę podatkową	3 665	-273	-	3 392
Razem	6 756	1 562	1 221	9 539

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	rozliczenie połączenia	
<i>Stan na 30-09-2019</i>				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	250	-23	-	227
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	4 763	180	1 151	6 094
Nieruchomości inwestycyjne	7 801	104	-	7 905
Wycena bilansowa należności	-	115	-	115
Kontrakty budowlane	127	-604	477	-
Inne aktywa	-	-	7	7
ZAPASY	8	25	-	33
<i>Zobowiązania:</i>				
Wycena obligacji	-	73	-	73
Razem	12 949	-129	1 635	14 455

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższe dane dla roku 2018 zawierają środki trwałe w ramach umowy leasing zgodnie z MSR17. Dla okresu od 1 stycznia do 30 września 2019 roku środki te zostały zaprezentowane w oddzielnej pozycji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, o czym Zarząd Jednostki Dominującej poinformował w nocie 6, a także oddzielnej nocie nr 12.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 30-09-2019 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2018 roku	16 475	112 154	3 652	1 114	4 310	31 607	169 312
Wpływ wdrożenia MSSF 16	-7 498	-8 092	666	-876	-2 728	-1 238	-19 767
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	8 976	104 062	4 318	237	1 582	30 369	149 545
Nabycie spółki zależnej	2 224	18 319	1 859	2 462	605	145	25 614
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	-	300	100	1 156	8 805	10 360
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-261	-	-27	-28	-316
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	1 003	-	-	-	-	1 003
Amortyzacja (-)	-	-2 514	-426	-142	-831	-	-3 913
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	1	-	6	-	6
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2019 (niebadane) roku	11 200	120 870	5 790	2 657	2 490	39 291	182 299

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

13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 30-09-2019 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	27 022	46 548	2 008	2 568	31	78 177
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	316	-	-	-	-	316
Zwiększenia	-	16 977	826	797	536	19 136
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-592	-	-	-	-	-592
Amortyzacja (-)	-284	-5 231	-575	-926	-23	-7 040
Wartość bilansowa netto na dzień 30-09-2019 roku	26 461	58 293	2 258	2 439	544	89 996

14. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2019 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 109 233 tys. PLN.

	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
Wartość bilansowa na początek okresu	95 906	117 106
Efekt wdrożenia MSSF16	7 644	-
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	103 550	117 106
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	-	-4 129
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	-	2 170
Przeszacowanie do wartości godziwej przez kapitał (+/-)	-	828
Nabycie nieruchomości (nakłady inwestycyjne)	6 936	24 058
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-25 200
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	-24 869
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-1 253	5 942
Wartość bilansowa na koniec okresu	109 233	95 906

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość inwestycyjna w trakcie budowy położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 32 222 tys. PLN. W 2018 roku została zakończona budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3. W 2019 roku występują prace w ramach dostosowywania powierzchni do najemców. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2018 roku wynika głównie z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 6 150 tys. PLN oraz utraty wartości o 1 253 tys. PLN.

W tej pozycji ujmowana jest tylko ta część nieruchomości, która przeznaczona jest na wynajem podmiotom trzecim. Pozostała część budynku IMMOBILE K3 jest prezentowana w rzeczowych aktywach trwałych.

2. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy (Centrum Handlowe Faktoria) o wartości godziwej 27 970 tys. PLN. Wartość została określona na podstawie niezależnej wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku w wysokości 25 212 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2018 roku uległa zmianie o 2 758 tys. PLN w wyniku wdrożenia MSSF16 (rozpoznanie PWUG).
3. Grunt położony w Bydgoszczy o powierzchni 24 134 m² o wartości godziwej 23 005 tys. PLN, w tym efekt wdrożenia MSSF16 2 357 tys. PLN (rozpoznanie PWUG), przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing (na dzień 31.12.2018 wartość tej nieruchomości wynosiła 20 648 tys. PLN).
4. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 43 320 m², o wartości godziwej 18 073 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2018 roku wzrosła o kwotę 786 tys. PLN tj. z 17 289 tys. PLN na 18 073 tys. PLN i wynika z dokonania zakupu działki w kwocie 600 tys. PLN oraz poniesionych nakładów w kwocie 186 tys. PLN.
5. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 2 390 tys. PLN. Wartość uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2018 roku o efekt wdrożenia MSSF16 od PWUG na kwotę 278 tys. PLN (rozpoznanie PWUG).
6. Nieruchomość gruntowa położona w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy o łącznej powierzchni 23 685 m² i wartości 4 547 tys. PLN. Wartość uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2018 roku o efekt wdrożenia MSSF16 od PWUG na kwotę 2 252 tys. PLN (rozpoznanie PWUG).

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

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

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

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-09-2019 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	33 249	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 741 m ²
					Powierzchnia biurowa 53 PLN/m ² /miesięcznie
					Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m ² /miesięcznie
					Miejsce postojowe w garażu podziemnym 280 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 24 134 m ²	23 005	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m ² do 1 795 PLN/m ²
3.	CH Faktoria, Bydgoszcz, 13656 m ²	27 970	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej (dochodu netto)	GLA Średnia stawka czynszu Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	1 846 tys. PLN
4.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 43 320 m ²	18 073	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 200 PLN/m ² do 500 PLN/m ²
5.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m ²	2 390	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m ² do 1 795 PLN/m ²
6.	Bydgoszcz, Park Przemysłowy 23 685 m ²	4 547	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 83 PLN/m ² do 150 PLN/m ²
Razem		108 207			

15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 września 2019 roku wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Zmiany w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży:

	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
Rzeczowe aktywa trwale zaklasyfikowane w okresie nabycie jednostki zależnej	306	5 568
Wycena rzeczowych aktywów trwałych zaklasyfikowanych do sprzedaży	-	(-4 322)
Rzeczowe aktywa trwale sprzedane w okresie	-1 060	-
Nieruchomości inwestycyjne sprzedane w okresie	-	-1 561
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	494	1 246

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 roku Grupa dokonała aktualizacji wartości maszyny przemysłowej, która została zaklasyfikowana jako aktywo trwale przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie 15 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku. Aktualizacja związana była z ustaleniem wartości ceny po której maszyna zostanie sprzedana, Jednostka Dominująca zawarła umowę na sprzedaż tej maszyny. Wstępną cenę sprzedaży ustalono na poziomie 1 246 tys. PLN. W pierwszym półroczu dokonano sprzedaży większej części maszyn zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży. Grupa osiągnęła ujemny wynik na sprzedaży aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, w kwocie 22 tys. PLN.

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

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży: nieruchomości inwestycyjne na dzień 30-09-2019 roku	Wartość
Maszyny przemysłowe	186
Nieruchomość inwestycyjna	306

16. Aktywa niematerialne

za rok zakończony dnia 30 września 2019 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	2 118	10	502	-	659	3 289
Nabycie spółki zależnej	-	-	225	529	-	754
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	-	30	1 010	-659	382
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-10	-	-	-10
Amortyzacja (-)	-	-10	-211	-79	-	-300
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	1	-	-	1
Wartość bilansowa netto na dzień 30 września 2019 roku	2 118	-	538	1 460	-	4 116

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

Dla znaku towarowego „PROM” (segment przemysł) Grupa przeprowadziła test na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2018 roku. Przyjęte założenia zostały opisane w nodzie nr 21 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

Na dzień 30 września 2019 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości i w związku z tym nie było konieczności wykonania testu na utratę wartości na dzień 30 września 2019 roku.

Koszty prac rozwojowych w kwocie 1 010 tys. PLN stanowi wewnątrznie wytworzona dokumentacja techniczna/technologiczna ulepszeń i rozwoju produktów marki MODULO. Prace nad tą dokumentacją zakończyły się w 2019 roku.

17. Zapasy

	od 01-01 do 30-09-2019	od 01-01 do 31-12-2018
Materiały	22 553	18 985
Półprodukty i produkcja w toku	64 957	33 585
Wyroby gotowe	13 001	17 208
Towary	123	1 644
Wartość bilansowa zapasów razem	100 634	71 421

Zauważalny wzrost zapasów wynika z postępujących prac na prowadzonych realizacjach deweloperskich oraz z wdrożenia MSSF 16 (zwiększenie wartości zapasów o związane z nimi prawo wieczystego użytkowania gruntów – ca 1,5 mln PLN).

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	od 01-01 do 30-09-2019	od 01-01 do 31-12-2018
Stan na początek okresu	359	188
Zwiększenia odpisów związane z przejęciem ATREM	0	
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	35	641
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	0	
Odpisy odwrócone w okresie (-)	0	-471
Stan na koniec okresu	394	359

18. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	30-09-2019	31-12-2018	30-09-2019	31-12-2018
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	6 665	5 069	-	11
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	5 011	3 224	-	-
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	2 366	1 905	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	14 043	10 199	-	11
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	546	361
Pozostałe rezerwy	228	365	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	228	365	546	361
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	14 271	10 564	546	372

Długoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 30 września 2019 roku wynoszą 546 tys. PLN, a ich wartość zwiększyła się w stosunku do 31 grudnia 2018 roku o 174 tys. PLN. Wzrost wynika głównie z przejęcia grupy ATREM. W całości na saldo składa się rezerwa emerytalna, a jej aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe

19.1. Rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	4 081	411	-	-
Rezerwy na straty z umów budowlanych	121	-	-	-
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 830	1 669	884	670
Rezerwy na premie dla pośredników sprzedaży	1 203	1 750	-	-
Inne rezerwy	930	713	42	-
Pozostałe rezerwy razem	8 163	4 542	926	670

Na dzień 30 września 2019 roku na rezerwy na sprawy sądowe i kary składa się głównie rezerwa z tytułu opóźnienia realizacji jednego z kontraktów budowlanych, w którym ATREM S.A. była członkiem konsorcjum, w kwocie 3 336 tys. PLN. Kwestia ta została szerzej opisana w nocie 21.1.

19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe bierne na dzień 30 września 2019 roku wynoszą 1 494 tys. PLN. W tej kwocie na wartość 482 tys. PLN jest ujęty zysk z okazjnego nabycia Grupy ATREM S.A., które to nabycie obecnie podlega rozliczeniu prowizorycznemu. Bliżej o nabyciu opisuje nota 23.1.

20. Kredyty, pożyczki i obligacje

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	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Stawka bazowa
1	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny	2 361	Kredyt hipoteczny	-	2 361	17.10.2029	Hipoteka zwykła w kwocie 2.760 tys. PLN i kaucyjna do kwoty 1.380 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE GKI, OPE MKM DEV, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): 19.509,01	WIBOR 6M + marża
2	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	2 000	Kredyt inwestycyjny	-	2 000	30.12.2019	Hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000 tys. PLN na nieruchomości PROJPRZEM MAKRUM S.A. KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, cesją z umowy zbycia udziałów MKM PM, poręczenie FH, poręczenie PM, OPE	2.000.000 w dniach: 30.12.2019	WIBOR 1M + marża
3	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	15 500	Kredyt inwestycyjny	-	15 500	31.12.2022	Hipoteka umowna do kwoty 26.340 tys. PLN na nieruchomości w Chorzowie KW nr KA1C/00011883/7 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, zastaw na akcjach PM należących do GKI, poręczenie PM, OPE	Miesięcznie (kapitał): 300 000 do 30.11.2022 4 100 000 w dniu 31.12.2022 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
4	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	20 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 8 500 000	8 500	8 500	09.05.2020	Hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (PM, GKI, MDEV)	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 20 000 000	2 100	2 100	09.05.2021		od 31.10.2019 - 105.000 PLN miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata 09.05.2021	WIBOR 1M EURIBOR 1M LIBOR 1M + marża
5	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 300	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	5 009	31.07.2020	Hipoteka umowna do kwoty 18.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, zastawy rejestrowe na maszynach i zapasach, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N EURIBOR O/N + marża
						0				
					300	241				

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	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Stawka bazowa
6	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	22 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	3 800	21.06.2020	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M EURIBOR 1M + marża
						184				
7	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 850	Kredyt inwestycyjny	9 850	3 124	28.09.2024	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Miesięcznie (kapitał): 220 000 od 31.01.2021 do 31.08.2024, 170 000 - 28.09.2024 Odsetki: miesięcznie	
8	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	12 500	Kredyt w rachunku bieżącym	12 500	6 440	31.01.2020	weksel inblanco, cesja wierzytelności, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
					12 500	4 214				
9	Commerzbank	Overdraft	0	Overdraft	300	0	nieokreślony	Brak	Automatic repayment from current receipts on account	6,33%
10	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	500	Kredyt w rachunku bieżącym	500	497	22.11.2019	Weksel in blanco, poręczenie GKI SA	Jednorazowo do 22.11.2019 r.	WIBOR O/N + marża
11	BGK	Kredyty	35 383	Kredyt budowlany	29 729	29 729	30.06.2020	Hipoteka umowna do kwoty 60.574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Jednorazowo w dniu konwersji na kredyt inwestycyjny	WIBOR 1M + marża
				Kredyt inwestycyjny	29 729	0	30.07.2033		Od dnia konwersji - I rata - 79 443,69, kolejne raty miesięcznie (kapitał) 130 000, ostatnia rata balonowa 9 500 000	WIBOR 1M + marża
				Kredyt VAT	4 000	0	31.12.2019		Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża
12	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	47 425	Kredyt	47 425	18 406	20.11.2023	Hipoteka umowna do kwoty 98.000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umów z wykonawcami, zastaw rejestrowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 5, CDI KB)	Z wpływów	WIBOR 3M + marża

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	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Stawka bazowa
13	mBank S.A.	Kredyt VAT	5 000	Kredyt VAT	5 000	1 895	23.11.2021	Hipoteka umowna na drugim miejscu do kwoty 7.500 tys. PLN, blokada środków pieniężnych ze zwrotu podatku VAT	Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża
14	mBank S.A.	Kredyty	19 934	Kredyt budowlany	16 934	0	30.12.2022	Hipoteka umowna do kwoty 29.901 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umów z wykonawcami, zastaw finansowy i rejestrowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach, umowa wsparcia z GKI, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 6, GKI)	Z wpływów	WIBOR 3M + marża
				Kredyt VAT	3 000	0			Ze zwrotów VAT	WIBOR 3M + marża
15	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	9 700	Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	4 297	31.01.2020	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12.350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
16	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 080	Kredyt inwestycyjny	-	9 080	31.12.2023	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 83 300 do 30.11.2023 4 914 500 w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
17	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 061	Kredyt inwestycyjny	-	13 061	31.10.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 58 000 do 31.12.2019, 62 000 do 31.12.2020, 66 000 do 31.12.2021, 70 000 do 31.12.2022, 74 000 do 31.12.2023, 79 000 do 31.12.2024, 84 000 do 31.12.2025, 88 000 do 30.09.2026, 6 875 050 - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
18	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 064	Kredyt inwestycyjny	-	1 064	31.05.2024	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO,	Miesięcznie (kapitał): 19 000 w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

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	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Stawka bazowa
								pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu		
19	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	16 492	Kredyt inwestycyjny	-	16 492	31.01.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 86 000 do 31.12.2019, 92 000 do 31.12.2020, 96 000 do 31.12.2021, 102 000 do 31.12.2022, 108 000 do 31.12.2023, 115 000 do 31.12.2024, 122 000 do 31.12.2025, 8 614 000 - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
20	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 020	Kredyt inwestycyjny	-	10 020	28.02.2027	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 58 000 do 31.12.2019, 62 000 do 31.12.2020, 66 000 do 31.12.2021, 70 000 do 31.12.2022, 74 000 do 31.12.2023, 78 000 do 31.12.2024, 82 000 do 31.12.2025, 86 000 do 31.01.2027, 3 544 000 - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
21	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	20 000	Kredyt inwestycyjny	17 000	603	31.03.2029	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32.550 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 45 000 od 31.01.2021 do 31.03.2022, 62 000 do 31.03.2023, 80 000 do 31.03.2024, 90 000 do 31.03.2025, 95 000 do 31.03.2026, 100 000 do 31.03.2027, 110 000 do 28.02.2029, 8 671 000 - 31.03.2029 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
				Kredyt rewolwingowy	3 000	59	30.12.2020			

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	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Stawka bazowa
22	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	6 325	Kredyt inwestycyjny	-	6 325	27.02.2026	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 300 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 65 000 do 31.12.2019, 70 000 do 31.12.2020, 75 000 do 31.12.2021, 80 000 do 30.12.2022, 85 000 do 29.12.2023, 90 000 do 31.12.2024, 95 000 do 27.02.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

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

Razem kredyty i pożyczki	170 471
Obligacje	3 284
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	-892
Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:	172 863
Krótkoterminowe	80 277
Długoterminowe	92 586

Na dzień 30 września 2019 roku nie nastąpiły naruszenia umów kredytowych, które mogłyby skutkować rozwiązaniem umów.

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2018 r.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku:

1. FOCUS Hotels S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A.:
 0. w dniu 11.01.2019 roku aneks do umowy o multiliniję podwyższający kredyt w rachunku bieżącym do 4 500 tys. PLN oraz wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.01.2020 roku,
 1. w dniu 25.09.2019 roku aneks do umowy o multiliniję podwyższający limit na gwarancje do kwoty 5 200 tys. PLN.Łączny limit multilinii po zawarciu powyższych aneksów wynosi 9 700 tys. PLN.
4. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A.:
 0. w dniu 25.01.2019 roku aneks do umowy ramowej wydłużający termin ważności linii na gwarancje do dnia 31.05.2024 roku,
 1. w dniu 12.07.2019 roku aneks do umowy ramowej podwyższający kwotę limitu na gwarancje do kwoty 3 400 tys. PLN.
5. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A.:
 - w dniu 07.02.2019 roku aneks do umowy kredytu inwestycyjnego, zgodnie z którym Bank zrezygnował z zabezpieczenia kredytu w postaci poręczenia udzielonego przez PROJPRZEM MAKRUM S.A.
 - w dniu 07.02.2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na finansowanie zapłaty ceny nabycia akcji ATREM S.A. z terminem spłaty do dnia 31.12.2022 roku.
6. Hotel 1 Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. w dniu 13.03.2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na przebudowę i adaptację budynku na hotel sieci Focus Hotels zlokalizowanego w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13, z terminem spłaty na dzień 31.03.2029 roku.
7. CDI 2 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego:
 - w dniu 27.06.2019 roku aneks do umowy kredytów wydłużający m.in. termin spłaty kredytu budowlanego do dnia 31.08.2019 roku,
 - w dniu 30.08.2019 roku aneks do umowy kredytów wydłużający m.in. termin spłaty kredytu budowlanego do dnia 30.06.2020 roku.
8. PROJPRZEM MAKRUM S.A., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. oraz MODULO Parking Sp. z o.o. zawarły z Santander Bank Polska S.A. w dniu 18.06.2019 r. aneks do umowy o multiliniję podwyższający limit na gwarancje do łącznej kwoty 17 000 tys. PLN (tj. zwiększenie multilinii do kwoty 22 000 tys. PLN) oraz wydłużający termin jej spłaty do dnia 21.06.2020 roku.
9. ATREM S.A. oraz CONTRAST Sp. z o.o. zawarły z mBankiem aneksy:

0. do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.01.2020 roku;
 1. do umów ramowych wydłużający terminy ważności linii na gwarancje do dnia 29.11.2024 roku.
10. PROJPRZEM MAKRUM S.A. oraz PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z mBank S.A. w dniu 12.07.2019 r. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym Umbrella wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.07.2020 roku.
11. PROJPRZEM MAKRUM S.A. zawarła z:
0. mBank S.A. w dniu 12.07.2019 r. aneks do umowy ramowej na gwarancje wydłużający termin wykorzystania limitu do dnia 31.07.2020 roku,
 1. PKO BP S.A. w dniu 26.07.2019 r. aneks do umowy o limitu kredytowego wielocelowego podwyższający limit o kwotę 3 000 tys. PLN (tj. zwiększenie limitu do łącznej kwoty 20 000 tys. PLN),
 2. Santander Bank Polska S.A. w dniu 09.08.2019 r. umowę kredytu inwestycyjnego na finansowanie rozbudowy zakładu produkcyjnego w Koronowie w wysokości 9 850 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty w dniu 28.09.2024 roku.
12. CDI 6 Sp. z o.o. w dniu 26.08.2019 roku zawarła z mBank S.A. umowę kredytów w wysokości 19 934 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów związanych z realizacją I etapu Osiedla Uniwersyteckiego. Termin spłaty kredytów przypada w dniu 30.12.2022 roku.

21. Inne istotne zmiany

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

21.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

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

Sprawa p-ko CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z powództwa osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w związku z realizacją przez spółkę pozwana nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3 388 412,59 zł i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

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

Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19 652 937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny strony Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Sprawa w toku.

Poniżej przedstawiono sprawy Projprzem Makrum S.A.:

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem Makrum S.A. (dalej Spółka) ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2 314 655,96 zł. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego. W wyniku głosowania wierzycieli nad propozycją układu Sąd Rejonowy Bydgoszczy wydał postanowienie zatwierdzające przyjęcie układu. W wyniku egzekucji poręczyciela hipotecznego dłużnika Spółka na poczet w/w wierzytelności otrzymała kwotę 350 298,83 PLN. Zgodnie ze sprostowanym postanowieniem zatwierdzającym układ zredukowana należność miała być uregulowana do dnia 31.03.2019r. W związku z upływem terminu jaki miał Dłużnik na uregulowanie należności Spółki, Spółka wniosła o uchylene układu. Sąd oddalił wniosek Spółki i poinformował o złożeniu przez Dłużnika wniosku o wydłużenie terminu na spłatę wierzycieli z grupy wierzycieli obejmującej Spółkę do 31.12.2019r. jednocześnie proponując redukcję zadłużenia głównego o 35% i wszystkich odsetek, kosztów procesu i kosztów postępowania egzekucyjnego, a nadto zaproponował możliwość zaspokojenia wierzycieli z grupy obejmującej Spółkę poprzez ustanowienie na ich rzecz lokali mieszkalnych w cenie 5 350 zł brutto/mkw. W dniu 14 listopada 2019r. Dłużnik poinformował o zamiarze przedłożenia nowych propozycji ugodowych zakładających m.in. redukcję należności głównej o 25%, redukcję odsetek od należności głównej oraz kosztów procesu i egzekucji w 100% oraz zmianę terminu spłaty na dzień 30.04.2020r. Głosowanie Zgromadzenia Wierzycieli w Sądzie Rejonowy w Bydgoszczy w tej sprawie zaplanowano na dzień 20.01.2020r.

Poniżej przedstawiono sprawy ATREM S.A.:

Sprawa przeciwko Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

W dniu 15 lutego 2016 r. Konsorcjum z udziałem Spółki Atrem S.A. w składzie: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum), Atrem S.A. (Partner Konsorcjum) oraz GP Energia Sp. o. o. (Partner Konsorcjum) złożyło w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 12 140 070 PLN tytułem należności wynikających z realizacji umowy na wykonanie zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwartozamkniętym” (zwanej dalej Umową), odpowiadającą wartości nienależnego świadczenia. Spółki wchodzące w skład Konsorcjum, w ramach przedmiotowego postępowania, dochodzą od pozwanej osobnych roszczeń zgodnie z procentowym podziałem zakresu Zamówienia, odpowiadającym następującym wartościom: Techmadex S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, Atrem S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, GP Energia Sp. z o. o.: 20% wartości przedmiotu sporu. W ocenie Atrem S.A. roszczenie objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. W trakcie realizacji Umowy, Konsorcjum Wykonawcy z udziałem Spółki zostało zmuszone do wykonania szeregu prac dodatkowych, nieprzewidzianych w SIWZ, z przyczyn spowodowanych wadami dokumentacji przetargowej oraz wystąpieniem okoliczności niemożliwych do przewidzenia przez strony na etapie zawierania Umowy. Spółka wszelkie działania związane ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego poprzedził dogłębną analizą stanu faktycznego oraz zasadności roszczeń Spółki. Podczas rozprawy w dniu 13 marca 2019 r. postępowanie zostało zawieszono na skutek zgodnej woli stron, w związku z rozpoczęciem negocjacji ugodowych. W dniu 17 czerwca 2019 r. Konsorcjum skierowało do Sądu wnioski o podjęcie zawieszono postępowania. Powodowie i pozwany prowadzą rozmowy ugodowe, niemniej z uwagi na czas potrzebny do wypracowania warunków ugody, w szczególności niezbędność uzyskania opinii i ekspertyz podmiotów trzecich, powodowie uznali za zasadne równoległe kontynuowanie postępowania sądowego. Sąd dokonał podjęcia zawieszono postępowania postanowieniem z dnia 2 lipca 2019 roku.

Sprawa przeciwko Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

W dniu 22 lutego 2018 r. członkowie Konsorcjum z udziałem Spółki Atrem S.A.: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum) oraz Atrem S.A. (Partner Konsorcjum, dalej zwana także Spółka) złożyli w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie (Zamawiający) o zapłatę kwoty 2 647 000 PLN (słownie złotych: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100) tytułem zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia uzyskanego kosztem członków Konsorcjum przez Zamawiającego bez podstawy prawnej, na skutek dokonania wypłaty wskazanej powyżej kwoty przez spółkę InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group (Gwarant) na rzecz

Zamawiającego, z ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek (Gwarancja) wniesionej przez Lidera Konsorcjum tj. Techmadex S.A. działającej w imieniu członków Konsorcjum w składzie Techmadex S.A., Atrem S.A. oraz GP Energia sp. o. o., zgodnie z żądaniem Zamawiającego, o którym Spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2017. Spłata kwoty wypłaconej przez Gwaranta dokonana została przez Techmadex S.A. w części obejmującej 60% oraz przez Atrem S.A. w części obejmującej 40%. Zamawiający uzasadnił żądanie wypłaty środków z Gwarancji, nienależytem wykonaniem przez Konsorcjum zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce“ w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwarto-zamkniętym” i naliczeniem z tego powodu kary umownej w wysokości 9 767 430 PLN, o nałożeniu której Spółka informowała raportem bieżącym nr 28/2016. Wartość przedmiotu sporu wynosi 2 647 000 PLN (słownie: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100). Żądanie pozwu dotyczy zasądzenia kwoty 1 588 200 PLN (słownie złotych: jeden milion pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście złotych 00/100) na rzecz Techmadex S.A. oraz kwoty 1 059 000 PLN Spółki, co odpowiada wysokości kwot uiszczonych przez tych Uczestników Konsorcjum na rzecz Gwaranta, tj. w następujących udziałach: Techmadex S.A.: 60%, Atrem S.A.: 40%. W ocenie Spółki roszczenie objęte przedmiotowym pozwem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Spółka kwestionuje w całości roszczenia Zamawiającego z tytułu kar umownych, uznając je za całkowicie bezpodstawne, w związku z czym domaga się zwrotu przypadającej na Spółkę części kwoty wypłaconej przez Gwaranta na rzecz Zamawiającego z Gwarancji. Celem postępowania jest odzyskanie kwoty uzyskanej przez Zamawiającego kosztem Powodów, w tym Spółki bez podstawy prawnej.

W związku z powyższymi sprawami sądowymi, Zarząd Spółki dokonał 100% odpisu aktualizującego wartość należności wynikającej ze zrealizowanej gwarancji ubezpieczeniowej w kwocie 1 059 000 PLN oraz utworzył rezerwę na kwotę 3 336 000 PLN.. Zarząd podkreśla, iż dokonanie odpisu aktualizującego jak i zawiązanie rezerwy podyktowane było wyłącznie w celu zapewnienia obiektywnego, uwzględniającego ocenę ryzyka, przedstawienia w sprawozdaniach finansowych Spółki stanu należności i zobowiązań i nie zmienia stanowiska Zarządu co do pełnej zasadności wnoszonych przez ATREM S.A. w ramach Konsorcjum roszczeń wobec GAZ-SYSTEM i dalszego prowadzenia spraw sądowych.

Sprawa przeciwko Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o.

W dniu 07 października 2016 r. Spółka złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 2 018 430 PLN (słownie: dwa miliony osiemnaście tysięcy czterysta trzydzieści złotych 00/100) tytułem wynagrodzenia za realizację umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego”

(zwanej dalej Umową). W zakresie dochodzonej przez pozew kwoty Spółka Atrem S.A. otrzymała od spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w łącznej kwocie 4 243 114 PLN (słownie: cztery miliony dwieście czterdzieści trzy tysiące sto czternaście złotych 26/100), które rzekomo miałyby przysługiwać spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z przysługującą Atrem S.A. wierzytelnością dochodzoną pozwem. Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość należności na kwotę dochodzoną pozwem. W treści pozwu Spółka przedstawiła argumentację potwierdzającą bezzasadność roszczeń spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu.

Z uwagi na bardzo niskie, w ocenie Zarządu, prawdopodobieństwo przegrania sporu w powyżej opisanych sprawach, Spółka nie ujęła w księgach potencjalnych zobowiązań wynikających z powyżej przedstawionych roszczeń spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu .

Sprawa przeciwko Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o.

· W dniu 30 listopada 2016 r. Spółka złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 290 403 PLN (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta trzy złote 43/100) tytułem wynagrodzenia za wykonanie robót dodatkowych, w związku z realizacją umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego”. Wykonane przez Spółkę roboty dodatkowe obejmowały – prace związane z koniecznością zmiany przebiegu tras kablowych, w związku z brakiem zezwolenia przez Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. na skorzystanie z istniejącej kanalizacji oświetlenia nawigacyjnego, a także roboty wynikające z potrzeby usunięcia kolizji północno-wschodniej stopy fundamentowej z siecią podziemną (studnią kanalizacyjną) oraz roboty dodatkowe powstałe na skutek konieczności przeniesienia urządzeń klimatyzacji budynku CARGO. W ocenie spółki roszczenie ATREM S.A. objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Aktualnie Spółka oczekuje na dalszy bieg sprawy. W okresie od 1 stycznia do 30 września roku nie wystąpiły istotne rozliczenia związane z postępowaniami sądowymi.

21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 września 2019 roku wynosiło 67 612 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 43 453 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2018 roku.

Saldo udzielonych przez Grupę poręczeń na dzień 30 września 2019 roku wynosiło 2 955 tys. PLN (z czego 220 tys. PLN to wartość poręczenie za zobowiązania spółki niepowiązanej, a 2 735 tys. to poręczenia handlowe za zobowiązania spółek z Grupy Kapitałowej).

Dodatkowo Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podpisała 3 weksle in blanco wraz z deklaracją wekslową do wysokości 1 000 tys. PLN za zobowiązania spółki powiązanej CONTRAST Sp. z o.o. wobec Towarzystwa Ubezpieczeniowego UNIQA z tyt. wystawionych gwarancji ubezpieczeniowych w ramach umowy generalnej.

21.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2019 roku Grupa posiadała zobowiązania z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych na kwotę 87 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 1 674 tys. PLN).

21.4. Kapitał podstawowy

	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

* - dane prezentowane w złotych

21.5. Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
Saldo na początek okresu	24 601	24 678
Nabycie przez Grupę udziałów jednostek zależnych (Atrem S.A.)	11 439	-
Dywidenda wypłacone z zatwierdzonego zysku akcjonariuszom niekontrolującym Projprzem Makrum	-1 228	-2 255
Różnice z przeliczenia	-	296
Zysk (strata) netto za okres (+/-):	326	1 882
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	35 138	24 601

21.6. Zarządzanie kapitałem

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

	30-09-2019 (bez wpływu MSSF 16)**	30-09-2019 (niebadane)**	31-12-2018
<i>Kapitał:</i>			
Kapitał własny	220 786	219 924	215 004
Kapitał	220 786	219 924	215 004
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>			
Kapitał własny	220 786	219 924	215 004
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	172 863	172 863	115 080
Leasing	3 987	82 934	4 356
Źródła finansowania ogółem	397 636	475 721	334 440
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,56	0,46	0,64
<i>EBITDA</i>			
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 465	7 834	21 330
Amortyzacja	4 822	10 813	8 287
EBITDA	11 287	18 646	29 616
<i>Dług:</i>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	172 863	172 863	115 080
Leasing	3 987	82 934	4 356
Dług	176 851	255 797	119 436
Wskaźnik długu do EBITDA*	15,67	13,72	4,03

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

** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 9-miesięczny

Wzrost EBITDA wynika głównie z zawarciem nowych kredytów na zakup akcji ATREM oraz w związku z realizacją inwestycji deweloperskich.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźnik EBITDA Zarząd ocenia jako istotny, przez co powyższe ujawnienie zostało poszerzone również o sprawozdanie na dzień 30 września 2019 roku bez wpływu wdrożenia MSSF 16.

21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	10 342	10 109
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	4 811	4 986
Środki pieniężne w kasie	274	238
Depozyty krótkoterminowe	419	3 773
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	15 847	19 106

Wartość środków pieniężnych na 30 września 2019 roku osiągnęła poziom 15 847 tys. PLN i zmniejszyła się w stosunku do 31 grudnia 2018 o 3 259 tys. PLN.

Z ogólnej kwoty posiadanej przez Grupę gotówki 15 847 tys. PLN w stosunku do środków pieniężnych o wartości 1 775 tys. PLN Grupa ma ograniczoną możliwości dysponowania. Są to w głównej mierze środki na rachunku deweloperskim (1 096 tys. PLN), które mogą być przeznaczone na spłatę kredytu finansującego budowę mieszkań, środki zgromadzone na rachunku celowym w kwocie 679 tys. PLN, które mogą być przeznaczone na spłatę kredytu odnawialnego.

21.8. Pozostałe aktywa finansowe

	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</i>	-	3
Lokaty bankowe	-	3
<i>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	8 973	1 582
Środki o ograniczonej możliwości dysponowania	8 957	-
Lokaty bankowe	1	-
Akcje spółek notowanych	-	1 576
Inne	14	6

W ramach pozostałych aktywów finansowych o łącznej wartości 8 973 tys. PLN występują środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Są to w głównej mierze środki wpłacane na rachunek powierniczy przez nabywców mieszkań w ramach umów deweloperskich (8 559 tys. PLN) oraz kaucje gwarancyjne od wykonawców robót budowlanych (398 tys. PLN).

21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

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

Zmiana stanu zapasów (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2019
Zmiana stanu zapasów z bilansu	-27 667
Nabycie Grupy Atrem S.A.	2 154
Zmiana prezentacji lokalu do rzeczowych aktywach trwałych	-1 003
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	-26 516

Zmiana stanu należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2019
Zmiana stanu należności z bilansu	-51 912
Niezapłacone należności z tytułu sprzedaży aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	596
Nabycie Grupy Atrem S.A.	19 308
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	-32 008

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2019
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	61 239
Niewypłacona dywidenda	-6 029
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na NI	1 588
Nabycie Grupy Atrem S.A.	-23 688
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	33 110

Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2019
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	3 176
Nabycie Grupy Atrem S.A.	-5 549
Ujęcie zysku z okazynego nabycia Grupy Atrem	482
Pozostałe	86
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	-1 805

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-09-2019
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów	-2 892
Nabycie Grupy Atrem S.A.	24 424
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów w przepływach pieniężnych	21 532

21.10. Należności i pożyczki długoterminowe

Pozycja należności i pożyczki wg stanu na 30 września 2019 roku osiągnęła poziom 7 411 tys. PLN i jest o 3 244 tys. PLN wyższa w stosunku do 31 grudnia 2018 roku. Na saldo składają się głównie kaucje zatrzymane w związku z realizacją umów budowlanych.

21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	94 422	48 297
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-18 237	-18 529
Należności z tytułu dostaw i usług netto	76 185	29 768
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	2 033	5 519
Inne należności	1 600	884
Pozostałe należności finansowe netto	3 634	6 403
Należności finansowe	79 818	36 171
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń (głównie VAT)	8 772	4 174
Przedpłaty	715	296
Pozostałe należności niefinansowe	16	12
Należności niefinansowe	9 503	4 482
Należności krótkoterminowe razem	89 321	40 653

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

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. Wielkość odpisów i zmian w okresie do 1 stycznia do 30 września 2019 roku przedstawia poniższa tabela.

	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
Stan na początek okresu	18 529	27 843
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	586	805
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-643	-685
Odpisy wykorzystane (-)	-260	-9 440
Inne zmiany	25	5
Stan na koniec okresu	18 237	18 529

21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	87 859	38 654
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	87	139
Kaucje	5 754	5 864
Inne zobowiązania finansowe	6 453	471
Zobowiązania finansowe	100 153	45 128

Inne zobowiązania finansowe obejmują niewypłaconą dywidendę dla akcjonariuszy Grupy IMMOBILE w kwocie 6 029 tys. PLN.

	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń (bez PIT,ZUS)	2 905	2 132
Inne zobowiązania niefinansowe	362	5
Zobowiązania niefinansowe	3 267	2 137
Zobowiązania krótkoterminowe razem	103 420	47 264

Pozostałe zobowiązania długoterminowe w kwocie 3 805 tys. PLN w całości dotyczą kaucji.

21.14. Leasing

Na dzień 30 września 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku przyszłe opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	<i>Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:</i>			
	<i>do 1 roku</i>	<i>od 1 roku do 5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>razem</i>
<i>Stan na 30 września 2019 roku</i>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	16 590	34 167	90 558	141 315
Koszty finansowe (-)	-6 773	-9 896	-41 712	-58 381
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	9 817	24 271	48 846	82 934
w tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16	8 798	21 393	48 846	79 037
<i>Stan na 31 grudnia 2018 roku</i>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 738	1 721	-	4 458
Koszty finansowe (-)	-84	-19	-	-103
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 654	1 702	-	4 355

Umowy leasingu dotyczą gruntów będących w posiadaniu w ramach prawa wieczystego użytkowania, samochodów osobowych, budynków i budowli oraz maszyn i urządzeń.

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30 września 2019 roku							
Umowy leasingu do 2 lat	PLN	zmiennie	2 lata	-	18	18	-
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	-	336	168	168
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	-	393	85	308
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	91 833	299	154	145
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	2 lata	-	240	173	67
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	-	1 259	685	574
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	-	593	97	496
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie	3-4 lata	-	740	195	545
Umowy leasingu powyżej 3 lat	EUR	zmiennie	3 lata	113 000	500	230	270
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	5 lat	-	500	51	449
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	5 lat	-	756	165	592
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	5 lat	15 980	61	11	49
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	stałe	5 lat	75 506	328	204	123
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	5-10 lat	-	57 942	6 002	51 941
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	18 969	1 580	17 389
Leasing finansowy na dzień 30 września 2019					82 934	9 817	73 117
W tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16					79 037	8 798	70 239
Stan na 31 grudnia 2018 roku							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	zmienna w op. O WIBOR 1M	02.2019, 05.2019	-	11	11	-
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmienna w op. O WIBOR 1M	02.2021, 09.2021	-	485	152	333
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	4 lata	-	649	153	496
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2 lata	-	280	18	262
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie w op. O EURIBOR 1M	5 lat	-	2 005	2 005	-
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmienna w op. O WIBOR 1M	2 lata	-	29	15	14
Umowy leasingu powyżej 3 lat	EUR	zmiennie w op. O EURIBOR 1M	5 lat	-	660	218	442
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	-	236	81	155
Leasing finansowy na dzień 31 grudnia 2018					4 356	2 653	1 703

21.15. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku wyniosła 18 310 tys. PLN. W analogicznym okresie 2018 roku koszty sprzedaży wynosiły 16 276 tys. PLN. Wzrost kosztów sprzedaży jest skorelowany z rozwojem Grupy i wzrostem ogólnego poziomu przychodów głównie w segmencie przemysł.

21.16. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku wyniosły 28 776 tys. PLN i są o 5 092 tys. PLN wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównawczego wynikają głównie z objęcia kontroli nad Atrem S.A. oraz z kosztów związanych z przygotowaniem struktury Grupy do dalszego rozwoju, w tym koszty związane z wezwaniem na sprzedaż akcji ATREM S.A.

21.17. 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 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	531	11 799
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	0,16
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	0,16
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	531	11 799
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	0,16
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	0,16

22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

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

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 35 751 tys. PLN, zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

	Stan na 30-09-2019 (niebadane)	Stan na 31-12-2018
Koszty umowy poniesione w roku bilansowym	258 199	57 744
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	40 999	5 654
Przychody z umowy ujęte do dnia bilansowego	299 197	63 398
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	246 489	53 497
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	52 709	9 902
aktywa z tytułu umów	35 751	10 355
w tym zaliczki	2 002	-
odpis na aktywa z tytułu umów	-173	-130
zobowiązania z tytułu umów	32 549	9 914
w tym zaliczki	25 514	9 460

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

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 30-09-2019 (niebadane)	Stan na 31-12-2018
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	562 561	83 501
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	258 199	57 744
Koszty pozostające do realizacji umowy	239 704	18 492
Szacunkowe łączne koszty umowy	497 903	76 236
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	64 658	7 264
Zyski (+)	71 273	7 497
Straty (-)	-6 615	-233

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

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

W dniu 9 maja 2019 roku Jednostka Dominująca nabyła 6 091 852 sztuk akcji ATREM S.A., w tym 4 655 600 akcji Imiennych oraz 1 436 252 akcji na Okaziciela. Łączna ilość akcji stanowi 66% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Cena nabycia akcji została ustalona w wysokości 3,95 PLN za akcję imienną oraz 2,32 za akcję na okaziciela. Spółka ATREM S.A. posiada spółkę zależną CONTRAST Sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów.

Wycena udziałów niekontrolujących została dokonana w wartości proporcjonalnego udziału obecnych instrumentów własnościowych w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej

Kapitalizacja rynkowa tej grupy na dzień 30 września 2019 roku jest niższa niż wartość kapitałów własnych. Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. jest obecnie w trakcie przeglądu realizowanych kontraktów i struktury kosztów, a przede wszystkim kosztów stałych. Ponadto Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. jest w trakcie rozliczenia nabycia grupy ATREM, w tym wyceny aktywów i zobowiązań do wartości godziwej. Na obecnym etapie nie zidentyfikowano aktywów trwałych grupy ATREM, które wymagałyby dokonania dodatkowych odpisów aktualizujących. Zarząd grupy ATREM przygotowuje również strategię grupy ATREM, po uwzględnieniu dołączenia do Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. i uzyskanych efektów synergii.

Skutki transakcji nabycia akcji ATREM S.A. przez Jednostkę zależną zostały rozliczone i ujęte w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej.

Zarząd Spółki dokonał oceny sprawowania kontroli nad ATREM S.A. w świetle standardu MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Grupa IMMOBILE S.A. posiada 66% praw głosu w liczbie ogólnej głosów. W świetle zapisów statutu ATREM S.A. oraz na bazie oceny aktywności akcjonariatu i uczestnictwa poszczególnych grup akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy ATREM S.A. ustalono, że w związku z aktualnie posiadanymi prawami Grupa ma możliwość kierowania istotnymi działaniami oraz podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe ATREM S.A.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji rozliczenie księgowe transakcji nie zostało zakończone. W związku z tym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd Jednostki Dominującej uwzględnił tymczasowe wartości pozycji wynikających ze sprawozdania finansowego ATREM S.A. na moment nabycia akcji. Zgodnie z treścią MSSF 3, Zarząd

Jednostki Dominującej dokona retrospektywnie stosownych korekt tymczasowych wartości o skutki okoliczności, które istniały na moment nabycia udziałów, a także ujmie ewentualne dodatkowe aktywa i zobowiązania. Zarząd Jednostki Dominującej zamierza zakończyć proces wyceny i ujmowania pozycji ujętych w sposób tymczasowy do dnia 31 grudnia 2019 roku.

Przyjęte wielkości przejmowanego majątku ujęte w celu rozliczenia nabycia na dzień 9 maja 2019 roku:

Aktywa	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
Aktywa niematerialne	753
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	314
Rzeczowe aktywa trwałe	25 614
Należności długoterminowe	1 109
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	129
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	211
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 306
Zapasy	2 154
Aktywa z tytułu umów	25 075
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 199
Pożyczki	10
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	666
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	391
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	306
Aktywa razem	76 238

Zobowiązania	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
Zobowiązania długoterminowe	
Leasing	223
Pozostałe zobowiązania	642
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	180
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 227
Zobowiązania krótkoterminowe	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 733
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11 606
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21 133
Zobowiązania z tytułu umowy	652
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	5 199
Zobowiązania razem	42 593
Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto w wartości godziwej	33 645
Zysk na okazyjnym nabyciu	482

Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki ATREM S.A.	-21 724
Środki pieniężne w posiadaniu spółki ATREM S.A. na moment nabycia	391
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	-21 332

23.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2018 roku nie miało miejsce nabycie udziałów niekontrolujących.

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 30 września 2018 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

Pochodne instrumenty finansowe ujęte w zobowiązaniach długoterminowych to IRS.

25. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

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

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

26. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

27. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Sprzedaż do:</i>				
Rafał Jerzy	9	2	9	20
Razem	9	2	9	20

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 30-09-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	30-09-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Zakup od:</i>				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	45	65	6	11
Rafał Jerzy	-	-	-	1
Inne	36	-	5	-
Razem	81	65	11	12

	30-09-2019		31-12-2018	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>				
Jerzy Nadarzewski	-	1 636	-	-
Razem	-	1 636	-	-

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

28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 1 października 2019 roku Sąd Rejonowy Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wydał postanowienie o wpisaniu do Rejestru wpisu o połączeniu Spółki Atrem S.A. ze spółką Contrast Sp. z o.o. poprzez przeniesienie całego majątku spółki Contrast Sp. z o.o. na Atrem S.A. (w trybie art. 492, par. 1, pkt.1).

W dniu 1 października 2019 roku spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. podpisała umowę ze spółką LG Chem Wrocław Energy Sp. z o.o. na realizację inwestycji budowlanej pn.: „Budowa magazynów Pack2 No1 i No2 w Biskupicach Podgórných”. Wartość umowy to 33,1 mln PLN. Strony ustaliły termin odbioru

końcowego przedmiotu umowy na dzień 31 marca 2020 roku. Łączna suma kar umownych przewidziana w umowie nie może przekraczać wartości 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto, choć Zmawiający ma prawo dochodzić odszkodowania ponad wartość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

W dniu 2 października 2019 roku spółka PREH Car Connect Polska Sp. z o.o. odstąpiła od umowy zawartej dnia 5 września 2019 roku ze spółką zależną Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. na realizację inwestycji budowlanej pn.: „Budowa hali produkcyjnej z budynkiem socjalno-biurowym”, w tym rozbudowa i przebudowa zakładowych sieci i przyłączy: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowych, wodociągowych i elektrycznych, rozbudowa i przebudowa zakładowych dróg wewnętrznych i parkingu oraz budowa zjazdu w Siemianicach”. Wartość umowy to 13,78 mln PLN.

W dniu 25 listopada 2019 roku spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła ze spółką Bridgestone Poznań Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu umowę o generalne wykonawstwo robót budowlanych przy budowie Hali wulkanizacji i magazynu opon surowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacyjną i drogową w Poznaniu. Wartość wynagrodzenia umownego wynosi 38,3 mln PLN netto. Strony ustaliły termin odbioru końcowego przedmiotu umowy na dzień 31 lipca 2020 roku. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

W dniu 27 listopada 2019 roku spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła ze spółką Kupiec Sp. z o. o. z siedzibą w Paprotni umowę o roboty budowlane przy budowie budynku produkcyjno-magazynowego wyrobów rolno-spożywczych z częścią socjalno-biurową wraz z utwardzeniem i placami manewrowymi i przebudową instalacji zewnętrznych wodnokanalizacyjnych, gazowych i energetycznych w miejscowości Paprotnia. Wartość wynagrodzenia umownego wynosi 20,9 mln PLN netto. Strony ustaliły termin zakończenia robót budowlano - montażowych na dzień 31 lipca 2020 roku Strony ustaliły, że suma naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia umownego netto. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

Bydgoszcz, dn. 29 listopada 2019 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winięcki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie śródrocznego skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

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