



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU



30 kwietnia 2021 roku

Spis treści

Wybrane dane finansowe.....	5
Rachunek zysków i strat.....	6
Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	6
Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	7
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	9
Zasady polityki rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	10
1 Informacje ogólne.....	10
2 Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	10
3 Skład Zarządu Spółki.....	10
4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	10
5 Inwestycje Spółki.....	10
6 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	15
6.1 Profesjonalny osąd.....	15
6.2 Niepewność szacunków i założeń.....	16
7 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	17
7.1 Oświadczenie o zgodności.....	17
7.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego.....	17
8 Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne.....	18
8.1 Pozostałe.....	20
9 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	21
9.1 Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji.....	21
10 Korekta błędów.....	22
11 Zmiana szacunków.....	22
12 Istotne zasady rachunkowości.....	22
12.1 Wycena do wartości godziwej.....	22
12.2 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	23
12.3 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	24
12.4 Rzeczowe aktywa trwale.....	24
12.5 Nieruchomości inwestycyjne.....	25
12.6 Aktywa niematerialne.....	25
12.7 Leasing.....	27
12.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	28
12.9 Koszty finansowania zewnętrznego.....	29
12.10 Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.....	29
12.11 Aktywa finansowe.....	30
12.12 Utrata wartości aktywów finansowych.....	32
12.13 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	33
12.14 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	33
12.15 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	33
12.16 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	33
12.17 Rezerwy.....	34
12.18 Świadczenia pracownicze.....	34
12.19 Płatności w formie akcji.....	34
12.20 Przychody z tytułu umów z klientami.....	35
12.21 Podatki.....	36
12.22 Zysk netto na akcję.....	37
13 Segmenty operacyjne.....	39

14	Przychody i koszty.....	41
	14.1 Koszty ogólnego Zarządu.....	41
	14.2 Pozostałe przychody operacyjne.....	41
	14.3 Pozostałe koszty operacyjne.....	41
	14.4 Przychody z odsetek.....	42
	14.5 Koszty finansowe.....	42
	14.6 Koszty według rodzajów.....	43
	14.7 Koszty amortyzacji, odpisów aktualizujących, różnic kursowych oraz zapasów, ujęte w zysku lub stracie.....	43
	14.8 Koszty świadczeń pracowniczych.....	43
15	Podatek dochodowy.....	43
	15.1 Obciążenie podatkowe.....	43
	15.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	43
	15.3 Odroczony podatek dochodowy.....	44
16	Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	46
17	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	46
18	Zysk przypadający na jedną akcję.....	46
19	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	47
20	Rzeczowe aktywa trwale.....	48
21	Leasing.....	49
	21.1 Spółka jako leasingobiorca.....	49
	21.2 Spółka jako leasingodawca.....	50
22	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania.....	50
23	Nieruchomości inwestycyjne.....	50
24	Aktywa niematerialne.....	53
25	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.....	53
26	Pozostałe aktywa - pożyczki udzielone.....	54
27	Świadczenia pracownicze.....	55
	27.1 Programy akcji pracowniczych.....	55
	27.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia pracownicze.....	55
	27.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.....	55
28	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	56
29	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	58
30	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe.....	58
	30.1 Kapitał podstawowy.....	58
	30.2 Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	59
	30.3 Pozostałe kapitały.....	59
	30.4 Niepodzielony zysk/ strata i ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	59
31	Kredyty bankowe, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	61
32	Pozostałe rezerwy.....	61
33	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe.....	61
	33.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe).....	61
34	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	62
35	Zobowiązania inwestycyjne.....	63
36	Zobowiązania warunkowe.....	63
	36.1 Sprawy sądowe.....	64
	36.2 Rozliczenia podatkowe.....	64
37	Informacje o podmiotach powiązanych.....	65
	37.1 Jednostka sprawująca kontrolę na najwyższym szczeblu.....	66
	37.2 Jednostka stowarzyszona.....	66
	37.3 Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem.....	66
	37.4 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	66
	37.5 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu.....	66
	37.6 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	66
	37.7 Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.....	66

38	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.....	67
39	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	67
39.1	Ryzyko stopy procentowej.....	67
39.2	Ryzyko walutowe.....	68
39.3	Ryzyko cen towarów.....	68
39.4	Ryzyko kredytowe.....	68
39.5	Ryzyko związane z płynnością.....	69
40	Instrumenty finansowe.....	70
40.1	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	70
40.2	Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych.....	70
40.3	Ryzyko stopy procentowej	71
41	Zarządzanie kapitałem.....	72
42	Struktura zatrudnienia.....	73
43	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	74

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
	tys. PLN		tys. EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody operacyjne	15 806	14 440	3 546	3 357
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	785	966	176	225
Zysk (strata) netto	(100)	555	(22)	129
Zysk na akcję (PLN)	-	0,01	-	0,00
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-	0,01	-	0,00
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4576	4,3016
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 279)	1 973	(511)	459
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10 658)	(28 190)	(2 391)	(6 553)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	12 964	24 827	2 908	5 772
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	27	(1 391)	6	(323)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4576	4,3016
Bilans				
2020-12-31				
2019-12-31				
2020-12-31		2019-12-31		
tys. PLN		tys. EUR		
Aktywa	270 725	254 564	58 665	59 778
Zobowiązania długoterminowe	40 563	52 893	8 790	12 421
Zobowiązania krótkoterminowe	71 220	41 456	15 433	9 735
Kapitał własny	158 942	160 215	34 442	37 622
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6148	4,2585

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 31 grudnia 2020: 1 euro = 4,4576

1 stycznia do 31 grudnia 2019: 1 euro = 4,3016

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

31 grudnia 2020: 1 euro = 4,6148

31 grudnia 2019: 1 euro = 4,2585

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok zakończony 31 grudnia 2020

	Nota	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019 (przekształcone)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze świadczenia usług	13	7 501	5 825
Przychody z dywidend		3 204	4 073
Przychody z odsetek	14.4	2 787	3 186
Pozostałe przychody operacyjne	14.2	2 314	1 356
Przychody operacyjne razem		15 806	14 440
Koszty świadczenia usług	13	4 240	4 263
Koszty ogólnego zarządu	14.1	5 072	4 572
Koszty finansowe	14.5	5 317	3 798
Pozostałe koszty operacyjne	14.3	145	798
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		(247)	(43)
Koszty operacyjne razem		15 021	13 474
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		785	966
Podatek dochodowy	15	885	411
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(100)	555
Zysk (strata) netto		(100)	555

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
- podstawowy	18	-	0,01
- rozwodniony		-	0,01

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2020

	Nota	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Zysk (strata) netto		(100)	555
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		-	-
<i>Pozycje niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-	-
Całkowite dochody		(100)	555

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2020

Aktywa	Nota	31.12.2020	31.12.2019 (przekształcone)	01.01.2019 (przekształcone)
Aktywa trwałe				
Aktywa niematerialne	24	22	11	15
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	22	2 528	3 410	-
Rzeczowe aktywa trwałe	20	305	346	753
Nieruchomości inwestycyjne	23	17 284	10 979	4 132
Inwestycje w jednostkach zależnych	5	165 656	175 361	135 815
Pozostałe należności	28	555	985	500
Pożyczki	26	56 963	56 197	43 384
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15,3	-	167	578
Aktywa trwałe		243 313	247 456	185 177
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28	3 485	5 242	1 437
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		256	37	-
Pożyczki	26	23 548	1 737	21 060
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	25	4	-	1 576
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29	119	92	1 483
Aktywa obrotowe		27 412	7 108	25 556
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	16	-	-	-
Aktywa razem		270 725	254 564	210 733
Pasywa	Nota	31.12.2020	31.12.2019 (przekształcone)	01.01.2019 (przekształcone)
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	30.1	18 841	18 841	18 841
Akcje własne (-)	18	(911)	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30.2	103 711	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	30.3	28 357	27 119	27 119
Zyski zatrzymane		8 944	10 544	16 018
- zysk (strata) z lat ubiegłych		9 044	9 989	16 215
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki		(100)	555	(197)
Kapitał własny		158 942	160 215	165 689
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, i inne instrumenty dłużne	31	29 825	43 606	1 719
Pozostałe zobowiązania		245	490	735
Leasing	21	9 779	8 791	333
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15.3	703	-	-
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	27.2	11	6	5
Zobowiązania długoterminowe		40 563	52 893	2 792
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33.1	2 864	8 348	1 891
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-	27
Kredyty, pożyczki, i inne instrumenty dłużne	31	64 728	29 300	37 534
Leasing	21	3 462	3 715	163
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	27.2	166	93	76
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		-	-	2 561
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		71 220	41 456	42 252
Zobowiązania razem		111 783	94 349	45 044
Pasywa razem		270 725	254 564	210 733

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 10-74 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020

	nota	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019 (przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		785	966
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	20	93	82
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	22	882	459
Amortyzacja aktywów niematerialnych	24	9	4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	23	(886)	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	14.2	(181)	2 926
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrum. pochodne)	14.2	(123)	(357)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	6
Koszty odsetek	14.5	4 777	3 482
Przychody z odsetek i dywidend		(5 755)	(7 141)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami		(399)	427
Zmiana stanu należności	34	4 190	(488)
Zmiana stanu zobowiązań	34	(5 962)	2 712
Zmiana stanu rezerw	34	19	(2 800)
Zapłacone odsetki		(3 187)	(1 243)
Otrzymane odsetki		746	380
Otrzymane dywidendy		2 534	3 049
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		(2 059)	2 037
Zapłacony podatek dochodowy		(220)	(64)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(2 279)	1 973
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	24	(20)	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	20	(54)	(311)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		182	545
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych		-	(30 039)
Wydatki netto na podwyższenie kapitału zakładowego w jednostkach zależnych		-	(9 508)
Wpływ środków pieniężnych z połączenia spółek	5	167	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	26	34 696	30 085
Pożyczki udzielone	26	(45 748)	(20 895)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(366)	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		485	1 933
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(10 658)	(28 190)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych	18	(911)	-
Wpływy netto z tytułu emisji obligacji	31	2 400	14 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	31	(6 200)	(1 338)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	31	57 377	32 175
Spłaty kredytów i pożyczek	31	(33 520)	(13 278)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	21	(4 683)	(703)
Dywidendy wypłacone	19	(1 499)	(6 029)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		12 964	24 827
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		27	(1 391)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		92	1 483
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		119	92

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 10-74 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2020 roku		18 841	-	103 711	27 120	10 543	160 215
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2020</i>							
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku		-	-	-	-	(100)	(100)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2020		-	-	-	-	(100)	(100)
Nabycie akcji własnych	18	-	(911)	-	-	-	(911)
Połączenie ze spółka Cezaro	5	-	-	-	1 237	-	1 237
Dywidenda	19	-	-	-	-	(1 499)	(1 499)
Saldo na dzień 31 grudnia 2020 roku		18 841	(911)	103 711	28 357	8 944	158 942

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2019 roku		18 841	-	103 711	27 119	16 018	165 689
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2019</i>							
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku		-	-	-	-	555	555
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2019		-	-	-	-	555	555
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		-	-	-	-	-	-
Dywidenda		-	-	-	-	(6 029)	(6 029)
Saldo na dzień 31 grudnia 2019 roku		18 841	-	103 711	27 120	10 543	160 215

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 10-74 stanowią jego integralną część.

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. (Spółka, GKI S.A.) obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. Spółka została utworzona aktem notarialnym Repertorium A 11906/91 z dnia 18.12.1991r.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 30 kwietnia 2021 roku.

3. Skład Zarządu Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu

Sławomir Winiński - Wiceprezes Zarządu

Piotr Fortuna - Członek Zarządu

W ciągu okresu sprawozdawczego i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie zmienił się.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 23 kwietnia 2021 roku.

5. Inwestycje Spółki

Na dzień 31 grudnia 2020 spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	31.12.2020				31.12.2019			
			Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
MAKRUM Development Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	23 847		23 847	100,0%	23 847		23 847
Heilbronn Pressen GmbH	NIEMCY	Brak działalności operacyjnej	100,0%	113	(113)	-	100,0%	113	(113)	-
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej Nobles Sp. z o.o.)	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	1 600	-	1 600	100,0%	1 600	-	1 600
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	21 005	-	21 005	100,0%	21 005	-	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,0%	4 432	(1 579)	2 853	100,0%	4 432	(2 679)	1 753
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	2 955	(1 100)	1 855	100,0%	2 955	-	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	23 605	-	23 605	100,0%	23 605	-	23 605
CEZARO Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów		-	-	-	100,0%	9 705	-	9 705
Fundacja IMMO	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100,0%	3	-	3	100,0%	3	-	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	100,0%	3 038	-	3 038	100,0%	3 038	-	3 038
CRISMO Sp. Z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	15 752	-	15 752	100,0%	15 752	-	15 752
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100,0%	580		580	100,0%	580		580
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	255	-	255	100,0%	255	-	255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100,0%	8 008	-	8 008	100,0%	8 008	-	8 008
PJP Makrum S.A. (dawniej Projprzem Makrum S.A) *	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	50,1%	41 529	-	41 529	50,1%	41 529	-	41 529
ATREM S.A	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	66,0%	21 721		21 721	66,0%	21 721		21 721
CDI 8 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,0%	5		5	100,0%	5		5
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	168 448	(2 792)	165 656	X	178 153	(2 792)	175 361

* Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio poprzez spółki zależne 3.932.370 akcji Projprzem Makrum S.A., co stanowi 65,72% kapitału zakładowego spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 3.932.370 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 65,72% ogólnej liczby głosów.

Poniższa tabela ilustruje akcje PJP Makrum S.A. posiadane przez Spółkę oraz jej jednostki zależne na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku.

	31.12.2020	31.12.2019
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	2 998 602	2 383 484
Makrum Development Sp. z o.o.	600 000	1 215 118
Kuchet Sp. z o.o.	180 000	180 000
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej Nobles Sp. z o.o.)	70 625	70 625
Hotel 1 Sp. z o.o.	83 143	83 143
Razem	3 932 370	3 932 370

Połączenia i przejęcia jednostek gospodarczych

W dniu 31 sierpnia 2020 r. Spółka ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną Cezaro Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej), uchwałą zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników GK IMMOBILE S.A. z dnia 29.06.2020 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Cezaro Sp. z o.o. z dnia 02.07.2020 r.

Połączenie spółek zostało rozliczenie metodą likwidacyjną, przy zastosowaniu wartości księgowych. Wartość aktywów i zobowiązań Spółki Przejmowanej równa jest wartościom ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień przejęcia.

W wyniku rozliczenia połączenia nie dokonano korekty danych porównawczych.

Różnicę pomiędzy kwotami przypisanymi do aktywów i zobowiązań w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej po połączeniu prawnym oraz wartością księgową inwestycji w jednostkę zależną sprzed połączenia prawnego ujęto bezpośrednio w kapitale własnym w pozycji pozostałe kapitały.

Aktywa netto Spółek przejmowanych na moment połączenia przedstawia poniższa tabela:

	Wartość Spółki Przejmowanej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień przejęcia
Długoterminowe pożyczki	1 899
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16
Należności z tytułu dostaw i usług	1 002
Pozostałe należności	325
Środki pieniężne	167
Rozliczenia międzyokresowe	6
Aktywa razem	3 415
Rezerwy	59
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	233
Zobowiązanie razem	292
Wartość aktywów netto	3 123
Wartość udziałów Spółki Przejmowanej	9 705
Pożyczki udzielone spółce przejmowanej przez GKI S.A	7 821
Nadwyżka - pozostałe kapitały	1 237

Analiza odżykiwalności wartości udziałów

W wyniku przeprowadzonych analiz przesłanek utraty wartości udziałów w spółkach zależnych, obejmujących również wartość wzajemnych sald pożyczek i rozrachunków na różnych poziomach Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., zidentyfikowano przesłanki utraty wartości udziałów i innych aktywów zaangażowanych w spółki zależne i dokonano poniżej.

W związku z faktem, iż na dzień bilansowy wycena rynkowa posiadanego pakietu akcji ATREM S.A. była niższa od ich wartości bilansowych Grupa dokonała wyceny kapitałów własnych w oparciu o model zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Podstawą dokonanej wyceny ATREM S.A. są przygotowane przez Grupę prognozy na lata 2020-2025 zdyskontowanych przyszłych przepływów finansowych ATREM S.A. oparte na profesjonalnym osądzie Zarządu Grupy oraz analizie potencjalnego popytu na oferowane usługi i produkty, aktualnego portfela zamówień, zmienności warunków rynkowych, w tym wpływu pandemii COVID oraz trendów koniunkturalnych związanych ze świadczonymi usługami.

Przy tych założeniach dokonano dodatkowej analizy, która wykazała, iż wzrost, średniego ważonego kosztu kapitału WACC poniżej 3.50 p.p. nie powoduje konieczności dokonania odpisu.

W teście założono średnioroczną stopę wzrostu CAGR (Compound Annual Growth Rate) na poziomie 6.34%. Prognoza została wsparta analizą potencjalnego popytu na oferowane produkty w wybranych segmentach odbiorców, posiadany i potencjalny portfel zamówień oraz analiza nadmintów konkurencyjnych.

Dla wyceny wartości akcji ATREM S.A. przyjęto następujące założenia:

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2020-2025 ATREM S.A. opracowanej przez Spółkę,
- Wyniki możliwe do wygenerowania przez Spółkę, oszacowano na podstawie wyników historycznych, portfela zamówień, analizy popytu w segmentach działalności Spółki oraz planowanych efektach reorganizacji kosztowej dokonanej w latach 2019-2020 jak i procesowi zmiany modelu wyceny ofert i realizacji kluczowych kontraktów,
- Dla oszacowania wartości rezydualnej ATREM S.A. założono 2.0% stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
- Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 1.4%, co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych na dzień 31.12.2020,
- Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 5,54%, a wskaźnik beta na poziomie 0,74 bazując w obu przypadkach na między innymi na publikacjach A. Damodorana,
- Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marż 1,95%,
- Przy szacowaniu kosztu kapitału własnego uwzględniono dodatkowo premię za niską kapitalizację na poziomie 1,50% oraz premię za ryzyko specyficzne związane epidemią koronawirusa 1,00%,
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie oparta odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,28,
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 7.57%.

Na podstawie dokonanej wyceny akcji ATREM S.A. uznano, iż wartość pakietu posiadanych akcji oszacowany na podstawie przeprowadzonej wyceny jest wyższa od wartości nabycia tego pakietu w wysokości 21,7 mln PLN.

W związku z podjętą decyzją o zmianie sposobu przeznaczenia nieruchomości posiadanej przez BINKIE Sp. z o.o. dokonano analizę wartości posiadanych udziałów w tej Spółce. Analiza uwzględniająca:

- planowane docelowe wyburzenie budynku hotelowego,
- wynajem budynku do podmiotu trzeciego na okres 3 lat,
- wykonaną wycenę wartości gruntu na poziomie 1,3 mln PLN

wykazała utratę wartości posiadanych w BINKIE Sp. z o.o. udziałów na poziomie 1,1 mln PLN, a Spółka dokonał odpis aktualizujący wartość udziałów w tej kwocie, to jest do wartości udziałów 1.855 tys PLN.

CDI 6 Sp. z o.o. zakończyła w roku 2020 prowadzone zadanie developerskie – I etap Osiedla Uniwersyteckiego, a rok zakończyła zyskiem netto na poziomie 2.517 tys PLN. Poziom kapitałów własnych Spółki osiągnął 2.913 tys PLN. Z uwagi na osiągnięcie przez CDI Sp. z o.o. planowanego celu gospodarczego przewidywane jest połączenie tej Spółki z GK IMMOBILE S.A. W związku z osiągniętym zyskiem oraz po przeanalizowaniu wartości aktywów netto Zarząd podjął decyzji o częściowym odwróceniu wcześniej utworzonego odpis aktualizującego wartość udziałów w CDI 6 Sp. z o.o. o kwotę 1.1 mln PLN, czyli do wartości bilansowej udziałów 2 853 tys PLN.

W związku zaistniałymi przesłankami utraty wartości aktywów w segmencie hotelowym w wyniku obostrzeń wprowadzanych przez Rząd spowodowanych pandemią, Zarząd jednostki dominującej przeprowadził testy na utratę wartości aktywów tego segmentu przyjmując, iż każde miasto jest ośrodkiem generującym przepływy pieniężne (CGU). Jako że budynki hotelowe stanowią znaczące aktywa w części Spółek zależnych, poddano pod analizę także ewentualny wpływ utraty wartości tych aktywów na wycenę udziałów.

Dla testu przyjęto następujące założenia:

- Zastosowano modele zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2021-2025 poszczególnych CGU opracowanych przez jednostkę dominującą,
- Test został przeprowadzony dla następujących ośrodków generujących przepływy pieniężne (CGU):
 - o Bydgoszcz
 - o Chorzów
 - o Szczecin
 - o Trójmiasto
 - o Łódź
 - o Inowrocław
 - o Poznań
 - o Lublin,

- Wyniki możliwe do wygenerowania przez segment hotelowy, oszacowano na podstawie wyników historycznych, przewidywania co do harmonogramu znoszenia obostrzeń, przewidywanego popytu w poszczególnych obszarach usług hotelowych (noclegi, gastronomia, wynajem sal konferencyjnych itp.) Dla oszacowania wartości rezydualnej założono 2,5% stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAPM (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
- Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 1.23%, co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych na dzień 31 grudnia 2020 roku,
- Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 7.25%, a wskaźnik beta na poziomie 1.49 bazując w obu przypadkach na między innymi na publikacjach A. Damodorana,
- Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marż 3.25%,
- Przy szacowaniu kosztu kapitału własnego uwzględniono dodatkowo premię za ryzyko specyficzne związane epidemią koronawirusa 1,18%,
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie oparta odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,59,
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 9,65%.

Powyżej opisane założenia stanowią wariant bazowy w stosunku do którego dokonana analiza wrażliwości.

Pod kątem utraty wartości udziałów w Spółkach dokonano analizy wrażliwości wyników testu na zmianę średnioważonego kosztu kapitału oraz zmiany obłożenia w ostatnim okresie prognozy oraz w okresie rezydualnym.

Udziały w Spółce	Średnioważony koszt kapitału (WACC) powyżej którego wynik testu wpływa na konieczność dokonania odpisu na udziałach w danej Spółce przy pozostałych parametrach niezmiennych w stosunku do wariantu bazowego	Obłożenie pokoi dla danego CGU poniżej którego wynik testu wpływa na konieczność dokonania odpisu na udziałach w danej Spółce, przy pozostałych parametrach niezmiennych w stosunku do wariantu bazowego	Wartość udziałów w danej Spółce
KUCHET Sp. z o.o. (Hotel Pod Orłem w Bydgoszczy)	19,45%	47,00%	255
Hotel 1 Sp. z o.o. (Hotel Bernardyńska 13 w Bydgoszczy)	10%	64%	8.007
CRISMO Sp. z o.o. (hotel w Chorzowie)	11%	55%	15.751
CARNAVAL Sp. z o.o. (hotel w Szczecinie)	15%	53%	23.605
ARONN Sp. z o.o. (hotel w Łodzi)	12%	61%	21.005

Przeprowadzony test na utratę wartości udziałów w powyższych Spółkach nie wskazał na konieczność dokonania odpisów aktualizujących wartość tych udziałów.

W przypadku udziałów w pozostałych Spółkach (poza wcześniej utworzonym odpisem na 100% wartości udziałów w Heilbronn Pressen GmbH) Spółka nie rozpoznała utraty wartości tych udziałów.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu jednostki osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań:

Utrata wartość inwestycji w jednostki zależne oraz pożyczek i należności udzielonych jednostkom powiązanym

Zarząd Spółki dokonuje analizy przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych uwzględniając złożoność i mnogość powiązań pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., wzajemnych sald pożyczek, należności i zobowiązań na różnych poziomach Grupy. W analizie odnosi się w pierwszej kolejności do wyników operacyjnych i związanych z tym prognozami przepływów finansowych generowanych poprzez poszczególne podmioty zależne i powiązane oraz poddaje ocenie posiadane przez podmioty zależne aktywa. Wyniki przeprowadzonych analiz zostały przedstawione w nocie 5.

Klasyfikacja umów leasingowych oraz założenia dotyczące stopy dyskontowej i długości okresu najmu

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

- przyjęte stopa procentowa do 4,5 p.p.
- długość okresu najmu dla umów leasingu samochodów i PWUG, zgodny z okresem z umowy, bez opcji wykupu/przedłużenia,
- okres racjonalnie pewny dla umowy najmu nieruchomości hotelowej zawartej na czas oznaczony z możliwością automatycznego przedłużenia o 5 lat, o ile żadna ze stron nie skorzysta z opcji wypowiedzenia analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowie, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Spółki dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego. Zgodnie z osądem Zarządu okres racjonalnie pewny równy jest okresowi oznaczonemu i nie uwzględnia opcji przedłużenia. Po dniu bilansowym, w dniu 01.04.2020 roku Spółka złożyła oświadczenie o zakończeniu dzierżawy z upływem okresu oznaczonego.

Spółka nie jest w stanie z łatwością ustalić stopy procentowej dla umów leasingowych, dlatego przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, jaką Spółka musiałaby zapłacić, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyc środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

W przypadku subleasingu, jeżeli stopy procentowej subleasingu nie można z łatwością ustalić, Spółka jako leasingodawca pośredni wykorzystuje stopę dyskontową stosowaną w leasingu głównym (skorygowaną o wszelkie początkowe koszty bezpośrednie związane z subleasingiem) w celu wyceny inwestycji subleasingowej netto.

Klasyfikacja umów subleasingu

Spółka jako pośredni leasingodawca klasyfikuje subleasing poprzez odniesienie do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania wynikającego z leasingu głównego i ocenę, czy jest to leasing operacyjny, czy finansowy. W szczególności, jeśli okres subleasingu stanowi większą część okresu leasingu głównego, Spółka klasyfikuje go jako leasing finansowy. Dokonane osądy dotyczące subleasingu zostały przedstawione w nocie 21.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Spółka dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Szczegóły dotyczące nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie 22.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Spółka dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o własny osąd, zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości Spółka przeprowadza test na utratę wartości. Jeżeli wynik testu potwierdza utratę wartości dokonywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów. W badanym okresie nie zidentyfikowano przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych za wyjątkiem dotyczących inwestycji w jednostkach zależnych opisanych w nocie 5.

Ocena realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego

Spółka dokonuje osądu co realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego w oparciu o planowane i prawdopodobne do osiągnięcia dochody podatkowe Spółki w okresie umożliwiający rozliczenie poszczególnych tytułów utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego. Planowanie dochodów podatkowych oparte jest na bieżącej działalności Spółki oraz na potencjalnych dochodach związanych ze zbyciem posiadanych udziałów i akcji. Wnioski z przeprowadzonej analizy zostały przedstawione w nocie 15.3.

6.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęta na koniec roku 2020 metodologia w okresie sprawozdawczym nie uległa zmianie, zmieniły się natomiast niektóre wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku. Jak zaprezentowano w nocie 27.2., stopa dyskonta była na poziomie 1,52 p.p., przyjęto zerowy przewidywany wskaźnik inflacji, podobnie jak w 2019, a przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń została ustalona na poziomie 2,0 p.p. Pozostały średni okres zatrudnienia pozostał na podobnym poziomie.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. Przy wycenie wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się cechy danej działki takie jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje im odpowiednie wagi. Szczegóły znajdują się w nocie 23.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w nocie 40.1.

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji. Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

Założenie kontynuacji działalności

Na dzień 31 grudnia 2020 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 43.808 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości należności z tyt. pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 80.511 tys. zł oraz wartości zobowiązań z tytułu pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 67.750 tys. zł. W przypadku braku spłat pożyczek przez jednostki powiązane z terminem wymagalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego Zarząd Spółki ma możliwość przesunięcia terminów spłat dla pożyczek otrzymanych przez Spółkę od jednostek powiązanych.

Jednakże z uwagi na fakt, iż zarówno istotne zobowiązania krótkoterminowe jak i aktywa obrotowe oraz aktywa trwałe, w tym należności i pożyczki długoterminowe, związane są z podmiotami zależnymi, Zarząd Spółki uważa, iż to ryzyko jest istotnie ograniczone. Wartość zobowiązań krótkoterminowych wobec jednostek zależnych (w tym pożyczki, zobowiązania z tytułu obligacji, zobowiązania handlowe) wynosi 59.655 tys PLN, których termin wymagalności może w każdej chwili zostać zmieniony w oparciu o decyzje Zarządu Spółki z uwzględnieniem potrzeb finansowania Spółki oraz Grupy.

Zarząd planuje, iż część udzielonych pożyczek w kwocie 16,9 mln PLN o pierwotnym terminie spłaty wykraczającym poza rok 2021 zostanie spłacona do końca roku 2021. (dotyczy to dwóch spółek z segmentu developerskiego – CDI 5 Sp. z o.o. i CDI 8 Sp. z o.o.).

Ponadto biorąc pod uwagę sporządzone projekcje finansowe z pozostałej działalności pożyczkowej wskazujące na generowanie przepływów pieniężnych pozwalające na spłatę bieżących zobowiązań a także dostępne możliwości finansowania w ramach Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Grupa Kapitałowa Immobile S.A. niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od końca okresu sprawozdawczego z uwzględnieniem ryzyka dalszego rozprzestrzeniania się pandemii koronawirusa mogącego mieć potencjalny wpływ na działalność Spółki, o czym mowa poniżej.

W roku 2020 pojawiło się ryzyko pogorszenia koniunktury w następstwie rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa wywołującej chorobę COVID-19 w Polsce oraz Europie. Zagrożenie to, w przypadku splotu niekorzystnych okoliczności, którego nie jesteśmy na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego w stanie ocenić, może spowodować ograniczenie zakresu prowadzonej przez Spółkę oraz jej spółki zależne działalności, a co za tym idzie spowodować pogorszenie przyszłych przepływów pieniężnych, co w konsekwencji może mieć wpływ na przyjęte założenie kontynuacji działania. Ponadto w związku z ryzykiem przesunięcia terminów realizacji zobowiązań wobec Spółki z tytułu udzielonych pożyczek, w szczególności pożyczek krótkoterminowych, realizacji zobowiązań wobec Spółki z tytułu zawartych umów holdingowych, Zarząd przeanalizował negatywne scenariusze z uwzględnieniem potencjalnych przepływów pieniężnych, mogące mieć wpływ na kontynuację działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

W związku z powyższym Zarząd Spółki podjął szereg działań zmierzających do ograniczenia wpływu epidemii na sytuację finansową Spółki poprzez między innymi zawieszenie spłat rat kredytów do końca sierpnia 2020 roku w jednym z banków finansujących działalność Spółki.

Z uwagi na aktualną sytuację rynkową związaną z wysoką niepewnością co do perspektyw rynkowych w poszczególnych segmentach działalności Grupy Kapitałowej objętych obostrzeniami oraz niemożliwość przewidzenia decyzji Rządowych w tym zakresie, Zarząd GK IMMOBILE S.A. rekomendację co do wypłaty dywidendy za rok 2020 przedstawi Radzie Nadzorczej i Akcjonariuszom w terminie zwołania Walnego Zgromadzenia.

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF UE mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku i później.

Spółka dokonała zmian w pozycjach dotyczących działalności finansowej w RZiS do działalności operacyjnej ze względu na holdingowy charakter tych przychodów i kosztów. Poniżej przedstawiono dane zapewniające porównywalność z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym za ubiegły rok finansowy.

Nastąpiła zmiana nazewnictwa w Rachunku Zysków i Strat. Pozycja przychody ze sprzedaży zmieniła nazwę na przychody ze świadczenia usług, przychody finansowe z tytułu odsetek na przychody z odsetek, natomiast przychody z tytułu dywidend na przychody z dywidend. W wyniku opisanych zmian spółka zrezygnowała również z prezentacji zysku (straty) brutto ze sprzedaży oraz zysku (straty) ze działalności operacyjnej.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	od 01.01.2019 do 31.12.2019		
	PRZED KOREKTĄ	KOREKTA	PO KOREKCIE
Przychody z tytułu dywidend	0	4 073	4 073
Przychody finansowe	5 252	(5 252)	0
Pozostałe przychody operacyjne	177	1 179	1 356

Poza wskazanymi powyżej Spółka dokonała zmian prezentacyjnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej:

- Dotychczas prezentowane razem pożyczki i należności w części długoterminowych aktywów zostały rozdzielone na odrębne pozycje.
- Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały połączone z pozycją Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały połączone z pozycją Pozostałe zobowiązania.
- Z pozycji zobowiązań i rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych zostały wyodrębnione zobowiązania pracownicze i przeniesione do pozycji zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	od 01.01.2019 do 31.12.2019		
	PRZED KOREKTĄ	KOREKTA	PO KOREKCIE
Aktywa trwałe			
Pozostałe należności	0	985	985
Pożyczki	0	56 197	56 197
Należności i pożyczki	57 182	(57 182)	0
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 135	107	5 242
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	107	(107)	0
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	od 01.01.2019 do 31.12.2019		
	PRZED KOREKTĄ	KOREKTA	PO KOREKCIE
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	490	-490	0
Pozostałe zobowiązania	0	490	490
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 648	701	8 349
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	485	(392)	93
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	308	(308)	0

Głównym źródłem przychodów Spółki są przychody z tytułu świadczenia usług holdingowych, otrzymane dywidendy od jednostek zależnych oraz przychody z odsetek z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym. Spółka nie prowadzi działalności produkcyjnej, usługowej ani hotelarskiej, która odbywa się w całości w spółkach zależnych. Zdaniem Spółki dotychczasowe ujmowanie przychodów z tytułu dywidend i przychodów z odsetek w ramach działalności finansowej nie odzwierciedlało faktycznego charakteru tych przychodów. W związku z powyższym Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie prezentacji otrzymanych dywidend i przychodów z odsetek jako przychodów z działalności holdingowej na poziomie wyniku operacyjnego Spółki. Ponadto Zarząd podjął decyzję o zmianie prezentacji pozostałych przychodów finansowych (np. Udzielenie poręczenia) na pozostałe przychody operacyjne. Zmiany te zostały odpowiednio wprowadzone - „Odsetki otrzymane” i „Odsetki zapłacone” są teraz częścią przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej.

W opinii Zarządu prezentacja ta trafniej niż poprzednie rozwiązanie oddaje charakter działalności Spółki jako holdingu.

W związku z powyższym Spółka zdecydowała się na zmianę prezentacji przychodów z dywidend oraz przychodów z odsetek od 1 stycznia 2020 r. Po dokonanej zmianie przychody z tytułu dywidend i udzielonych pożyczek są prezentowane w wyniku na działalności operacyjnej Spółki. Wcześniej przychody z tytułu dywidend i odsetek nie były rozpoznawane na poziomie wyniku operacyjnego Spółki, ale na poziomie wyniku na działalności finansowej, czyli wyniku brutto Spółki.

Zmiany nie wpłynęły na wynik finansowy Spółki.

Wpływ opisanej powyżej zmiany na jednostkowe sprawozdanie z zysków i strat za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku przedstawia poniższa tabela:

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	od 01.01.2019 do 31.12.2019		
	PRZED KOREKTĄ	KOREKTA	PO KOREKCIE
Przychody ze świadczenia usług	5 825	-	5 825
Przychody z dywidend	-	4 073	4 073
Przychody z odsetek	3 186	-	3 186
Pozostałe przychody operacyjne	5 252	(5 252)	-
Przychody finansowe	177	1 179	1 356
Przychody operacyjne razem	14 440	0	14 440
Koszt świadczenia usług	4 263	-	4 263
Koszty ogólnego Zarządu	4 572	-	4 572
Koszty finansowe	3 798	-	3 798
Pozostałe koszty operacyjne	798	-	798
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat finansowych	(43)	-	-43
Koszty operacyjne razem	13 474	-	13 474
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	966	-	966

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych	od 01.01.2019 do 31.12.2019		
	PRZED KOREKTĄ	KOREKTA	PO KOREKCIE
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-213	2 186	1 973
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(24 761)	(3 429)	-28 190
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23 584	1 243	24 827

8.1. Pozostałe

a) Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Konceptyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

b) Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

c) Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 „Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych”

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

W związku z tym, że Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie ma istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

d) Założenia koncepcyjne sprawozdawczości finansowej z dnia 29 marca 2018 roku

Założenia koncepcyjne nie stanowią odrębnego standardu i żadne z zaprezentowanych w nich pojęć nie zastępuje i nie uchyla pojęć przedstawionych w jakimkolwiek standardzie, ani wymogów żadnego ze standardów. Celem Założeń koncepcyjnych jest wspieranie RMSR w tworzeniu standardów, pomoc osobom sporządzającym sprawozdania finansowe w opracowaniu spójnych zasad (polityki) rachunkowości tam, gdzie brak stosownego standardu, a także wspieranie wszystkich stron sprawozdawczości finansowej w rozumieniu i stosowaniu standardów. Zaktualizowane założenia koncepcyjne obejmują pewne pojęcia, zawierają aktualizację definicji i kryteriów ujmowania składników aktywów i zobowiązań, a także doprecyzowują pewne ważne koncepcje.

e) Zmiana do MSSF 16 Leasing: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 z dnia 28 maja 2020 roku – mająca retrospektywne zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

Jako praktyczne rozwiązanie leasingobiorca może zdecydować o nieprzeprowadzaniu oceny, czy ulga w czynszu przyznawana bezpośrednio w związku pandemią Covid-19, która spełnia określone warunki, stanowi zmianę leasingu. Leasingobiorca, który podejmuje taką decyzję, ujmuje wszelkie zmiany opłat leasingowych wynikające z ulgi w czynszu w taki sam sposób, w jaki ująłby zmianę przy zastosowaniu MSSF 16, gdyby zmiana ta nie stanowiła zmiany leasingu.

Spółka skorzystała z możliwości zastosowania uproszczenia wynikającego z tego przepisu. Wpływ na sprawozdanie finansowe to niższy poziom należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności o 116 tys. PLN, oraz niższy poziom zobowiązań leasingowych o tą samą kwotę. Zastosowane praktyczne rozwiązanie nie miało wpływu na wynik finansowy, gdyż dotyczyło jednej umowy, której to Spółka jest leasingodawcą. Płatności leasingowe uległy obniżeniu o kwotę 359 tys. PLN.

9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczonej przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później,
- zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później,
- zmiany do MSSF 3: Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później,
- zmiany do MSR 16: Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później,
- Zmiany do MSR 37: Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020 (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4: Umowy ubezpieczeniowe – odroczenie MSSF 9 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – Faza 2 (opublikowano dnia 27 sierpnia 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później,
- Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 16: Leasing: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021 (opublikowano dnia 31 marca 2021 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

9.1 Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia pozostałych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki lub jej wyników finansowych.

10. Korekta błędu

W odniesieniu do danych porównawczych nie dokonano korekty błędu.

11. Zmiana szacunków

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmian szacunków.

12. Istotne zasady rachunkowości

12.1. Wycena do wartości godziwej

Spółka wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty dostępne do sprzedaży, instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa instrumentów finansowych została ujawniona w nocie 40.1.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Spółki.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym. Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Spółka stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 - Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Spółka ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość).

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości dotyczących wyceny do wartości godziwej.

Zarząd Spółki określa zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nienotowanych aktywów finansowych jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów przeznaczonych do sprzedaży w działalności zaniechanej.

Niezależni rzeczoznawcy są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów takich jak nieruchomości, czy aktywa dostępne do sprzedaży w sytuacji, gdy w ocenie Zarządu Spółki istnieje konieczność wsparcia własnego profesjonalnego osądu, np. w przypadku dużej zmienności danych wejściowych. Wyceny sporządzane przez niezależnych rzeczoznawców służą także jako element wspierający własny osąd Zarządu.

Przy wyborze niezależnego rzeczoznawcy Zarząd kieruje się kryterium profesjonalizmu oraz znajomości specyfiki branżowej lub lokalnych rynków, np. w przypadku wyceny wartości godziwej gruntów inwestycyjnych.

Zarząd Spółki przy ustalaniu wartości godziwej wnikliwie analizuje zmiany kluczowych danych wejściowych oraz trendów rynkowych jak i specyfiki rynków lokalnych.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Spółka ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

12.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego pozycje pieniężne w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu średniego kursu NBP na ostatni dzień roboczy.

Niepieniężne pozycje bilansowe ewidencjonowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej, wykazywane są przy zastosowaniu kursu średniego NBP na dzień transakcji.

Niepieniężne pozycje bilansowe ewidencjonowane w wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej wykazywane są przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w czasie ustalania wartości godziwej.

Dodatknie i ujemne różnice kursowe wynikające z rozliczania transakcji w walutach obcych oraz z przeliczenia aktywów i zobowiązań pieniężnych według kursów wymiany walut na koniec roku wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
USD	3,7584	3,7977
EUR	4,6148	4,2585

12.3. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe i ich grupy do sprzedaży uznaje się za przeznaczone do sprzedaży, w sytuacji gdy ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko, kiedy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa spółki do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu dokonania klasyfikacji. Aktywa trwałe sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

12.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

Cena nabycia rzeczowych aktywów trwałych przekazanych przez klientów jest ustalana w wysokości ich wartości godziwej na dzień objęcia kontroli.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów. Okres lub stawkę i metodę amortyzacji środka trwałego ustala się na dzień przyjęcia go do używania. Spółka stosuje następujące okresy umarzania rzeczowych aktywów trwałych:

Grupa	Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
Grupa I	budynki i lokale	2,5%
Grupa IV	maszyny i urządzenia ogólne	4%-60%
Grupa V	maszyny i urządzenia specjalne	10%-20%
Grupa VI	urządzenia techniczne	4%-10%
Grupa VII	środki transportu	7%-33%
Grupa VIII	narzędzia, przyrządy, wyposażenie	3%-50%

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku następnego roku obrotowego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

12.5. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczony.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przy przeniesieniu nieruchomości zajmowanej przez właściciela do nieruchomości inwestycyjnych wykazywanych w wartości godziwej jednostka stosuje MSR 16 aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. Ustaloną na ten dzień różnicę między wartością bilansową nieruchomości a jej wartością godziwą jednostka traktuje w taki sam sposób jak przeszacowanie zgodnie z MSR 16 Środki trwałe. Par. 62 lit. b MSR 40 nakazuje zwiększenie dotychczasowej wartości bilansowej nieruchomości odnieść bezpośrednio w kapitał z aktualizacji wyceny. Przy późniejszym zbyciu nieruchomości inwestycyjnej kapitał z aktualizacji wyceny zawarty w kapitale własnym przenosi się do zysków zatrzymanych.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

12.6. Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają rozpoznania dla kosztów prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia aktywów niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, aktywa niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na aktywa niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Spółka ustala, czy okres użytkowania aktywów niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Aktywa niematerialne o określonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji aktywów niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika aktywów niematerialnych.

Aktywa niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane testowi na utratę wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od efektu od początku następnego roku obrotowego.

Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do aktywów niematerialnych Spółki przedstawia się następująco:

	<i>Patenty i licencje</i>	<i>Oprogramowanie komputerowe</i>
Okresy użytkowania	Dla patentów i licencji użytkowanych na podstawie umowy zawartej na czas określony, przyjmuje się ten okres uwzględniając dodatkowy okres, na który użytkowanie może być przedłużone.	3 lata
Wykorzystana metoda amortyzacji	Amortyzowane przez okres umowy - metodą liniową.	3 lata metodą liniową
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	Nabyte
Test na utratę wartości	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia aktywów niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w zysku lub stracie w momencie ich usunięcia z bilansu.

12.7. Leasing

12.7.1 Spółka jako leasingobiorca

Spółka ocenia w momencie zawarcia umowy, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Spółka stosuje jednolite podejście do ujmowania i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości. W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Spółka nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

Zobowiązania z tytułu leasingu

W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Spółkę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Spółkę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Spółka stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

Leasing krótkoterminowy i leasing aktywów o niskiej wartości

Spółka stosuje zwolnienie z ujmowania leasingu krótkoterminowego do swoich krótkoterminowych umów leasingu tj. umów, których okres leasingu wynosi 12 miesięcy lub krócej od daty rozpoczęcia i nie zawiera opcji kupna. Spółka stosuje również zwolnienie w zakresie ujmowania leasingu aktywów o niskiej wartości w odniesieniu do leasingu o niskiej wartości. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości ujmowane są jako koszty metodą liniową przez okres trwania leasingu.

12.7.2 Spółka jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Spółka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednio poniesione w toku negocjowania umów leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej środka stanowiącego przedmiot leasingu i ujmuje przez okres trwania leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu wynajmu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako przychód w okresie, w którym staną się należne.

Spółka jako pośredni leasingodawca klasyfikuje subleasing poprzez odniesienie do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania wynikającego z leasingu głównego i ocenę, czy jest to leasing operacyjny, czy finansowy. W szczególności, jeśli okres subleasingu stanowi większą część okresu leasingu głównego, Spółka klasyfikuje go jako leasing finansowy.

12.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

12.9. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych, wartości niematerialnych. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki wyliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu oraz różnice kursowe powstaje w związku z finansowaniem zewnętrznym do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

12.10. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Spółka analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Akcjonariuszy lub Zgromadzeniach Wspólników.

Jednostkami stowarzyszonymi są takie jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, niebędące jednostkami zależnymi ani udziałami we wspólnych przedsięwzięciach Spółki. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza ona jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Współkontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który występuje tylko wówczas, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne dotyczące tej działalności wymagają jednorodnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

12.11. Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Jednostka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Jednostka dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia jednostka wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Wycena po początkowym ujęciu

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje

- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności,
- pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe”.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, różnice kursowe oraz zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym i obliczane w taki sam sposób jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w przez inne całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub strata uprzednio rozpoznana w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe”.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiada aktywów zakwalifikowanych do kategorii instrumentów dłużnych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Instrumenty kapitałowe – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

W momencie początkowego ujęcia Spółka może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy, który nie jest przeznaczony do obrotu ani nie jest warunkową zapłatą ujętą przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Wybór taki dokonywany jest oddzielnie dla każdego instrumentu kapitałowego. Skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego. Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiada aktywów zakwalifikowanych do kategorii instrumentów kapitałowych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Składnik aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka klasyfikuje:

- pochodne instrumenty finansowe,
- akcje/udziały przeznaczone do obrotu

W sytuacji, gdy Spółka:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie

składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

Porozumienie ramowe opisane w MSR 32 nie stanowi podstawy do kompensaty, jeżeli nie zostaną spełnione obydwa kryteria opisane powyżej.

12.12. Utrata wartości aktywów finansowych

Spółka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

Spółka ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy:

- nastąpi opóźnienie w spłacie przekracza 180 dni - jednostki powiązane,
- nastąpi opóźnienie w spłacie przekracza 30 dni - jednostki niepowiązane,
- nastąpi pogorszenie sytuacji płynnościowej kontrahentów, dla których Spółka udzieliła poręczenia.

12.13. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz zapasów.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

12.14. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

12.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

12.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstająca z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w zysku lub stracie.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

12.17. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

12.18. Świadczenia pracownicze

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Spółki mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań na każdy dzień bilansowy jest obliczona przez Zarząd Spółki. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty z obliczeń są rozpoznawane w zysku lub stracie.

Ponowna wycena zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych dotyczących programów określonych świadczeń obejmująca zyski i straty aktuarialne ujmowana jest w innych całkowitych dochodach i nie podlega późniejszej reklasyfikacji do zysku lub straty.

Spółka rozpoznaje następujące zmiany w zobowiązaniach netto z tytułu określonych świadczeń w ramach odpowiednio kosztu własnego sprzedaży, kosztów ogólnego zarządu na które składają się:

- koszty zatrudnienia (w tym między innymi koszty bieżącego zatrudnienia, kosztów przeszłego zatrudnienia)
- odsetki netto od zobowiązania netto z tytułu określonych świadczeń.

12.19. Płatności w formie akcji

Pracownicy (w tym członkowie zarządu) Spółki nie otrzymują nagród w formie akcji.

12.20. Przychody z tytułu umów z klientami

Spółka stosuje MSSF 15 Przychody z umów z klientami do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSSF 16 Leasing, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez jednostkę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług.

Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

- zidentyfikowano umowę z klientem,
- zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem,
- określono cenę transakcji,
- dokonano alokacji ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęto przychody w momencie realizacji zobowiązania wynikającego z umowy.

Identyfikacja umowy z klientem

Spółka ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych jednostki); oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Oceniając, czy otrzymanie kwoty wynagrodzenia jest prawdopodobne, Spółka uwzględnia jedynie zdolność i zamiar zapłaty kwoty wynagrodzenia przez klienta w odpowiednim terminie. Kwota wynagrodzenia, które będzie przysługiwało Spółce, może być niższa niż cena określona w umowie, jeśli wynagrodzenie jest zmienne, ponieważ jednostka może zaoferować klientowi ulgę cenową.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Dobro lub usługa przyrzeczone klientowi są odrębne, jeżeli spełnione są obydwa następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne, oraz
- zobowiązanie Spółki do przekazania dobra lub usługi na rzecz klienta można zidentyfikować jako odrębne w stosunku do innych zobowiązań określonych w umowie.

Ustalenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Wynagrodzenie zmienne

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Spółka oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta. Spółka szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując jedną z następujących metod w zależności od tego, która z nich pozwoli Spółce dokładniej przewidzieć kwotę wynagrodzenia, do którego jest uprawniona:

- wartość oczekiwana – wartość oczekiwana to suma iloczynów możliwych kwot wynagrodzenia i odpowiadających im prawdopodobieństw wystąpienia. Wartość oczekiwana może być właściwym szacunkiem kwoty wynagrodzenia zmiennego, jeśli Spółka zawiera dużą liczbę podobnych umów.
- wartość najbardziej prawdopodobna – wartość najbardziej prawdopodobna to pojedyncza, najbardziej prawdopodobna kwota z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy). Wartość najbardziej prawdopodobna może być właściwym szacunkiem kwoty wynagrodzenia zmiennego, jeśli umowa ma tylko dwa możliwe wyniki (na przykład Spółka albo uzyskuje premię za wyniki, albo nie).

Spółka zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi klientowi. W odniesieniu do umów dotyczących usług ciągłych, na podstawie których Spółka ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Spółka ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować.

Wynagrodzenie zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika

W przypadku, gdy w dostarczanie dóbr lub usług klientowi zaangażowany jest inny podmiot, Spółka określa czy charakter przyrzeczenia Spółki stanowi zobowiązanie do wykonania świadczenia polegającego na dostarczeniu określonych dóbr lub usług (w tym przypadku Spółka jest zleceniodawcą) czy też na zleceniu innemu podmiotowi dostarczenia tych dóbr lub usług (w tym przypadku Spółka jest pośrednikiem).

Spółka jest zleceniodawcą, jeśli sprawuje kontrolę nad przyrzeczonym dobrem lub usługą przed ich przekazaniem klientowi. Jednostka nie musi jednak działać jako zleceniodawca, jeśli uzyskuje tytuł prawny do produktu tylko chwilowo, zanim zostanie on przeniesiony na klienta. Jednostka występująca w umowie jako zleceniodawca może sama wypełnić zobowiązanie do wykonania świadczenia lub może powierzyć wypełnienie tego zobowiązania lub jego części innemu podmiotowi (np. podwykonawcy) w jej imieniu. W takiej sytuacji Spółka ujmuje przychody w kwocie wynagrodzenia brutto, do którego – zgodnie z jej oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za przekazane dobra lub usługi.

Spółka działa jako pośrednik, jeśli jej zobowiązanie do wykonania świadczenia polega na zapewnieniu dostarczenia dóbr lub usług przez inny podmiot. W takim przypadku Spółka ujmuje przychody w kwocie jakiegokolwiek opłaty lub prowizji, do której – zgodnie z jej oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za zapewnienie dostarczenia dóbr lub usług przez inny podmiot.

Należności

W ramach należności Spółka ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest bezwarunkowe (jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływ określonego czasu). Spółka ujmuje należność zgodnie z MSSF 9 (nota 12 oraz 22.1). W momencie początkowego ujęcia należności z tytułu umowy wszelkie różnice pomiędzy wyceną należności zgodnie z MSSF 9 a odpowiadającą jej wcześniej ujętą kwotą przychodów Spółka ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

Zobowiązania z tytułu umowy w ramach zobowiązań z tytułu umowy Spółka ujmuje otrzymane lub należne od klienta wynagrodzenie, z którym wiąże się obowiązek przekazania klientowi dóbr lub usług.

Aktywa z tytułu prawa do zwrotu

W ramach aktywów z tytułu prawa do zwrotu Spółka ujmuje prawo do odzyskania produktów od klientów po wywiązaniu się ze zobowiązania do zwrotu zapłaty.

Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia

Spółka ujmuje zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia, jeżeli po jego otrzymaniu oczekuje, że zwróci jego część lub całość klientowi. Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia wycenia się w kwocie otrzymanego wynagrodzenia (lub należności), do którego – zgodnie z oczekiwaniami jednostki – nie jest ona uprawniona (tj. w wysokości kwot nieujętych w cenie transakcyjnej). Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia (oraz odpowiednia zmiana ceny transakcyjnej oraz wynikająca z niej zmiana zobowiązania z tytułu umowy) jest aktualizowane na koniec każdego okresu sprawozdawczego w związku ze zmianami okoliczności.

12.20.1. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

12.20.2. Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

12.20.3. Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych oraz składników majątku Spółki ujmowane są w okresach miesięcznych w dacie wykonania usługi przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów w przypadku klasyfikacji leasingu jako operacyjny..

12.21. Podatki

12.21.1. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

12.21.2. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

12.21.3. Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz

- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

12.21.4. Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych

Jeżeli w ocenie Spółki jest prawdopodobne, że podejście do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Spółka określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.

Jeżeli Spółka stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Spółka odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych. Spółka odzwierciedla ten efekt za pomocą określenia najbardziej prawdopodobnego scenariusza.

12.22. Zysk netto na akcję

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

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

13. Segmenty operacyjne

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

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

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

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

Zarząd podjął decyzję o włączeniu do tego segmentu pozostałych przychodów/kosztów związanych z działalnością holdingową, tj. przychodów z tyt. dywidend, odsetek od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych oraz o włączeniu do aktywów segmentu inwestycji w jednostki zależne i pożyczek udzielanych wewnątrz grupy.

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

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej. Finansowanie Spółki (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Spółki i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych innych niż odsetki od otrzymanych pożyczek od jednostek zależnych,
- zysków (strat) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- pozostałych przychodów innych niż dotyczące usług poręczeń świadczeń pieniężnych.

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- środków pieniężnych i ich ekwiwalentów,
- pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych (akcje i obligacje notowane na giełdzie).
- należności z tytułu podatku dochodowego

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	OGÓLEM
za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku			
Przychody przypisane do segmentów	2 012	12 409	14 421
Wynik operacyjny segmentu	2 654	4 983	7 637
<i>Pozostałe informacje:</i>			-
Amortyzacja (prezentowana w koscie świadczenia usług)		528	528
Aktywa segmentu sprawozdawczego	19 282	251 064	270 346
za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku			
Przychody przypisane do segmentów	1 407	12 401	13 807
Wynik operacyjny segmentu	945	6 891	7 836
<i>Pozostałe informacje:</i>			-
Amortyzacja (prezentowana w koscie świadczenia usług)		184	184
Aktywa segmentu sprawozdawczego	14 567	239 868	254 435

W 2020 roku, podobnie jak w okresie porównawczym, Spółka osiągała głównie przychody z wynajmu majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych, otrzymanych dywidend i odsetek od pożyczek wewnątrzgrupowych oraz usług poręczeń pieniężnych.

Wartość łączna przychodów związanych z działalnością segmentów w okresie sprawozdawczym wyniosła 14.421 tys. PLN i była o 614 tys PLN w stosunku do 2019 roku. Przychody z umów z klientami w kwocie 12.409 tys. PLN są prezentowane w segmencie usługi holdingowe. Kwota 2.012 tys. PLN ujęta w segmencie najem aktywów stanowi zgodnie z MSSF 16 przychód z wynajmu nieruchomości oraz środków transportu.

Koszty operacyjne

Spółka ponosi koszty związane głównie z wynajmem majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych, w większości koszty te stanowi amortyzacja składników majątku trwałego, wynagrodzenia pracowników oraz usługi obce związane z czynszem, najmem.

Na koszty segmentu najem składają się głównie koszty eksploatacji, koszty utrzymania nieruchomości. Inne koszty niż opisane wcześniej są prezentowane w pozycji koszty świadczenia usług i dotyczą usług holdingowych.

Koszty związane z działalnością w 2020 roku osiągnęły poziom 4.240 tys. PLN i były niższe o 23 tys PLN w stosunku do analogicznego okresu 2019.

Spółka w ramach wyniku segmentu najem aktywów ujęła efekt skorzystania z uproszczenia przewidzianego przez MSSF16 związanego z obniżką czynszów spowodowanych pandemią COVID-19.

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Wynik operacyjny segmentów	7 637	7 836
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów:	1 385	633
- aktualizacja wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych	886	-
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	181	-
- zwrot z polis ubezpieczeniowych	59	-
- spisanie/przedawnienie zobowiązań	32	31
- zysk ze sprzedaży akcji obcych	123	321
- przychody finansowe inne niż odsetki od otrzymanych pożyczek od jednostek zależnych	72	120
- inne	32	161
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów:	7 990	7 460
- koszty Zarządu	5 072	4 572
- koszty finansowe inne niż odsetki od otrzymanych pożyczek od jednostek zależnych	2 772	2 090
- aktualizacja wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	384
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	342
- darowizny	113	15
- inne	33	57
Zysk z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(247)	(43)
Korekty razem	9 128	8 050
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	785	966
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	270 346	254 435
Aktywa nie alokowane do segmentów	379	129
Aktywa razem	270 725	254 564

INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARÓW GEOGRAFICZNYCH	od 01.01 do 31.12.2020		od 01.01 do 31.12.2019	
	Przychody		Przychody	
Polska	14 421		13 807	
Ogółem	14 421		13 807	

INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW	od 01.01 do 31.12.2020		od 01.01 do 31.12.2019	
	Przychody	Segment	Przychody	Segment
Spółki zależne	2 012	najem aktywów	1 407	najem aktywów
Spółki zależne	12 409	usługi holdingowe	12 401	usługi holdingowe
Ogółem	14 421	X	13 808	X

14. Przychody i koszty

14.1. Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie sprawozdawczym osiągnęły poziom 5.072 tys. PLN. W stosunku do 2019 roku wartość wzrosła o 500 tys. PLN. Wzrost kosztów ogólnego Zarządu związany jest między innymi z podpisaniem umowy sponsoringowej oraz nakładami na prace budowlane w Centrum Faktoria, które dotyczyły przejętej w 2020 roku spółki Cezaro Sp. o.o.

14.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019 (przekształcone)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	181	-
Rozwiązanie niewykorzystanej rezerwy	59	-
Zwrot z polis ubezpieczeniowych	32	31
Wyksięgowanie odpisu na udziały	-	-
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej	886	-
Poręczenia świadczeń pieniężnych	1 001	843
Zysk ze sprzedaży akcji obcych	123	321
Inne przychody	15	146
Pozostałe przychody operacyjne razem	2 314	1 356

14.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019 (przekształcone)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	342
Korekta VAT o współczynnik dot 2018 roku	-	18
Likwidacja środków trwałych	-	23
Spisanie/przedawnienie należności	30	-
Darowizny	113	15
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej	-	384
Inne koszty	2	16
Pozostałe koszty operacyjne razem	145	798

14.4. Przychody z odsetek

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019 (przekształcone)
<i>Przychody z odsetek :</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	5	
Pożyczki	2 715	3 068
Pozostałe należności	67	118
Przychody z odsetek razem	2 787	3 186

14.5. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019 (przekształcone)
<i>Koszty odsetek :</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu	664	309
Kredyty bankowe	550	701
Pożyczki	2 551	1 708
Dłużne papiery wartościowe (obligacje)	847	781
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	108	40
Koszty odsetek łącznie	4 720	3 539
<i>Wycena aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	37	5
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	37	5
Inne koszty finansowe	560	254
Koszty finansowe razem	5 317	3 798

14.6. Koszty według rodzajów

	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Amortyzacja	983	543
Świadczenia pracownicze	4 308	3 618
Zużycie materiałów i energii	299	304
Usługi obce:	2 952	3 342
Czynsz, wynajem	56	1 026
Usługi księgowe	853	620
Usługi doradcze i audytowe	658	734
Obsługa prawna	138	284
Koszty utrzymania nieruchomości	802	248
Usługi pozostałe	447	430
Podatki i opłaty:	634	792
Pozostałe koszty rodzajowe	136	236
Koszty według rodzaju razem	9 312	8 835
Koszt własny sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	9 312	8 835

Niższe koszty czynszów wynikają ze skorzystania z wyłączenia z MSSF 16 umów najmu krótkoterminowego oraz zakończenia w trakcie 2019 umowy najmu budynku biurowego przy ul. Fordońskiej. Wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wynika głównie ze zwiększenia metrażu wynajmowanej powierzchni w porównaniu do roku ubiegłego.

14.7. Koszty amortyzacji, odpisów aktualizujących, różnic kursowych oraz zapasów ujęte w zysku lub stracie

	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych	3	9
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	525	175
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	90	73
Amortyzacja środków trwałych z tytułu prawa do użytkowania	356	282
Amortyzacja aktywów niematerialnych	9	4

14.8. Koszt świadczeń pracowniczych

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Koszty wynagrodzeń	3 788	3 285
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	520	333
Koszty świadczeń pracowniczych razem	4 308	3 618

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zaprezentowane zostały w nocie 27.2.

15. Podatek dochodowy

15.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego wyniku finansowego za rok zakończony 31.12.2020 roku i 31.12.2019 roku:

	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Podatek bieżący:		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	-	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	-	-
Podatek bieżący	-	-
Podatek odroczony:		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	885	411
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony	885	411
Podatek dochodowy razem	885	411

15.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Wynik przed opodatkowaniem	785	966
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	149	184
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(609)	(744)
Niejete straty podatkowe	638	971
Odpisanie aktywa na podatek odroczony utworzonego w poprzednich okresach	509	-
Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym	198	-
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej: 53% (w 2019 roku: 43%)	885	411

15.3. Odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	31.12.2020	31.12.2019
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	910	1 316
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	743	738
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	167	578
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(870)	(411)
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(703)	167
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	348	910
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 051	743

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJŚCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne całkowite dochody	
stan na 31.12.2020				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	39	2	-	41
Wycena bilansowa należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-
Wycena bilansowa pozostałych należności	-	2	-	2
Odpis aktualizujący wartość udziałów	509	(509)	-	-
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	-	24	-	24
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	-	24	-	24
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	36	4	-	40
Rezerwy na świadczenia pracownicze	18	15	-	33
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	152	(51)	-	101
Aktualizacja kredytu wg zamortyzowanego kosztu	-	37	-	37
Odsetki od obligacji	148	(137)	-	11
Wycena bilansowa kredytu i pożyczek	8	27	-	35
Razem	910	(562)	-	348

Na podstawie prognozy przyszłych przychodów i kosztów podatkowych w poszczególnych "koszykach" oraz biorąc pod uwagę dotychczas ponoszone straty podatkowe, Zarząd ocenił, że nie jest prawdopodobne, że w którymkolwiek z "koszyków" zostaną osiągnięte przyszłe dochody do opodatkowania wystarczające do odliczenia od niego nierozliczonych strat podatkowych wynoszących na 31 grudnia 2020 roku 242 tys zł (dotycząca przychodów z zysków kapitałowych) i 3.115 tys zł (z pozostałych źródeł przychodów). Na tej podstawie podjął decyzję o nietworzeniu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nierozliczonych strat podatkowych w kwocie 638 tys zł na 31 grudnia 2020 roku. Poniższa tabela przedstawia terminy, w jakich upływa termin rozliczenia strat.

	Strata podatkowa pozostałe źródła – 2018 rok	Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2019 rok	Strata podatkowa pozostałe źródła – 2019 rok	Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2020 rok	Strata podatkowa pozostałe źródła – 2020 rok
Wysokość straty	6532	207	5112	242	3114
Maksymalna kwota do odliczenia w 2021 roku	3266	103,5	2556	121	1557
Maksymalna kwota do odliczenia w 2022 roku	3266	103,5	2556	121	1557
Maksymalna kwota do odliczenia w 2023 roku	3266	103,5	2566	121	1557
Maksymalna kwota do odliczenia w 2024 roku		103,5	2566	121	1557
Maksymalna kwota do odliczenia w 2025 roku				121	1557

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne całkowite dochody	
stan na 31.12.2019				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	31	8	-	39
Odpis aktualizujący wartość udziałów	509	-	-	509
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	20	(20)	-	-
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	35	1	-	36
Rezerwy na świadczenia pracownicze	15	3	-	18
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	200	(48)	-	152
Rezerwa na zobowiązania	486	(486)	-	-
Odsetki od obligacji	-	148	-	148
Wycena bilansowa kredytu i pożyczek	20	(12)	-	8
Razem	1 316	(406)	-	910

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne całkowite dochody	
Stan na 31.12.2020				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych i aktywów z tytułu prawa do użytkowania	22	(9)	-	13
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	392	540	-	932
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych.	112	(83)	-	29
Należność z tytułu podatku VAT (korekta proporcji VAT za bieżący rok)	158	(146)	-	12
Wycena kredytu inwestycyjnego wg zamortyzowanego kosztu	59	5	-	64
Razem	743	307	-	1 050

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne całkowite dochody	
Stan na 31.12.2019				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	13	10	-	23
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	392	-	-	392
Należności z tytułu prawa do użytkowania	-	(1)	-	(1)
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych.	331	(219)	-	112
Należność z tytułu podatku VAT (korekta proporcji VAT za bieżący rok)	-	158	-	158
Wycena kredytu inwestycyjnego wg zamortyzowanego kosztu	-	59	-	59
Wycena bilansowa akcji obcych	2	(2)	-	-
Razem	738	5	-	743

16. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Jednostka nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

17. Majątek socjalny oraz zobowiązania z ZFŚS

Spółka nie tworzy funduszu Świadczeń Socjalnych i nie dokonuje okresowych odpisów.

18. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres, 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.

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

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 110 419	75 362 932
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 110 419	75 362 932
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (tys. PLN)	(100)	555
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,00)	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,00)	0,01

W dniu 22 maja 2020 Grupa Kapitałowa zakupiła 414.031 sztuk akcji własnych, za cenę wynoszącą 2,20 zł za jedną akcję, o łącznej wartości 911 tys PLN.

Przeprowadzony w maju 2020 roku skup akcji własnych został zrealizowany w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 6 grudnia 2019 r., które określiło iż skup dokonywany jest w celu umorzenia lub w celu dalszej odsprzedaży.

Spółka nabyła łącznie 414.031 Akcji o wartości nominalnej 0,25 zł każda, po cenie 2,20 zł za jedną Akcję i łącznej cenie 910.868,20 zł. Nabyte Akcje stanowią 0,54% kapitału zakładowego Spółki oraz 0,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie podjął decyzji który cel skupu zostanie finalnie zrealizowany.

19. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do zapłaty

W dniu 29 czerwca 2020 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwaliło wypłatę dywidendy z zysku za rok 2019 w kwocie 1.507 tys PLN (to jest 0.02 PLN na jedną akcję). Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 29.09.2020 r. a wypłata dywidendy została dokonana 13 października 2020 roku.

Nie występują ograniczenia w zakresie dywidendy poza tymi wskazanymi w przepisach ogólnych prawa o spółkach handlowych.

W dniu 25 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwaliło wypłatę dywidendy z zysku za rok 2018 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 października 2019 roku.

Z uwagi na aktualną sytuację rynkową związaną z wysoką niepewnością co do perspektyw rynkowych w poszczególnych segmentach działalności Grupy Kapitałowej objętych obostrzeniami oraz niemożliwość przewidzenia decyzji Rządowych w tym zakresie, Zarząd GK IMMOBILE S.A. rekomendację co do wypłaty dywidendy za rok 2020 przedstawi Radzie Nadzorczej i Akcjonariuszom w terminie zwołanie Walnego Zgromadzenia.

20. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2020							
Wartość bilansowa brutto, w tym:	-	73	3 064	375	324	20	3 856
skapitalizowane koszty finansowe	-	-	-	-	-	-	-
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(44)	(3 023)	(306)	(178)	-	(3 551)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	-	29	41	69	146	20	305

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto, w tym:	-	73	3 011	1 005	324	20	4 433
skapitalizowane koszty finansowe	-	-	-	-	-	-	-
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(38)	(2 999)	(907)	(143)	-	(4 087)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	-	35	12	98	181	20	346

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku	-	35	12	99	181	20	347
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	-	53	-	(1)	-	52
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Amortyzacja (-)	-	(6)	(24)	(28)	(35)	-	(93)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	-	29	41	70	145	20	305

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	-	64	28	622	20	20	754
Wpływ wdrożenia MSSF 16	-	-	-	(609)	-	-	(609)
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	-	64	28	13	20	20	145
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	-	17	124	170	-	311
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(23)	-	(5)	-	-	(28)
Amortyzacja (-)	-	(6)	(33)	(33)	(10)	-	(82)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	-	99	40	112	200	40	346

21. Leasing

21.1 Spółka jako leasingobiorca

Spółka spłaciła zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 4.683 tys. PLN.

W związku z trwającą pandemią COVID-19 Spółka renegotjowała umowę, gdzie przedmiotem umowy jest budynek hotelowy. Płatności leasingowe uległy obniżeniu o kwotę 359 tys. PLN (w wartościach umownych) bez zmiany okresu leasingu. Jednocześnie Spółka ten budynek leasinguje do spółki zależnej z segmentu hotelowego. Efekt wynegocjowanych korzyści w ramach tej umowy został uwzględniony w warunkach umowy ze spółką zależną. Spółka ujęła obniżenie rat korzystając z uproszczenia przewidzianego w zmianie do „MSSF 16 Leasing: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 z dnia 28 maja 2020 roku” i efekt ten został ujęty poprzez obniżenie kosztów bieżącego okresu. Korzystając z uproszczenia spółka nie ujęła korekty aktywa z tytułu prawa do użytkowania.

	Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2020				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 917	9 756	3 121	16 794
Koszty finansowe (-)	(455)	(733)	(2 365)	(3 553)
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	3 462	9 023	756	13 241

	Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2019				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	4 245	8 772	3 266	16 283
Koszty finansowe (-)	(530)	(768)	(2 479)	(3 777)
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	3 715	8 004	787	12 506

	2020 rok	2019 rok
Płatności rat kapitałowych z tytułu leasingu	(4 683)	(703)
Płatności odsetek z tytułu leasingu krótkoterminowego	(664)	(309)
Koszty leasingów krótkoterminowych	(56)	(1 026)
Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(5 403)	(2 038)

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowa nie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2020							
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	451	120	331
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	11 164	2 807	8 357
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	do 1 roku	-	532	532	-
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 094	3	1 091
Leasing na dzień 31.12.2020				-	13 241	3 462	9 779

	Waluta	Oprocentowa nie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2019							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2021, 09/2021	-	284	168	116
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	571	121	450
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	8 214	1 567	6 647
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	5-10 lat	-	2 340	1 856	484
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 097	3	1 094
Leasing na dzień 31.12.2019				-	12 506	3 715	8 791

Przedstawienie zmian zobowiązań leasingowych w trakcie roku

zmiana na zobowiązaniu	31.12.2020	31.12.2019
Wartość na BO	12 506	3 935
Splata części kapitałowych rat leasingu	(4 684)	(843)
Zmniejszenia	(141)	-
Nowe umowy	5 560	9 414
Wartość na BZ	13 241,00	12 506,00

Poniżej przedstawiono kwoty przychodów, kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (za wyjątkiem dotyczących leasingów ujmowanych w ramach nieruchomości inwestycyjnych ujawnionych w nocie 23 oraz przychodów z tytułu wynajmu ujawnionych w nocie 14.7)

	2020 rok	2019 rok
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	(882)	(459)
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	(664)	(309)
Koszty leasingów krótkoterminowych	(56)	(1 026)
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	32	598
Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 570)	(1 196)

21.2 Spółka jako leasingodawca

Leasing operacyjny

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku analiza terminów zapadalności opłat leasingu operacyjnego w wartościach niezdykontowanych przedstawiała się następująco:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
W 1 roku	1 649	2 277
W 2 roku	1 649	1 932
W 3 roku	1 649	1 932
W 4 roku	1 649	1 932
W 5 roku	1 649	1 932
Powyżej 5 lat	14 837	18 556

W powyżej tabeli został przyjęto założenie, że umowy zostały zawarte na okres 15 lat.

Przyszłe płatności leasingu operacyjnego wynikają z umów zawartych z jednostkami powiązаныmi na wynajem powierzchni biurowych. W sierpniu 2019 roku weszła w życie umowa na wynajem powierzchni biurowej w biurcu Immobile K3 zawarta przez Grupę Kapitałową Immobile S.A. ze spółką powiązaną CDI 2 Sp. z o.o. Powierzchnia biurowa w 70% jest wynajmowana przez Spółkę do innych jednostek z Grupy Kapitałowej na czas nieokreślony z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia. Zgodnie z dokonany osądem Spółka klasyfikuje tę umowę jako leasing operacyjny, ponieważ okres subleasingu jest równy okresowi wypowiedzenia (Spółka może wypowiedzieć umowę bez ponoszenia istotnych kar). Zgodnie ze stanem faktycznym umowa została ujęta w 30% w ramach aktywów z tytułu prawa do użytkowania a w 70% w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

Dochód uzyskany z leasingu operacyjnego, jednocześnie będącego w ramach subleasingu wyniósł 597 tys. PLN w 2020 roku.

Leasing finansowy

Poniżej przedstawiono kwoty przychodów, kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu finansowego ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

	2020 rok
Przychody finansowe z tytułu leasingu	66
Koszty finansowe z tytułu tej umowy leasingu	(66)
Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	-

Umowa kończy się w pierwszej połowie 2021 roku. Wartość należności z tego tytułu na dzień bilansowy to 455 tys. PLN. Przedmiotem umowy jest budynek hotelowy. Leasingobiorcą jest spółka zależna z sektora hotelowego.

22. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2020					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	2 453	356	99	502	3 410
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-	-	-	-	-
Amortyzacja	(525)	(226)	(21)	(110)	(882)
Wartość bilansowa netto	1 928	130	78	392	2 528

Na dzień bilansowy Spółka w aktywach z tytułu prawa do użytkowania, w kwocie 1 928 tys. zł prezentuje aktywo związane z umową wynajmu powierzchni biurowej w biurcu Immobile K3 zawarta przez Grupę Kapitałową Immobile S.A. ze spółką powiązaną CDI 2 Sp. z o.o.. W aktywach z tytułu prawa do użytkowania prezentowana jest ta część biurowca która jest wykorzystywana bezpośrednio przez Spółkę. Pozostała część powierzchni (ok. 70% jednego lokalu) jest wynajmowana przez Spółkę do innych jednostek z Grupy Kapitałowej i jest prezentowana jako nieruchomości inwestycyjne. Pozostała część aktywów z tytułu prawa do użytkowania stanowią umowy leasingu samochodów służbowych oraz narzędzi i maszyn w kwocie 601 tys. zł.

23. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	10 979	4 132
Wpływ wdrożenia MSSF 16		1 099
Rozpoznanie nowych umów	5 560	6 132
Aktualizacja wartości	886	(384)
Zmniejszenia	(141)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	17 284	10 979

W roku 2020 Zarząd Spółki dokonał osady wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, wspierając się w tym zakresie wyceną sporządzoną przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Przeprowadzony osąd wskazuje na wzrost wartości godziwej nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej – wzrost wartości o 2 480 tys. PLN oraz nieruchomości gruntowej przy ulicy Modrzewiowej – wzrost w kwocie 366 tys. PLN. Ponadto, zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych w porównaniu do bilansu otwarcia jest efektem: dokonaniu aktualizacji wartości (odpisu) aktywów z tytułu prawa do użytkowania do wartości zobowiązania leasingowego w kwocie 1 960 tys. PLN (dotyczy biurowca K3) oraz rozpoznaniami 2 nowych umów najmu lokali w biurcu K3 zgodnie z umowami zawartymi w 2020 roku w kwocie 5 560 tys. PLN (umowy obowiązują do połowy 2025 roku, zastosowano stopę dyskontową na poziomie 3,49%) oraz zmniejszeniem w kwocie 141 tys. PLN związane z podpisaniem aneksu zmniejszającego metraż wynajmowanej powierzchni lokalu K3 od dnia 31 grudnia 2020 roku.

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m2, wartość bilansowa 5.261 tys PLN, w tym dotycząca MSSF 16 w kwocie 761 tys PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 zł/m2 do 1.237 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½), wartość bilansowa 20 tys. PLN, w tym dotyczące MSSF w kwocie 20 tys PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2 wartość bilansowa 2.701 tys PLN, w tym dotycząca MSSF 16 w kwocie 223 tys PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 zł/m2 do 1.237 zł/m3

Nieruchomości inwestycyjne obciążone są następującą hipoteką stanowiącą zabezpieczenie kredytów spółek zależnych:

- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy ARONN Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy BINKIE Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy CARNAVAL Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy CRISMO Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy KUCHET Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy HOTEL 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

Poza wymienionymi powyżej nieruchomościami gruntowymi, w nieruchomościach inwestycyjnych spółka prezentuje również wynajem 70% lokalu w biurowcu K3 o którym mowa w nocie 22 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 4.659 tys. zł. oraz wartość związaną z wynajmem dwóch nowych powierzchni (lokali) w tym biurowcu w wartości 4.643 tys. zł na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania dotyczący umów związanych z najmem powierzchni biurowej w biurowcu K-3, zostały zaprezentowane w ramach nieruchomości inwestycyjnych z uwagi na fakt, iż Zarząd Spółki cały czas aktywnie poszukuje najemców na tą powierzchnię. Powierzchnie może zostać wynajęta zarówno do jednostek powiązanych jak i podmiotów trzecich.

24. Aktywa niematerialne

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2020					
Wartość bilansowa brutto	24	432	875	-	1 331
Skumulowane umorzenie i odpisy	(24)	(429)	(856)	-	(1 309)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2020	-	3	19	-	22

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2019					
Wartość bilansowa brutto	24	428	859	-	1 311
Skumulowane umorzenie i odpisy	(24)	(422)	(854)	-	(1 300)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2019	-	6	5	-	11

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na 01.01.2020 roku	-	6	5	-	11
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	4	16	-	20
Amortyzacja (-)	-	(7)	(2)	-	(9)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2020	-	3	19	-	22

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na 01.01.2019 roku	5	9	2	-	16
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(3)	(2)	-	(5)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2019	5	6	-	-	11

Spółka nie posiada aktywów niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

25. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	31.12.2020	31.12.2019
Akcje i obligacje spółek notowanych na giełdzie	4	-
Razem	4	-

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka posiadała akcje spółki notowanej na giełdzie Polski Holding Nieruchomości S.A. o łącznej wartości 4 tys. PLN.

26. Pozostałe aktywa finansowe - pożyczki udzielone

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz ze skapitalizowanymi odsetkami wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku. Są to pożyczki udzielone spółkom zależnym w kwocie 80.640 tys PLN.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
Stan na 31.12.2020			
WIBOR1M+3%	PLN	9 650	12/2021
WIBOR1M+3,5%	PLN	1 745	12/2021
WIBOR1M+6,5%	PLN	12 153	12/2021
WIBOR1M+3,5%	PLN	669	12/2022
WIBOR1M+6,5%	PLN	3 164	12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	2 852	12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	11 157	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	7 121	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	10 892	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	491	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	20 617	07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2020		80 511	
Stan na 31.12.2019			
WIBOR1M+3%	PLN	1 737	12/2020
WIBOR1M+3%	PLN	6 440	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	17 989	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	4 955	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	8 290	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	18 523	07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019		57 934	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	58 103	64 605
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	45 748	20 895
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	2 719	3 068
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(25 759)	(30 465)
Umorzenie pożyczek	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	80 811	58 103
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	171	161
Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim roku	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	129	10
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	300	171
Wartość bilansowa na koniec okresu	80 511	57 932

Zarząd Spółki dokonał szacunku oczekiwanych strat kredytowych związanych z udzielonymi podmiotom zależnym pożyczkami w łącznej kwocie 80.6 mln PLN, z czego 12.3 mln zostało udzielone podmiotom z sektora hotelarskiego, a 68.2 mln PLN podmiotom z sektora developerskiego.

Z uwagi na brak możliwości posłużenia się wskaźnikami historycznymi (pożyczki udzielone podmiotom zależnym są regulowane w sposób prawidłowy) Zarząd oszacował ryzyko straty na bazie profesjonalnego osądu. Dla pożyczek udzielonych podmiotom z sektora hotelarskiego zastosowano wskaźnik 0,49% a dla sektora developerskiego 0,1% wartości pożyczek. Wyższy wskaźnik dla sektora hotelarskiego wynika z większego wpływu obostrzeń związanych z pandemią na ten sektor.

Łączna wysokość tak oszacowanego odpisu wynosi 128 tys PLN.

Zarząd Spółki dokonał szacunku oczekiwanych strat kredytowych związanych z udzielonymi podmiotom zależnym poręczeniami w łącznej wysokości 126.4 mln PLN.

Z uwagi na brak możliwości posłużenia się wskaźnikami historycznymi (poręczenia udzielone podmiotom zależnym nie były wykorzystywane) Zarząd oszacował ryzyko straty na bazie profesjonalnego osądu na poziomie 0,1%.

Łączna wysokość tak oszacowanego odpisu wynosi 126.4 tys PLN.

27. Świadczenia pracownicze

27.1. Programy akcji pracowniczych

Spółka nie posiada programu akcji pracowniczych.

27.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia pracownicze

Jednostka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. W związku z tym Spółka na podstawie wyceny dokonanej przez Zarząd tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Podsumowanie świadczeń, kwotę rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli:

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	470	392	-	-
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	166	93	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	636	485	-	-
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	-	11	5
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	11	5
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	636	485	11	5

Główne założenia przyjęte do wyceny świadczeń pracowniczych na dzień sprawozdawczy są następujące:

Założenie	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Stopa dyskontowa (%)	1,5	2,4
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	2,0	2,0
Pozostały średni okres zatrudnienia	29,00	28,00

27.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Spółka nie tworzyła rezerwy na świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

28. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.12.2020	31.12.2019
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 039	2 518
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(1 235)	(1 212)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	804	1 306
Kwoty zatrzymane (kaucje)	344	41
Należne dywidendy	1 693	1 023
Należności z tytułu leasingu	455	1 856
Inne należności	-	6
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-	-
Należności finansowe	2 492	2 926
Należności finansowe	3 296	4 232
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu podatków	82	903
Pozostałe należności niefinansowe	107	107
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-	-
Należności niefinansowe	189	1 010
Należności krótkoterminowe razem	3 485	5 242

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

Pozycja inne należności w kwocie 1.693 tys PLN obejmuje głównie należności z tytułu należnych dywidend od spółek zależnych: Aronn, Binkie, Carnaval, Crismo oraz Kuchet.

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

Obecnie Spółka osiąga przychody głównie z wynajmu oraz usług holdingowych (zarządczych). Klientami są głównie podmioty z Grupy w związku z czym ryzyko kredytowe jest niewielkie i w pełni kontrolowane.

Na pozycję Pozostałych należności długoterminowych składa się kaucja z tytułu najmu zapłacona do CDI 2 Sp. z o.o.

ODPISY Z TYTUŁU OCZEKIWANYCH STRAT KREDYTOWYCH	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Stan na początek okresu	1 212	1 179
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	23	33
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Stan na koniec okresu	1 235	1 212

BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE NALEŻNOŚCI FINANSOWE	31.12.2020		31.12.2019	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	174	1 865	280	2 238
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-	(1 235)	-	(1 212)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	174	630	280	1 026
Kwoty zatrzymane (kaucje)	344	-	41	-
Należności z tytułu leasingu	455	-	1 856	-
Należne dywidendy	1 693	-	1 023	-
Inne należności	-	-	6	-
Należności finansowe	2 492	-	2 926	-
Należności z tytułu podatków	82	-	903	-
Pozostałe należności niefinansowe	107	-	107	-
Należności niefinansowe	189	-	1 010	-
Należności krótkoterminowe razem	2 855	630	4 216	1 026

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM	31.12.2020		31.12.2019	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>				
do 1 miesiąca	331	-	708	-
od 1 do 6 miesięcy	259	-	265	-
od 6 do 12 miesięcy	15	-	10	-
powyżej roku	25	-	43	-
Zaległe należności finansowe	630	-	1 026	-

29. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	45	29
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	0	3
Środki pieniężne w kasie	6	5
Środki pieniężne na rachunkach VAT	25	0
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	43	55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	119	92

30. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

30.1. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY	31.12.2020	31.12.2019
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (tys.PLN)	18 841	18 841

30.1.1. Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 PLN i zostały w pełni opłacone.

30.1.2. Prawa akcjonariuszy

Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi z prawem głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypada jeden głos. Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

Spółka nie posiada akcji uprzywilejowanych.

30.1.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

KAPITAŁ PODSTAWOWY - STRUKTURA WŁASNOŚCI	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2020			
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)*	27 900 369	27 900 369	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24%
Sławomir Winiecki	4 019 503	4 019 503	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne)	10 772 552	10 772 552	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 000 000	4 000 000	5%
Pozostali akcjonariusze	10 522 784	10 522 784	14%
	75 362 932	75 362 932	100%
Stan na 31.12.2019			
Rafał Jerzy	27 738 601	27 738 601	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24%
Sławomir Winiecki	4 013 000	4 013 000	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne)	10 772 552	10 772 552	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 000 000	4 000 000	5%
Pozostali akcjonariusze	10 691 055	10 691 055	14%
	75 362 932	75 362 932	100%

*MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w grudniu 2020 r. 38 108 akcji Spółki.

*MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w październiku 2020 r. 53.992 akcje Spółki.

*MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w lipcu i sierpniu 2020 r. 17.096 akcji Spółki

30.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną w kwocie 103.711 tys PLN.

	Cena emisyjna (PLN)	Liczba akcji	Wartość emisji	Wartość nominalna (-)	Koszty emisji (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 01.01.2010 roku						
Emisja akcji serii F	5,30	8 000 000	42 400	(2 000)	(1 412)	38 988
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2010 roku						
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2011 roku						
Emisja akcji serii I	2,15	28 557 974	61 400	(7 139)	(130)	54 130
Emisja akcji serii J	2,15	2 614 462	5 621	(654)	-	4 967
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2012 roku						
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2014 roku						
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2015 roku						
Emisja akcji serii K	2,50	2 500 000	6 250	(625)	-	5 625

30.3. Pozostałe kapitały

Zmiana pozycji pozostałych kapitałów związana jest z przejściem spółki zależnej Cezaro Sp. z .o.o. Szczegóły znajdują się w nocie 5.

30.4. Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy

Niepodzielony wynik obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty. Do tej kategorii kapitału przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w sprawozdaniu Spółki, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym i nie podlega ona podziałowi na inne cele.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

31. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2020							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 068	2 068	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	12 657	3 520	9 137
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	02/2021	-	586	586	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	03/2021	-	7 004	7 004	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	04/2021	-	504	504	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2021	-	50 624	50 624	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	EUR	EURIBOR 1M + marża	12/2020	75	353	353	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	8 678	-	8 678
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	4%	10/2022	50	232	-	232
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	4%	10/2022	100	377	-	377
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	6%	10/2022	-	1 009	-	1 009
Obligacje od jednostki powiązanej (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 000	-	4 000
Obligacje od jednostki powiązanej (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 000	-	4 000
Obligacje od jednostki niepowiązanej (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	03/2022	-	2 461	69	2 392
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2020					94 553	64 728	29 825
Stan na 31.12.2019							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 302	2 302	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	14 290	3 489	10 801
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2020	-	14 784	14 784	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	EUR	EURIBOR 1M + marża	12/2020	75	319	319	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2021	-	271	-	271
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2021	-	24 508	-	24 508
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	26	-	26
Obligacje od jednostki niepowiązanej (seria C)	EUR	4%	10/2020	50	215	215	-
Obligacje od jednostki niepowiązanej (seria D)	USD	4%	10/2020	100	383	383	-
Obligacje od jednostki niepowiązanej (seria E)	PLN	6%	10/2020	-	1 217	1 217	-
Obligacje od jednostki powiązanej (seria F)	PLN	WIBOR 1R + 4%	06/2020	-	3 125	3 125	-
Obligacje od jednostki powiązanej (seria G)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2020	-	3 125	3 125	-
Obligacje od jednostki powiązanej (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 166	166	4 000
Obligacje od jednostki powiązanej (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023	-	4 175	175	4 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2019					72 906	29 300	43 606

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano spłat rat kapitałowych kredytów na łączną kwotę 2.034 tys. PLN. Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny (termin wymagalności 10/2029) został przeklasyfikowany w kwocie 1.834 tys. PLN z części długoterminowej na krótkoterminową, w związku z niedotrzymaniem warunku umowy kredytowej.

W związku z trwającą pandemią COVID-19 dokonano zmian w umowie kredytowej z Santander Bank, w wyniku których zostały odroczone płatności 6 miesięcznych rat kredytowych bez wydłużenia okresu kredytowania. Wycena kredytu wg skorygowanej ceny nabycia z uwzględnieniem wpływu modyfikacji umowy na moment jej zawarcia nie odbiega istotnie od pierwotnej wyceny.

W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała pożyczki na łączną kwotę 58.987 tys. PLN. Ponadto dokonano kapitalizacji odsetek w kwocie 1.564 tys. PLN, które zwiększyły saldo otrzymanych pożyczek w 2020 roku. Dokonano również spłat otrzymanych pożyczek na łączną kwotę 31.680 tys.

W dniu 25 czerwca 2019 roku Grupa wyemitowała 4 obligacje imiennych serii J do jednostki niepowiązanej, niezabezpieczonych, o łącznej wartości nominalnej 2.400 tys PLN, oprocentowanych w wysokości WIBOR 1Y + 1,00% w skali roku, z terminem wykupu odpowiednio do dnia 30 marca 2022 roku. Obligacje zostały opłacone w dniu 14 lutego 2020 roku.

W dniu 19 czerwca 2020 roku Spółka wykupiła obligacje serii F od jednostki powiązanej w kwocie 3.000 tys. PLN wraz z należnymi odsetkami w kwocie 82 tys. PLN.

W dniu 26 listopada 2020 roku Spółka wykupiła obligacje serii G od jednostki powiązanej w kwocie 3.000 tys PLN wraz z należnymi odsetkami w kwocie 161 tys PLN.

W dniu 8 października 2020 Spółka wykupiła obligacje serii E od jednostki niepowiązanej w kwocie 200 tys. PLN wraz z należnymi odsetkami w wysokości 29 tys PLN.

W dniu 30 grudnia 2020 Spółka dokonała płatności odsetek od obligacji serii H i I w kwocie 468 tys PLN.

Obligacje serii C o wartości 10 tys EUR, serii D o wartości 10 tys USD oraz serii E o wartości 300 tys PLN od jednostki niepowiązanej zostały na podstawie umowy z dnia 08 października 2020 roku przekonwertowane na pożyczkę z terminem spłaty 07 października 2022.

32. Pozostałe rezerwy

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała pozostałych rezerw.

33. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

33.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2020	31.12.2019
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 679	7 202
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	1 679	7 202
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	292	571
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	245	206
Inne zobowiązania niefinansowe	648	369
Zobowiązania niefinansowe	1 185	1 146
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	2 864	8 348

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 37. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-30-dniowych. Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1 miesięcznym terminem płatności. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

Spadek zobowiązań z tytułu dostaw i usług związany jest w głównej mierze z zapłatą faktury w kwocie 4.781 tys PLN za zakup maszyny CNC od Projprzem Makrum S.A.

BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2020		31.12.2019	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 565	114	6 853	349
Zobowiązania z tytułu podatków	292	-	571	-
Inne zobowiązania niefinansowe	359	-	61	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	289	-	308	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	245	-	206	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	2 750	114	7 999	349

34. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych przedstawiają poniższe tabele:

ZOBOWIĄZANIA	31.12.2020	31.12.2019
Bilansowa zmiana zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(5 729)	6 212
Zobowiązania z tytułu przejęcia spółki Cezaro Sp. z o.o.	(233)	-
Zobowiązania z tytułu aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(3 887)
Pozostałe	-	387
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	(5 962)	2 712

REZERWY	31.12.2020	31.12.2019
Bilansowa zmiana rezerw	78	18
Rezerwy z tytułu przejęcia spółki Cezaro Sp. z o.o.	(59)	-
Rezerwa na wykup maszyny	-	(2 560)
Pozostałe	-	(258)
Zmiana stanu rezerw w rachunku przepływów pieniężnych	19	(2 800)

NALEŻNOŚCI	31.12.2020	31.12.2019
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności długo- i krótkoterminowych	2 187	3 812
Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	-	(443)
Należności z tytułu dywidend od jednostek zależnych	-	-
Należności z tytułu przejęcia spółki Cezaro Sp. z o.o.	1 333	-
Należności z tytułu leasingu	-	(1 858)
Należności z tytułu dywidend	670	(1 023)
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	4 190	488

35. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała zobowiązań inwestycyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku zobowiązania Spółki do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe nie występowały.

36. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2020	31.12.2019
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	126 444	121 574
Gwarancje	783	783
Zobowiązania warunkowe ogółem	127 227	122 357

W okresie sprawozdawczym wygasły poręczenia Spółki za zobowiązania Spółek zależnych w łącznej kwocie 1.800 tys. PLN (z tyt. poręczenia za zobowiązania finansowe CEZARO Sp. z o.o. – wygaśnięcie poręczenia nastąpiło przed połączeniem ze Spółką, CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz ATREM S.A.). Zmianie uległy wartości obowiązujących poręczeń za zobowiązania ATREM S.A. wobec mBank S.A. – zwiększenie łącznie o 6.640 tys. PLN.

Spółka w okresie sprawozdawczym udzieliła jedno nowe poręczenie za zobowiązania Spółki zależnej w kwocie 30 tys. PLN. (poręczenie handlowe za zobowiązania MAKRUM Development Sp. z o.o.).

Spółka skalkulowała odpis w kwocie 126 tys PLN na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do udzielonych gwarancji. Do gwarancji udzielonych do spółki ATREM S.A. w wysokości 45.840 tys PLN, PJP Makrum S.A. w wysokości 20.000 tys PLN oraz do spółek z sektora developerskiego w wysokości 60.604 tys PLN zastosowano wskaźnik 0,1%.

36.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

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

36.2. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstanie niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

W 2020 oraz w 2019 roku nie były prowadzone w Spółce kontrole podatkowe.

37. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązаныmi (spółkami zależnymi) z Grupy za bieżący i poprzedni rok obrotowy:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Jednostek zależnych - należności handlowe	9 344	7 479	757	1 738
Dywidendy należne od jednostek zależnych	3 205	4 072	1 693	1 023
Razem	12 549	11 551	2 450	2 761

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Zakup od jednostek zależnych	5 515	1 289	585	6 078
Razem	5 515	1 289	585	6 078

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	31.12.2020		31.12.2019	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	45 748	80 511	20 897	57 197
Razem	45 748	80 511	20 897	57 197

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	31.12.2020		31.12.2019	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	58 987	67 750	15 546	39 908
Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych	0	8 000	14 000	14 592
Razem	58 987	75 750	29 546	54 500

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

37.1. Jednostka sprawująca kontrolę na najwyższym szczeblu

Kontrolę nad Spółką sprawuje główny akcjonariusz pan Rafał Jerzy wraz z żoną. Dane dotyczące struktury właścicielskiej przedstawione są w nocie 30.1

37.2. Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała udziałów w spółce stowarzyszonej.

37.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 Spółka nie była współnikiem we wspólnym przedsięwzięciu.

37.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

37.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

37.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie była stroną transakcji z udziałem członków Zarządu.

37.7. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

37.7.1. Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI	WYNAGRODZENIE
Okres od 01.01 do 31.12.2020	
Rafał Jerzy	840
Piotr Fortuna	231
Sławomir Winiecki	480
Razem	1 551
Okres od 01.01 do 31.12.2019	
Rafał Jerzy	840
Piotr Fortuna	239
Sławomir Winiecki	480
Razem	1 559
WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	WYNAGRODZENIE
Okres od 01.01 do 31.12.2020	
Mirosław Babiaczyk	90
Beata Jerzy	19
Piórkaz Rafał	27
Jerzy Nadarzewski	19
Andrzej Paczuski	17
Razem	172
Okres od 01.01 do 31.12.2019	
Mirosław Babiaczyk	83
Beata Jerzy	20
Piórkaz Rafał	16
Jerzy Nadarzewski	20
Andrzej Paczuski	28
Robert Dziubłowski	1
Razem	168

38. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej (Ernst&Young Audyt Polska Sp. z o.o Sp. k.) wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku i dnia 31 grudnia 2019 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	180	180
Przegląd sprawozdań finansowych	80	80
Razem	260	260

39. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, pożyczki, umowy leasingu, krótkoterminowe aktywa finansowe w postaci akcji i obligacji oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki oraz aktywne inwestowanie nadwyżek finansowych w instrumenty finansowe notowane na GPW. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

39.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych oraz pożyczek.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:	
		31.12.2020	31.12.2019
Wzrost stopy procentowej	1%	-140	(129)
Spadek stopy procentowej	-1%	140	129

39.2. Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe nie jest istotnym zagrożeniem dla działalności Spółki, gdyż większość swoich rozliczeń prowadzi ona w walucie krajowej.

39.3. Ryzyko cen towarów

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

39.4. Ryzyko kredytowe

Z uwagi na holdingowy charakter Spółki ryzyko kredytowe związane jest głównie z udzielonymi przez Spółkę pożyczkami do podmiotów zależnych oraz transakcjami wynajmu aktywów do podmiotów zależnych, a w mniejszej mierze wynika z transakcji z podmiotami trzecimi.

Spółka w sposób ciągły monitoruje sytuację finansową oraz kondycję operacyjną Spółek zależnych. Udzielane pożyczki związane są w przeważającej wartości z prowadzonymi przez spółki zależne inwestycjami, głównie w sektorze developerskim oraz hotelarstwie. Udzielone pożyczki mają pokrycie w majątku tych Spółek (nieruchomości, aktywa developerskie, posiadane akcje itp.) Podobnie rzecz ma się z udzielonymi przez Spółkę poręczeniami dla podmiotów zależnych, monitorowana jest kondycja finansowa podmiotów oraz przebieg poręczanych transakcji.

Transakcje z podmiotami spoza Grupy Kapitałowej Spółki mają zazwyczaj charakter jednorazowy (np. sprzedaż aktywów trwałych, udziałów, nieruchomości inwestycyjnych) gdzie znana jest kondycja finansowa kontrahentów, a w przypadku podmiotów nieznanymi lub w przypadku znaczącego kwotowo ryzyka transakcje są odpowiednio strukturyzowane.

AKTYWA FINANSOWE NARAŻONE NA RYZYKO KREDYTOWE	31.12.2020	31.12.2019
Pożyczki	80 511	57 932
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	3 485	5 135
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119	92
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	84 115	63 159

39.5. Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, umowy leasingu, obligacje.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku według daty zapadalności na podstawie umownych płatności.

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	lat 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<i>Stan na 31.12.2020</i>						
Kredyty bankowe	117	3 637	8 943	-	1 834	14 531
Pożyczki	-	59 071	10 296	-	-	69 367
Leasing	117	3 345	331	8 357	1 091	13 241
Obligacje	-	69	10 392	-	-	10 461
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 864	-	-	-	-	2 864
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 098	66 122	29 962	8 357	2 925	110 464
<i>Stan na 31.12.2019</i>						
Kredyty bankowe	117	4 468	9 939	-	2 068	16 592
Pożyczki	-	15 102	24 805	-	-	39 907
Leasing	142	3 567	7 401	209	1 187	12 506
Obligacje	-	8 406	8 000	-	-	16 406
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 349	-	-	-	-	8 349
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	8 608	31 543	50 145	209	3 255	93 760

Poniżej daty wymagalności poręczeń.

Nr umowy	Data umowy	Dłużnik	Beneficjent	Poręczyciel	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
29 1020 1462 0000 7402 0288 0144	2015-05-12	PM	PKO BP	GKI SA	20 000 000	-
-	2017-07-18	CDI 2	BGK	GKI SA	60 574 475	2036-07-30
UKO/KK-2/AM/5542866135/2018/1	2019-12-03	MKM DEV	ENEA SA	GKI SA	30 000	2021-12-31
06/131/07/Z/VU	2020-02-24	ATREM	mBank	GKI SA	15 000 000	2021-05-31
06/090/09/Z/GX	2020-02-24	ATREM	mBank	GKI SA	27 000 000	2025-08-31
15/039/20/Z/LI	2020-10-13	ATREM	mBank	GKI SA	2 400 000	2021-08-31
15/040/20/Z/LI	2020-10-13	ATREM	mBank	GKI SA	840 000	2021-08-31
15/041/20/Z/LI	2020-10-13	ATREM	mBank	GKI SA	600 000	2022-01-31
					126 444 475	

40. Instrumenty finansowe

40.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	4	-
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 485	5 242
Pożyczki	80 511	57 934
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119	92
Razem	84 119	63 268

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
Długoterminowe zobowiązania- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu		
Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne	29 825	43 606
Leasing	9 779	8 791
Krótkoterminowe zobowiązania- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu		
Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne	64 728	29 300
Leasing	9 779	8 791
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 864	8 348
Razem	116 975	98 836

Według oceny Spółki wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych innych niż wyceniane w wartości godziwej, nie różni się istotnie od wartości bilansowych. Jest to spowodowane głównie krótkim terminem zapadalności.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

40.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Stan na 31 grudnia 2020 roku	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Wynik na sprzedaży akcji	Razem
<i>Aktywa finansowe</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	2 715	-	137	-	-	2 852
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	124	124
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	-	-	-	-	5
Pozostałe należności	67	-	-	-	-	67
Razem	2 787	-	137	-	124	2 981
<i>Zobowiązania finansowe</i>						
Zobowiązania z tytułu leasingu	(664)	-	-	-	-	(664)
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	(550)	-	-	-	-	(550)
Pożyczki	(2 551)	-	-	-	-	(2 551)
Dłużne papiery wartościowe (obligacje)	(847)	-	-	-	-	(847)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(108)	-	126	-	-	18
Razem	(4 720)	-	126	-	-	(3 747)

Stan na 31 grudnia 2019 roku	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Wynik na sprzedaży akcji	Razem
Aktywa finansowe						
Pożyczki	3 068	-	10	-	-	3 078
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	321	321
Razem	3 068	-	10	-	321	3 399
Zobowiązania finansowe						
Zobowiązania z tytułu leasingu	(204)	-	-	-	-	(204)
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	701	-	-	-	-	701
Pożyczki	(1 708)	-	-	-	-	(1 708)
Razem	(1 211)	-	-	-	-	(1 211)

40.3. Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki narażonych na ryzyko stopy procentowej:

KREITY/POŻYCZKI OTRZYMANE	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagaln.	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2020							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 068	234	1 834
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	12 463	3 520	8 943
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	02/2021	-	586	586	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	03/2021	-	7 004	7 004	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	04/2021	-	504	504	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2021	-	50 624	50 624	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	EUR	EURIBOR 1M + marża	12/2020	75	353	353	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	8 678	-	8 678
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	4%	10/2022	50	232	-	232
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	4%	10/2022	100	377	-	377
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	6%	10/2022	-	1 009	-	1 009
Obligacje (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 000	-	4 000
Obligacje (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023	-	4 000	-	4 000
Obligacje (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	11/2023	-	2 460	166	2 294
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2020					94 358	62 991	31 367
Stan na 31.12.2019							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 302	2 302	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	14 290	3 489	10 801
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2020	-	14 783	14 783	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	EUR	EURIBOR 1M + marża	12/2020	75	319	319	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2021	-	24 508	-	24 508
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	26	-	26
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2021	-	271	-	271
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10/2020	50	215	215	-
Obligacje (seria D)	USD	4%	10/2020	100	383	383	-
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10/2020	-	1 217	1 217	-
Obligacje (seria F)	PLN	WIBOR 1R + 4%	06/2020	-	3 125	3 125	-
Obligacje (seria G)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2020	-	3 125	3 125	-
Obligacje (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 166	166	4 000
Obligacje (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023	-	4 175	175	4 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2019					72 905	29 299	43 606

POŻYCZKI UDZIELONE	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
Stan na 31.12.2020			
WIBOR1M+3%	PLN	9 650	12/2021
WIBOR1M+3,5%	PLN	1 745	12/2021
WIBOR1M+6,5%	PLN	12 180	12/2021
WIBOR1M+3,5%	PLN	669	12/2022
WIBOR1M+6,5%	PLN	3 170	12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	2 852	12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	11 168	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	7 128	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	10 946	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	494	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	20 638	07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2020		80 640	
Stan na 31.12.2019			
WIBOR1M+3%	PLN	1 738	12/2020
WIBOR1M+3%	PLN	6 440	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	17 989	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	4 955	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	8 290	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	18 521	07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019		57 933	

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/ wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Spółki, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

41. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.12.2020	31.12.2019
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	158 942	160 215
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	158 942	160 215
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	94 553	72 906
Leasing	13 241	12 506
Źródła finansowania ogółem	266 736	245 627
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,6	0,7
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 021	13 474
Amortyzacja	983	543
Koszty finansowe	5 317	3 798
Przychody z tytułu dywidend	3 204	4 073
Przychody z tytułu odsetek	2 787	3 186
Przychody z tytułu poręczeń	1 001	843
EBITDA	14 329	9 713
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	94 553	72 906
Leasing	13 241	12 506
Dług	107 794	85 412
Wskaźnik długu do EBITDA*	7,52	8,78

EBITDA* - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji, koszty finansowe oraz pomniejszony o przychody z tytułu odsetek, przychody z dywidend, pozostałe przychody operacyjnych dotyczących poręczeń i gwarancji.

42. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku kształtowało się następująco:

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Pracownicy umysłowi	26	24
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	26	24

43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 26.01.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka zobowiązała się do nabycia 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, która jest właścicielem 100% akcji w spółce „PBH” S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE. Strony ustaliły cenę za wszystkie nabywane udziały w wysokości łącznej 1,00 PLN. Warunkami zawieszającymi umowy ustalono:

- złożenie Sprzedającemu oświadczenia Spółki o pozytywnym wyniku badania due diligence DLAKO Sp. z o.o. i jej spółek zależnych przeprowadzonego przez Spółkę w okresie przejściowym najpóźniej na 1 dzień przed terminem zawarcia umowy warunkowej;
- podjęcie uchwały Rady Nadzorczej Spółki o wyrażeniu zgody na nabycie udziałów nie później niż 3 dni przed terminem zawarcia umowy warunkowej.

Strony ustaliły, że warunkowa umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie 2 miesięcy od daty zawarcia umowy przedwstępnej. Spółka zobowiązała się w umowie przedwstępnej do złożenia w umowie ostatecznej oświadczenia potwierdzającego, że zobowiązanie DLAKO Sp. z o.o. i jej spółek zależnych do zwrotu pożyczki w wysokości 5.383.891,20 PLN na rzecz Sprzedającego, zostanie zrealizowane w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy ostatecznej.

W dniu 12.02.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) warunkową umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka zobowiązała się do nabycia 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, która jest właścicielem 100% akcji w spółce „PBH” S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE. Strony ustaliły cenę za wszystkie nabywane udziały w wysokości łącznej 1,00 PLN. Spółka zobowiązała się w Umowie do złożenia w umowie ostatecznej, oświadczenia potwierdzającego, że zobowiązanie DLAKO Sp. z o.o. i jej spółek zależnych do zwrotu pożyczki w wysokości 5.383.891,20 PLN na rzecz Sprzedającego zostanie zrealizowane w 50% w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy ostatecznej i w pozostałej części (50%) w terminie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy ostatecznej.

W wyniku przeprowadzonego po zawarciu umowy przedwstępnej badania due diligence wprowadzono do warunkowej umowy sprzedaży zmiany w treści warunków w stosunku do treści warunków ujętych w umowie przedwstępnej.

Warunkami, od których spełnienia uzależniono w Umowie zawarcie umowy ostatecznej są:

- podjęcie uchwały Rady Nadzorczej Spółki o wyrażeniu zgody na nabycie udziałów, nie później niż 3 dni przed terminem zawarcia ostatecznej umowy tj. 12.05.2021 r.;
- uzyskanie decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrażającej bezwarunkową zgodę na przejęcie DLAKO Sp. z o.o. przez Emitenta lub wpływ ustawowego terminu na wydanie powyższej decyzji przed terminem zawarcia ostatecznej umowy tj. 12.05.2021 r.
- nie wydanie przez Sąd postanowienia o ogłoszeniu upadłości GAO Sp. z o.o. – spółki zależnej od DLAKO Sp. z o.o. – lub skuteczne wycofanie wniosku o ogłoszenie upadłości GAO Sp. z o.o., przed terminem zawarcia ostatecznej umowy tj. 12.05.2021 r.

W dniu 06.04.2021 r., Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na nabycie udziałów w DLAKO Sp. z o.o. Tym samym doszło do spełnienia się wszystkich warunków warunkowej umowy sprzedaży z dnia 12.02.2021 r., zawartej przez Spółkę z Panem Francois Fernand Gros, Spółka bowiem otrzymała wcześniej również informacje o uzyskaniu decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wyrażającej bezwarunkową zgodę na przejęcie DLAKO Sp. z o.o. przez Spółkę oraz o skutecznym wycofaniu wniosku o ogłoszenie upadłości GAO Sp. z o.o. w likwidacji – spółki zależnej „PBH” S.A.

W dniu 19.04.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) ostateczną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, za łączną cenę 1 PLN. Spółka poinformowała Zarząd DLAKO Sp. z o.o. o powstaniu z dniem 19.04.2021 r. stosunku dominacji Spółki wobec DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE.

W dniu 21 lutego 2021 Spółka przedłużyła umowę najmu z United European Investment Establishment Sp. z o.o. przedłużając ją do 31 grudnia 2035r. Umowa ta nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2020 r.

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2021 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Grant Thornton Frąckowiak
Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp.K
Anna Zielińska