



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

20 marca 2015 roku

Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	5
Skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	6
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	6
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	7
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	9
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	10
Dodatkowe noty objaśniające.....	11
1. Informacje ogólne.....	11
2. Skład Grupy.....	11
3. Skład Zarządu jednostki dominującej.....	12
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	13
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	13
5.1. Profesjonalny osąd.....	13
5.2. Niepewność szacunków i założeń.....	13
6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	15
6.1. Oświadczenie o zgodności.....	15
6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych.....	15
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	15
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	17
9. Zmiana szacunków i korekty błędów.....	19
10. Istotne zasady rachunkowości.....	21
10.1. Zasady konsolidacji.....	21
10.2. Wycena do wartości godziwej.....	21
10.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	23
10.4. Rzeczowe aktywa trwałe.....	23
10.5. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	24
10.6. Nieruchomości inwestycyjne.....	24
10.7. Aktywa niematerialne.....	25
10.8. Wartość firmy.....	26
10.9. Leasing.....	26
10.10. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	27
10.11. Koszty finansowania zewnętrznego.....	27
10.12. Aktywa finansowe.....	27
10.13. Utrata wartości aktywów finansowych.....	29
10.13.1 Aktywa ujemne według zamortyzowanego kosztu.....	29
10.13.2 Aktywa finansowe wykazane według kosztu.....	29
10.13.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.....	30
10.14. Wbudowane instrumenty pochodne.....	30
10.15. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia.....	30
10.15.1 Zabezpieczenie wartości godziwej.....	31
10.15.2 Zabezpieczenie przepływów pieniężnych.....	31
10.15.3 Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.....	32
10.16. Zapasy.....	32
10.17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	32
10.18. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	32
10.19. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	33
10.20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	33
10.21. Rezerwy.....	34
10.22. Świadczenia pracownicze.....	34
10.23. Płatności w formie akcji.....	34
10.24. Przychody.....	34
10.24.1 Sprzedaż towarów i produktów.....	35
10.24.2 Świadczenie usług.....	35
10.24.3 Odsetki.....	35

Spis treści

10.24.4	Dywidendy.....	35
10.24.5	Przychody z tytułu wynajmu.....	35
10.25.	Podatki.....	35
10.25.1	Podatek bieżący.....	35
10.25.2	Podatek odroczony.....	35
10.25.3	Podatek od towarów i usług.....	36
10.25.4	Zysk netto na akcję.....	36
11.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	37
12.	Przychody i koszty.....	39
12.1.	Pozostałe przychody operacyjne.....	39
12.2.	Pozostałe koszty operacyjne.....	39
12.3.	Przychody finansowe.....	40
12.4.	Koszty finansowe.....	40
12.5.	Koszty według rodzajów.....	41
12.6.	Koszty amortyzacji, odpisów aktualizujących, różnic kursowych oraz zapasów ujęte w zysku lub stracie.....	41
12.7.	Koszty świadczeń pracowniczych.....	41
13.	Podatek dochodowy.....	42
13.1.	Obciążenie podatkowe.....	42
13.2.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	42
13.3.	Odroczony podatek dochodowy.....	43
14.	Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	45
15.	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	45
16.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	45
17.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	45
18.	Rzeczowe aktywa trwale.....	46
19.	Leasing.....	48
19.1.	Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych w leasingu finansowym.....	48
19.2.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.....	49
20.	Nieruchomości inwestycyjne.....	50
21.	Aktywa niematerialne.....	52
22.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.....	52
23.	Długoterminowe i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	53
24.	Świadczenia pracownicze.....	53
24.1.	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie emerytalnym.....	53
24.2.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.....	54
25.	Zapasy oraz aktywa biologiczne.....	55
25.1.	Struktura zapasów.....	55
25.2.	Odpisy aktualizujące wartość zapasów.....	55
26.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	56
27.	Należności z tytułu umów o usługi budowlane.....	58
28.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	58
29.	Kapitał własny.....	59
29.1.	Kapitał podstawowy.....	59
29.1.1.	Wartość nominalna akcji.....	59
29.1.2.	Prawa akcjonariuszy.....	59
29.1.3.	Akcjonariusze o znaczącym udziale.....	60
29.2.	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	61
29.3.	Niepodzielony zysk (strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	61
30.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	62
31.	Rezerwy.....	69
31.1.	Zmiana stanu rezerw.....	69
32.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe.....	69

Spis treści

32.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe (krótkoterminowe).....	69
32.2.	Pozostałe zobowiązania niefinansowe.....	70
32.3.	Rozliczenia międzyokresowe.....	70
33.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	71
34.	Zobowiązania inwestycyjne.....	71
35.	Zobowiązania warunkowe.....	71
36.	Sprawy sądowe.....	72
37.	Rozliczenia podatkowe.....	73
38.	Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących.....	74
38.1.	Nabycie jednostek.....	74
39.	Informacja o podmiotach powiązanych.....	74
39.1.	Jednostka dominująca całej Grupy.....	74
39.2.	Jednostka stowarzyszona.....	74
39.3.	Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem.....	74
39.4.	Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi.....	74
39.5.	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu.....	74
39.6.	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	75
39.7.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	75
39.7.1.	Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy.....	75
40.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	76
41.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	76
41.1.	Ryzyko stopy procentowej.....	76
41.2.	Ryzyko walutowe.....	77
41.3.	Ryzyko cen towarów.....	78
41.4.	Ryzyko kredytowe.....	78
41.5.	Ryzyko związane z płynnością.....	78
42.	Instrumenty finansowe.....	79
42.1.	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	79
42.2.	Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych.....	81
42.3.	Ryzyko stopy procentowej.....	82
42.4.	Zabezpieczenia.....	82
42.4.1.	Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych.....	82
42.4.2.	Zabezpieczenia wartości godziwej.....	82
43.	Struktura zatrudnienia.....	82
44.	Zarządzanie kapitałem.....	83
45.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	83

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
	tys. PLN		tys. EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	90 856	64 726	21 688	15 371
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(4 925)	(804)	(1 176)	(191)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(12 455)	(3 511)	(2 973)	(834)
Zysk (strata) netto	2 842	(3 200)	678	(760)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 842	(3 192)	678	(758)
Zysk na akcję (PLN)	0,04	(0,04)	0,01	(0,01)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,04	(0,04)	0,01	(0,01)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,1893	4,2110
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 379)	6 512	(1 284)	1 546
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 111)	(11 585)	(743)	(2 751)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	9 664	3 964	2 307	941
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 174	(1 109)	280	(263)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,1893	4,2110
Bilans				
Aktywa	263 417	238 842	61 802	57 591
Zobowiązania długoterminowe	66 013	64 561	15 488	15 567
Zobowiązania krótkoterminowe	53 520	31 913	12 557	7 695
Kapitał własny	143 884	142 368	33 757	34 329
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	143 884	142 368	33 757	34 329
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2623	4,1472

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

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

01 stycznia do 31 grudnia 2013 roku: 1 euro = 4,2110

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 2014 roku: 1 euro = 4,2623

31 grudnia 2013 roku: 1 euro = 4,1472

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013 (przekształcone)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	11	90 856	64 726
Przychody ze sprzedaży produktów		48 660	29 001
Przychody ze sprzedaży usług		41 525	34 936
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		671	789
Koszt własny sprzedaży	11	73 190	54 329
Koszt sprzedanych produktów		39 730	22 265
Koszt sprzedanych usług		32 606	31 045
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		854	1 019
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		17 666	10 397
Koszty ogólnego zarządu		13 072	11 253
Zmiana stanu aktywów biologicznych		170	403
Pozostałe przychody operacyjne	12	12 209	13 743
Pozostałe koszty operacyjne	12	21 898	14 094
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(4 925)	(804)
Przychody finansowe	12	188	736
Koszty finansowe	12	7 718	3 443
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(12 455)	(3 511)
Podatek dochodowy	13	(15 297)	(311)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		2 842	(3 200)
Zysk (strata) netto		2 842	(3 200)
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		2 842	(3 192)
- podmiotom niekontrolującym		-	(8)
Podstawowy zysk na akcje		0,04	(0,04)
Rozwodniony zysk na akcje		0,04	(0,04)

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013 (przekształcone)
Zysk (strata) netto		2 842	(3 200)
Inne całkowite dochody			
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych		-	(5)
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		-	5
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-	-
Całkowite dochody		2 842	(3 200)
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		2 842	(556)
- podmiotom niekontrolującym		-	(2)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31-12-2014	31-12-2013 (przekształcone)
Aktywa trwale			
Aktywa niematerialne	21	570	459
Rzeczowe aktywa trwale	18	124 339	162 300
Nieruchomości inwestycyjne	20	75 065	49 926
Pozostałe aktywa finansowe		3	-
Należności i pożyczki		1 901	531
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23	11	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	10 975	2 123
Aktywa trwale		212 864	215 339
Aktywa obrotowe			
Zapasy	25	10 891	1 211
Aktywa biologiczne	25	1 894	2 071
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	27	16 876	3 824
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26	15 932	11 386
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 086	365
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	22	91	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23	421	272
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28	2 901	1 727
Aktywa obrotowe		50 092	20 907
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	14	461	2 596
Aktywa razem		263 417	238 842

Pasywa	nota	31-12-2014	31-12-2013 (przekształcone)
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		18 216	18 216
Akcje własne (-)		(2 960)	(1 634)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		98 086	98 086
Pozostałe kapitały		158	158
Zyski zatrzymane:		30 384	27 542
- zysk (strata) z lat ubiegłych		27 542	30 734
- zysk (strata) netto		2 842	(3 192)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		143 884	142 368
Udziały niedające kontroli		-	-
Kapitał własny	29	143 884	142 368
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	30	45 862	36 591
Leasing finansowy	19	4 590	7 286
Pochodne instrumenty finansowe	42	3 261	219
Pozostałe zobowiązania		94	261
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	10 902	18 471
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	24	222	258
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23	1 082	1 475
Zobowiązania długoterminowe		66 013	64 561

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	nota	31-12-2014	31-12-2013 (przekształcone)
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	18 349	7 822
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	30	24 918	16 711
Leasing finansowy	19	3 526	2 985
Pochodne instrumenty finansowe	42	247	86
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	24	3 809	2 816
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	31	914	783
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	32	1 757	710
Zobowiązania krótkoterminowe		53 520	31 913
Zobowiązania razem		119 533	96 474
Pasywa razem		263 417	238 842

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 84 stanowią jego integralną część

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013 (przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(12 455)	(3 511)
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	18	6 461	7 552
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	12.2	1 069	8 239
Odpisy aktualizujące aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	14	2 135	-
Amortyzacja wartości niematerialnych	21	141	136
Odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	21	381	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych	20	8 667	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	20	(5 866)	(12 166)
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez rachunek zysków i strat		3 203	341
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych		-	226
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	(146)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	12.2	997	123
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-	(32)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	12.4	393	98
Koszty odsetek	12.4	4 075	1 508
Przychody z odsetek i dywidend		-	59
Inne korekty		-	3 702
Korekty razem		21 656	9 640
Zmiana stanu zapasów	33	(5 335)	699
Zmiana stanu należności		(5 916)	149
Zmiana stanu zobowiązań	33	11 202	(388)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	33	740	(1 739)
Zmiana stanu należności z tytułu umów budowlanych		(13 052)	3 300
Zmiany w kapitale obrotowym		(12 361)	2 021
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		-	(226)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		(374)	(55)
Zapłacony podatek dochodowy		(1 845)	(1 357)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(5 379)	6 512
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(633)	(300)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych		-	27
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(4 415)	(16 960)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		1 980	7 860
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	(2 150)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		1 000	-
Pożyczki udzielone		(1 000)	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(43)	(1 023)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		-	943
Otrzymane odsetki		-	17
Otrzymane dywidendy		-	1
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(3 111)	(11 585)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(1 326)	(988)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		90 738	29 968
Spłaty kredytów i pożyczek		(72 820)	(17 655)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(3 227)	(5 070)
Odsetki zapłacone		(3 701)	(2 291)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		9 664	3 964
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 174	(1 109)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		1 727	2 836
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		2 901	1 727

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 1 stycznia 2014 roku		18 216	(1 634)	98 086	158	27 542	142 368	-	142 368
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31-12-2014 roku									
Zysk netto za rok 2014		-	-	-	-	2 842	2 842	-	2 842
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31-12-2014 roku		-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za rok 2014		-	-	-	-	2 842	2 842	-	2 842
Nabycie akcji własnych		-	(1 326)	-	-	-	(1 326)	-	(1 326)
Saldo na dzień 31 grudnia 2014 roku		18 216	(2 960)	98 086	158	30 384	143 884	-	143 884

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 1 stycznia 2013 roku		18 216	(646)	98 086	146	30 734	146 536	8	146 544
Zysk netto za rok 2013		-	-	-	-	841	841	(8)	833
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31-12-2013 roku		-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za rok 2013		-	-	-	-	841	841	(8)	833
Inne		-	-	-	12	-	12	-	12
Nabycie akcji własnych		-	(988)	-	-	-	(988)	-	(988)
Saldo na dzień 31 grudnia 2013 roku		18 216	(1 634)	98 086	158	31 575	146 401	-	146 401
Korekta błęd	9	-	-	-	-	(4 033)	(4 033)	-	(4 033)
Saldo na dzień 31 grudnia 2013 roku (przekształcone)		18 216	(1 634)	98 086	158	27 542	142 368	-	142 368

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 84 stanowią jego integralną część

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Fordońska 40 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

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

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

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

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

W dniu 31 marca 2014 roku MAKRUM S.A. zmieniła firmę na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

Zmiana nazwy spółki na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. to zwięźczenie długiego procesu transformacji, krystalizowania nowej koncepcji biznesowej. Grupa Kapitałowa IMMOBILE to holding spółek sektorów usługowych opierający swoją wartość na działalności operacyjnej w wybranych segmentach oraz na wartości nieruchomości spółek zależnych.

2. Skład Grupy

W skład Grupy wchodzi jednostka dominująca Grupa Kapitałowa Immobile S.A. oraz następujące spółki zależne:

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Makrum Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Makrum Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Makrum Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Makrum Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Halifax Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Attila Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Cezaro Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Nobles Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%
Makrum Jumping Team Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	100,0%

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Staten Company Ltd.	Cypr	100,0%	100,0%
Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA	Bydgoszcz, Polska	100,0%	99,9%
Hotel 1 Sp. z o.o. 2 SKA	Bydgoszcz, Polska	99,9%	99,9%
Hotel 1 Sp. z o.o. 3 SKA	Bydgoszcz, Polska	99,9%	99,9%
CDI 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	-
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	-
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,0%	-

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2014 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2013 roku.

- W dniu 31 marca 2014 roku MAKRUM S.A. z siedzibą w Bydgoszczy (Spółka Przejmująca) połączyła się ze spółką zależną IMMOBILE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (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) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MAKRUM S.A. z dnia 30 grudnia 2013 roku oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników IMMOBILE Sp. z o.o. z dnia 06 lutego 2014 roku.

Połączenie nie miało wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, z uwagi na to, iż połączenie dotyczyło jednostek będących wcześniej pod kontrolą.

W dniu 30 kwietnia 2014 roku utworzono Spółkę CDI 1 Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, pozostała działalność usługowa, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

W dniu 03 czerwca 2014 roku utworzono Spółkę CDI 2 Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

W dniu 27 czerwca 2014 roku utworzono Spółkę CDI 3 Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest realizacja projektów budowlanych, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na 31 grudnia 2014 roku wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu
Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 20 marca 2015 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

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

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 31 grudnia 2014 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2013 roku została przedstawiona w nocie nr 20.

5.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

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

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 24. Zmiana wskaźników finansowych będących podstawą szacunku tj. wzrost stopy dyskonta o 1p.p. i spadek wskaźnika wynagrodzeń o 1% spowodowałyby spadek rezerwy o 1 tys. PLN.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w nocie 42.

Ujmowanie przychodów

Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji kontraktów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu oraz dochodu zostałyby zmniejszona o około 1 517 tys. PLN. Informacja na temat umów o usługi budowlane została zawarta w nocie nr 27.

Stawki amortyzacyjne

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

6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów pochodnych, które są wyceniane według wartości godziwej oraz aktywów biologicznych, które są wykazywane w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF różnią się od MSSF UE. Spółka skorzystała z możliwości, występującej w przypadku stosowania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE, zastosowania KIMSF 21 dopiero od okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku natomiast zmian do MSSF 2 oraz zmian do MSSF 3 będących częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2010-2012 od okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zostały przedstawione w PLN, które są również walutą funkcjonalną jednostki dominującej. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej.

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2014 roku:

- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe

Standard MSSF 10 zastępuje część poprzedniego standardu MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” w zakresie skonsolidowanych sprawozdań finansowych i wprowadza nową definicję kontroli. MSSF 10 może powodować zmiany w obrębie konsolidowanej grupy w zakresie możliwości konsolidacji jednostek, które do tej pory podlegały konsolidacji lub odwrotnie. Nie wprowadza zmian w zakresie procedur konsolidacyjnych i metod rozliczeń transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia

MSSF 11 obejmuje temat wspólnych ustaleń umownych. Wprowadza dwie kategorie wspólnych ustaleń umownych: wspólne działania i wspólne przedsięwzięcia oraz odpowiednie dla nich metody wyceny.

Zastosowanie standardu może skutkować zmianą metody wyceny dla wspólnych ustaleń umownych (np. przedsięwzięcia wcześniej klasyfikowane jako wspólnie kontrolowane jednostki i wyceniane metodą proporcjonalną, mogą być obecnie zaklasyfikowane, jako wspólne przedsięwzięcia, a tym samym wyceniane metodą praw własności).

MSR 28 został zmieniony i zawiera wytyczne dla stosowania metody praw własności dla wspólnych przedsięwzięć.

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

- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach

Standard MSSF 12 zawiera szereg ujawnień w zakresie zaangażowania jednostki w podmioty zależne, stowarzyszone czy wspólne przedsięwzięcia. Zastosowanie standardu może skutkować szerszymi ujawnieniami w sprawozdaniu finansowym,

- kluczowych informacji finansowych, w tym ryzyka związanych z przedsięwzięciami Grupy;
- ujawnienie udziału w nieskonsolidowanych jednostkach specjalnych i ryzyka związane z takimi przedsięwzięciami;
- informacji o każdym przedsięwzięciu, w którym istnieją istotne udziały niekontrolujące;
- ujawnienie istotnego osądu i założeń przyjętych przy klasyfikacji poszczególnych przedsięwzięć, jako jednostki zależne, współzależne czy stowarzyszone.

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

- Jednostki inwestycyjne - zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27

Zmiany wprowadzają pojęcie jednostek inwestycyjnych, które zwolniono z obowiązku konsolidacji jednostek zależnych, a które po zmianach dokonują wyceny swoich jednostek zależnych w wartości godziwej przez zysk lub stratę.

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

- Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - zmiany do MSR 32

Zmiany wprowadzone do MSR 32 doprecyzowują pojęcie i konsekwencje ważnego tytułu prawnego do kompensaty składnika aktywów finansowych i zobowiązania finansowego oraz doprecyzowuje kryteria kompensowania dla systemów rozliczeń brutto (takich jak izby rozliczeniowe).

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

- Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych - zmiany do MSR 36

Zmiany te usunęły niezamierzone konsekwencje MSSF 13 dotyczące ujawnień wymaganych zgodnie z MSR 36. Ponadto, zmiany te wprowadzają dodatkowe ujawnienia wartości odzyskiwalnej dla aktywów lub ośrodków wypracowujących środki pieniężne (CGU), dla których została rozpoznana lub odwrócona utrata wartości w danym okresie, gdy wartość użytkowa odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

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

- Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń - zmiany do MSR 39)

Zmiany do MSR 39 dotyczą stosowania rachunkowości zabezpieczeń po odnowieniu (nowacji) instrumentów pochodnych i zwalniają z konieczności zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń, gdy nowacja spełnia określone kryteria, określone w MSR 39.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

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

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

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- KIMSF 21 Opłaty publiczne (opublikowano dnia 20 maja 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 17 czerwca 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub później,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszego standardu - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano dnia 12 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,

- Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- 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) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, przy czym termin ten został wstępnie odroczony przez RMSR– nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

9. Zmiana szacunków i korekty błędów

W bieżącym roku Grupa dokonała korekty błędów lat ubiegłych, która skutkowałą skorygowaniem danych w bilansie w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych, kredytów długoterminowych i krótkoterminowych oraz zysku (strat) z lat ubiegłych.

Opis korekty błędu:

W listopadzie 2013 roku Spółka otrzymała operaty z wycenami nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Pomimo tego, iż operaty wykazywały utratę wartości niektórych nieruchomości nie został zaksięgowany odpis z tytułu utraty wartości tych aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku w kwocie 6 469 tys. PLN. Wpływ na wynik finansowy wyniósł 5 239 tys. PLN po uwzględnieniu efektu podatku odroczonego.

W sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku zaprezentowana wartość gruntu inwestycyjnego była niższa o 1.207 tys. PLN od wartości wynikającej z wyceny sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę.

Dokonano korekty prezentacyjnej, dotyczącej części gruntu położonego w Bydgoszczy (teren przeznaczony na inwestycje). Część tego gruntu została zaprezentowana w 2013 roku w rzeczowych aktywach trwałych. Wartość korekty 1 770 tys. PLN.

Zmieniona została prezentacja odpisów aktualizujących wartość zapasów z pozycji pozostałych kosztów operacyjnych do kosztu własnego sprzedanych produktów. Wartość korekty to 616 tys. PLN.

W odniesieniu do danych na dzień 31 grudnia 2013 roku przeniesiono część długoterminową kredytu w wysokości 3 387 tys. PLN do krótkoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów. Korekta prezentacji wynikała z zapisów umowy kredytowej.

Korekty dotyczą pozycji bilansu za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013:

Aktywa	31-12-2013		
	Przed	Korekty	Po
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	459	-	459
Rzeczowe aktywa trwałe	170 539	(8 239)	162 300
Nieruchomości inwestycyjne	46 949	2 977	49 926
Należności i pożyczki	531	-	531
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 216	-	2 216
Aktywa trwałe	220 694	(5 262)	215 432
Aktywa obrotowe			
Zapasy	3 282	-	3 282
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	3 824	-	3 824
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 386	-	11 386
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	365	-	365
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	51	-	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	272	-	272
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 727	-	1 727
Aktywa obrotowe	20 907	-	20 907
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	2 596	-	2 596
Aktywa razem	244 197	(5 262)	238 935

Pasywa	31-12-2013		
	Przed	Korekty	Po
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			-
Kapitał podstawowy	18 216	-	18 216
Akcje własne (-)	(1 634)	-	(1 634)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	-	98 086
Pozostałe kapitały	158	-	158
Zyski zatrzymane:	31 575	(4 033)	27 542
- zysk (strata) z lat ubiegłych	30 734	-	30 734
- zysk (strata) netto	841	(4 033)	(3 192)
Kapitał własny	146 401	(4 033)	142 368

Pasywa	31-12-2013		
	Przed	Korekty	Po
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	39 978	(3 387)	36 591
Leasing finansowy	7 286	-	7 286
Pochodne instrumenty finansowe	219	-	219
Pozostałe zobowiązania	261	-	261
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 793	(1 229)	18 564
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	258	-	258
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 475	-	1 475
Zobowiązania długoterminowe	69 270	(4 616)	64 654
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 822	-	7 822
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	13 324	3 387	16 711
Leasing finansowy	2 985	-	2 985
Pochodne instrumenty finansowe	86	-	86
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	2 816	-	2 816
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	783	-	783
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	710	-	710
Zobowiązania krótkoterminowe	28 526	3 387	31 913
Zobowiązania razem	97 796	(1 229)	96 567
Pasywa razem	244 197	(5 262)	238 935

W sprawozdaniu nie zaprezentowano bilansu przekształconego na 1 stycznia 2013 roku, ponieważ wskazane korekty nie miały wpływu na wartości bilansowe na ten dzień.

Korekta dotyczy pozycji rachunku zysków i strat za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013:

Rachunek Zysków i Strat	31-12-2013		
	Przed	Korekty	Po
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	64 726	-	64 726
Przychody ze sprzedaży produktów	29 001	-	29 001
Przychody ze sprzedaży usług	34 936	-	34 936
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	789	-	789
Koszt własny sprzedaży	53 713	616	54 329
Koszt sprzedanych produktów	22 265	-	22 265
Koszt sprzedanych usług	30 429	616	31 045
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 019	-	1 019
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 013	(616)	10 397
Koszty ogólnego zarządu	11 253	-	11 253
Zmiana stanu aktywów biologicznych	403	-	403
Pozostałe przychody operacyjne	12 536	1 207	13 743
Pozostałe koszty operacyjne	8 241	5 853	14 094
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 458	(5 262)	(804)
Przychody finansowe	736	-	736
Koszty finansowe	3 443	-	3 443
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 751	(5 262)	(3 511)
Podatek dochodowy	918	(1 229)	(311)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	833	(4 033)	(3 200)
Zysk (strata) netto	833	(4 033)	(3 200)
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	841	-	(3 192)
- podmiotom niekontrolującym	(8)	-	(8)
Podstawowy zysk na akcje	0,01	(0,05)	(0,04)
Rozwodniony zysk na akcje	0,01	(0,05)	(0,04)

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą 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 głosu 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, Spółką 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 momentach podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

10.2. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne, aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży, instrumenty pochodne oraz aktywa biologiczne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

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 Grupy.

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.

Grupa 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 Grupa ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się 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.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa 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.

Zarządy poszczególnych Spółek zależnych, w uzgodnieniu i pod kontrolą Zarządu Spółki dominującej, określają zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych, aktywów biologicznych oraz nienotowanych aktywów finansowych jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

Niezależni rzeczoznawcy są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów takich jak nieruchomości inwestycyjne, czy aktywa trwale 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 Zarządy spółek kieruje się kryterium profesjonalizmu oraz znajomości specyfiki branżowej i lokalnych rynków, np. w przypadku wyceny wartości godziwej gruntów inwestycyjnych.

Zarządy spółek 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 Grupa 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.

10.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego pozycje pieniężne w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu zamknięcia banku wiodącego, z którego usług korzystają Spółki Grupy (kursu spot). Pozycje pieniężne stanowią posiadane przez jednostkę waluty oraz należności i zobowiązania przypadające do otrzymania lub zapłaty w ustalonej lub możliwej do ustalenia liczbie jednostek waluty. Kurs zamknięcia stanowi natychmiastowy kurs wymiany na koniec okresu sprawozdawczego.

Pozycje pieniężne ujęte w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażone w walutach obcych wycenia się po kursie kupna dewiz. Pozycje pieniężne ujęte w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażone w walutach obcych wycenia się po kursie sprzedaży dewiz. Pozycje pieniężne Spółki wyceniają przy wykorzystaniu najwcześniej opublikowanej w danym dniu tabeli banku wiodącego. Za bank wiodący uznaje się bank, który na koniec okresu sprawozdawczego posiada największe zaangażowanie w finansowanie bieżącej działalności Spółek. Zmiana banku wiodącego w danym roku obrotowym powinna zostać ustalona przed zakończeniem okresu sprawozdawczego. Zmiana banku wiodącego traktowana jest jako zmiana szacunku. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów.

Rozliczane w oparciu o MSR 11 umowy o usługę budowlaną wycenia się po kursie średnim NBP obowiązującym na dany dzień bilansowy.

Niepieniężne pozycje bilansowe ewidencjonowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej, wykazywane są przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia przeprowadzenia 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 2014	31 grudnia 2013
CHF	3,6793	3,4924
EUR	4,1347	4,2854

10.4. 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, stawkę oraz metodę amortyzacji środka trwałego ustala się na dzień przyjęcia go do użytkowania. Spółka stosuje następujące okresy umarzania rzeczowych aktywów trwałych:

<u>Typ</u>	<u>Stopa amortyzacji rocznej</u>
Budynki i budowle	2,5%
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4%-4,5%
Kotły i maszyny energetyczne	5%-7%
Maszyny i urządzenia ogólne	4%-60%
Maszyny i urządzenia specjalistyczne	10%-20%
Urządzenia techniczne	4%-10%
Środki transportu	7%-33%
Narzędzia, przyrządy, wyposażenie	3%-50%

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje.

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.

Investycje 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 użytkowania.

10.5. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale 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 trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

Jeśli Grupa chce dokonać transakcji zbycia, w wyniku której utraciłaby kontrolę nad swoją jednostką zależną, wszystkie aktywa i zobowiązania tej jednostki zależnej są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży niezależnie od tego, czy Grupa zachowa udziały niedające kontroli po tej transakcji.

Po dokonaniu transakcji sprzedaży Grupa rozlicza zachowane udziały zgodnie z MSR 39, chyba że udziały te umożliwiają dalszą klasyfikację tego podmiotu jako jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia; w takim przypadku Grupa nadal stosuje metodę praw własności.

10.6. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. 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 odroczonej.

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.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwale aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

10.7. Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria 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.

Grupa 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 określonym 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.

Koszty prac rozwojowych

Koszty prac badawczych są ujmowane w zysku lub stracie w momencie poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia/ kosztów wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Skapitalizowane nakłady są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Dokumentacja techniczna
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	12,5 lat
Wykorzystana metoda amortyzacji	Amortyzowane przez okres umowy (3 lat) - metodą liniową.	3 lata metodą liniową	12,5 lat metodą liniową
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	Nabyte	Nabyte

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Dokumentacja techniczna
Test na utratę wartości	Dla pozostałych – coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty 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 kalkulowane jako różnica pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w zysku lub stracie w momencie ich usunięcia z bilansu.

10.8. Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej kwotę nadwyżki sumy przekazanej zapłaty, a kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej, nad wartością godziwą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

W Grupie Kapitałowej Immobile S.A. z uwagi na nabycia Spółek po kwocie równej wartości godziwej aktywów netto wartość firmy nie wystąpiła.

10.9. Leasing

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane w zysku lub stracie, chyba że spełnione są wymogi kapitalizacji.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

10.10. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa 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, Grupa 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 od 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 ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa 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, Grupa 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.

10.11. 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 finansowego oraz różnice kursowe powstaje w związku z finansowaniem zewnętrznym do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

10.12. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności;
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- Pożyczki i należności;
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to notowane na aktywnym rynku aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży;
- spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

- a) jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:
 - nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie;
 - częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie;
 - instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych.
- b) został zgodnie z MSR 39 wyznaczony do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa 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 wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody (korzystne zmiany netto wartości godziwej) lub koszty (niekorzystne zmiany netto wartości godziwej) finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub jest rzeczą oczywistą bez przeprowadzania lub po pobieżnej analizie, że gdyby podobny hybrydowy instrument byłby najpierw rozważany, to oddzielenie wbudowanego instrumentu pochodnego byłoby zabronione. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność w zakresie ujmowania lub wyceny (niedopasowanie księgowe); lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2014 roku żadne aktywa finansowe nie zostały wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (na dzień 31 grudnia 2013 roku: nie dotyczy).

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, ujmuje się w innych całkowitych dochodach. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości ujmuje się jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

10.13. Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

10.13.1. Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się poprzez zastosowanie konta odpisów aktualizujących. Kwotę straty ujmuje się w zysku lub stracie.

Grupa ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Grupa włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w zysku lub stracie w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

10.13.2. Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

10.13.3. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w zysku lub stracie, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przekwalifikowana do zysku lub straty. Nie można ujmować w zysku lub stracie odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w zysku lub stracie, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w zysku lub stracie.

10.14. Wbudowane instrumenty pochodne

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są ujmowane w zysku lub stracie.

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Zakres, w którym zgodnie z MSR 39 cechy ekonomiczne i ryzyko właściwe dla wbudowanego instrumentu pochodnego w walucie obcej są ściśle powiązane z cechami ekonomicznymi i ryzykiem właściwym dla umowy zasadniczej (głównego kontraktu) obejmuje również sytuacje, gdy waluta umowy zasadniczej jest walutą zwyczajową dla kontraktów zakupu lub sprzedaży pozycji niefinansowych na rynku dla danej transakcji.

Oceny, czy dany wbudowany instrument pochodny podlega wydzieleniu Grupa dokonuje na moment jego początkowego ujęcia.

10.15 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne, z których korzysta Grupa w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe typu forward oraz kontrakty na zamianę stóp procentowych.

Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone do zysku lub straty netto roku obrotowego.

Wartość godziwa walutowych kontraktów forward jest ustalana poprzez odniesienie do bieżących kursów terminowych (forward) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana na podstawie modelu wyceny uwzględniającego obserwowalne dane rynkowe, w tym w szczególności bieżące terminowe stopy procentowe.

10.15.1 Zabezpieczenie wartości godziwej

Zabezpieczenie wartości godziwej to zabezpieczenie przed zmianami wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub nie ujętego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, albo wyodrębnionej części takiego składnika aktywów, zobowiązania lub uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka i które mogłyby wpływać na zysk lub stratę. W przypadku zabezpieczenia wartości godziwej, wartość bilansowa zabezpieczanej pozycji jest korygowana o zyski i/ lub straty z tytułu zmian wartości godziwej wynikających z zabezpieczanego ryzyka, instrument zabezpieczający jest wyceniany do wartości godziwej, a zyski i straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej ujmowane są w zysku lub stracie.

Jeśli nieujęte uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie jest wyznaczone jako pozycja zabezpieczana, późniejsze łączne zmiany wartości godziwej uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania wynikające z zabezpieczanego ryzyka ujmuje się jako składnik aktywów lub zobowiązanie, a powstające zyski lub straty ujmuje się w zysku lub stracie. Zmiany wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego również ujmuje się w zysku lub stracie.

Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, jeżeli instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany, jeżeli zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń lub gdy Grupa unieważnia powiązanie zabezpieczające. Każdą korektę wartości bilansowej zabezpieczanego instrumentu finansowego, do którego stosuje się metodę zamortyzowanego kosztu, poddaje się amortyzacji, a dokonane odpisy ujmuje się w zysku lub stracie. Amortyzacja może rozpocząć się od momentu dokonania korekty, jednakże nie później niż w momencie zaprzestania korygowania pozycji zabezpieczanej o zmiany wartości godziwej wynikające z zabezpieczanego ryzyka.

10.15.2 Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych to zabezpieczenie przed zagrożeniem zmiennością przepływów pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanemu z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, i które mogłyby wpływać na zysk lub stratę. Część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie ujmuje się w innych całkowitych dochodach, a nieefektywną część ujmuje się w zysku lub stracie.

Jeśli zabezpieczenie planowanej transakcji skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, albo planowana transakcja związana ze składnikiem aktywów niefinansowych lub zobowiązaniem niefinansowym staje się uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem, do którego będzie się stosować zabezpieczenie wartości godziwej, wtedy zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach, przeklasyfikowane są z kapitału własnego do zysku lub straty w tym samym okresie lub okresach, w których nabyty składnik aktywów niefinansowych lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

Zyski lub straty powstałe w wyniku zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają warunków umożliwiających stosowanie zasad rachunkowości zabezpieczeń, są ujmowane bezpośrednio w wyniku finansowym netto za bieżący okres.

Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, gdy instrument zabezpieczający wygasł lub został sprzedany, jego wykorzystanie dobiegło końca lub nastąpiła jego realizacja, bądź gdy zabezpieczenie przestało spełniać warunki umożliwiające stosowanie wobec niego zasad rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku, łączny zysk lub strata na instrumencie zabezpieczającym, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym, są nadal wykazywane w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia prognozowanej transakcji. Jeżeli Grupa przestała spodziewać się, że prognozowana transakcja nastąpi, wówczas zakumulowany w kapitale własnym łączny zysk lub strata netto są odnoszone do zysku lub straty netto za bieżący okres.

10.15.3 Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym

Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym, w tym zabezpieczenie pozycji pieniężnej, uznawanej za część udziałów w aktywach netto, ujmuje się podobnie do zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Zyski lub straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego związane z efektywną częścią zabezpieczenia ujmuje się w innych całkowitych dochodach natomiast zyski lub straty związane z nieefektywną częścią zabezpieczenia – ujmuje się w zysku lub stracie. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, kwotę zysków lub strat ujętą wcześniej w innych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się z kapitału własnego do zysków lub strat jako korektę wynikającą z przeklasyfikowania.

10.16. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku – i są ustalane w następujący sposób:

Materiały	- w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło”
Produkty gotowe i produkty w toku	- koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego;
Towary	- w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło”

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

10.17. 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 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, aktywów 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.

10.18. 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.

10.19. 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 ze 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.

10.20. 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.

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

Grupa 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 Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa 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.

10.21. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie 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 Grupa 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 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.

10.22. Świadczenia pracownicze

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Grupy 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. Grupa 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 Zarządy Spółek Grupy.

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.

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.

Grupa 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.

10.23. Płatności w formie akcji

Pracownicy (w tym członkowie Zarządu) Grupy nie otrzymują nagród w formie akcji.

10.24. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

10.24.1. Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

10.24.2. Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji.

Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów zmiennych do szacowanych kosztów niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Grupa spodziewa się odzyskać.

10.24.3. 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.

10.24.4. Dywidendy

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

10.24.5. Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

10.25. Podatki

10.25.1. 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.

10.25.2. 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 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone 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.

Grupa 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 odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

10.25.3. 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.

10.25.4. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego, jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Grupy, tzn. nie występuje efekt rozwadniający, wpływający na wartość zysku (straty).

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

Segment *Przemysł* zajmuje się produkcją części do statków, pras oraz części do maszyn w sektorze kopalnianym i energetycznym.

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

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

Segment *Konsulting budowlany* zajmuje się nadzorem budowlanym.

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

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

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

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

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

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

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 31-12-2014 roku							
Przychody segmentu	49 697	9 512	25 870	8 666	-	1 055	94 800
Wynik operacyjny segmentu	8 281	3 211	7 540	373	-	(1 739)	17 666
Aktywa segmentu sprawozdawczego	57 948	54 065	100 788	2 046	37 099	763	252 709
za okres od 01.01 do 31-12-2013 roku							
Przychody segmentu	29 744	14 938	20 989	7 682	-	3 860	77 213
Wynik operacyjny segmentu	3 257	1 846	3 874	1 119	-	301	10 397
Aktywa segmentu sprawozdawczego	33 657	55 371	110 337	3 225	-	5 616	208 206

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
Wynik operacyjny segmentów	17 666	10 397
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	12 379	14 146
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(34 970)	(25 347)
Pozostałe przychody i koszty razem	(22 591)	(11 201)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	(4 925)	(804)
Przychody finansowe	188	736
Koszty finansowe (-)	(7 718)	(3 443)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	(12 455)	(3 511)

Na 31 grudnia 2014 roku Grupa wygenerowała zysk brutto na sprzedaży w kwocie 17,6 mln PLN, zaś w porównywalny okresie w 2013 roku 10,3 mln PLN.

Na osiągnięty wynik na sprzedaży największy wpływ miały dobre wyniki sektora przemysłowego oraz hotelarstwa.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

Informacje dotyczące obszarów geograficznych:

	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
Polska	68 397	52 384
Niemcy	10 817	5 926
Norwegia	6 719	4 205
Inne kraje	4 923	2 211
Przychody ogółem	90 856	64 726

Największym klientem, jedynym który przekracza 10% wartości przychodów Grupy jest spółka KGHM z segmentu - Przemysł. Wartość przychodów za 2014 rok wyniosła: 10 386 tys. PLN (w 2013 roku była na poziomie: 773 tys. PLN).

12. Przychody i koszty

12.1. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013 (przekształcone)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	123
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	10 322	8 430
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	-	82
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	186	354
Aktualizacja rezerwy na sprawy sądowe	-	233
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	319	19
Otrzymane kary i odszkodowania	1 319	1 312
Inne przychody	63	3 190
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	12 209	13 743

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do grudnia 2014 roku wyniosła 12 209 tys. PLN, w porównywalnym okresie w roku 2013 wyniosła 13 743 tys. PLN. Na wartość pozostałych przychodów operacyjnych w 2014 roku przede wszystkim składa się aktualizacja wyceny do wartości rynkowych nieruchomości inwestycyjnych (10 322 tys. PLN) oraz uzyskane przez Grupę odszkodowanie od Urzędu Miasta w Bydgoszczy z tytułu przejętych gruntów.

12.2. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	997	-
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	-	6 469
Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	4 532	-
Odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości nakładów związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi	10 341	-
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	2 483	-
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	188	509
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych	6	-
Utworzenie rezerw	439	294
Zapłacone kary i odszkodowania	213	-
Zaniechanie inwestycji	1 069	4 047
Spisane należności - umorzenie długu	212	1 965
Likwidacja zapasów	281	-
Darowizny	55	-
Koszty windykacji	122	-
Niedobory inwentaryzacyjne	114	-
Inne koszty	846	810
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	21 898	14 094

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do grudnia 2014 roku osiągnęły poziom 21 898 tys. PLN. Wzrost w stosunku do porównywalnego okresu za 2013 rok był znaczący i wynikał między innymi:

- z zaniechania realizacji projektu budowy Centrum Handlowego Makrum na kwotę 9 663 tys. PLN;
- korekty wyceny wartości majątku w Szczecinie o kwotę 4 532 tys. PLN, na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy;
- aktualizacji wyceny innych aktywów przeznaczonych do sprzedaży o kwotę 2 066 tys. PLN do ceny złomu.

12.3. Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	20	22
Pożyczki i należności	17	358
Przychody z odsetek	37	380
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości</i>		
Instrumenty pochodne zabezpieczające	47	152
Akcje spółek notowanych	81	32
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	128	184
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1	150
Pożyczki i należności	1	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	2	150
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	1
Inne przychody finansowe	21	21
Przychody finansowe ogółem	188	736

12.4. Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
<i>Koszty odsetek:</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	431	299
Kredyty w rachunku kredytowym	3 104	2 145
Kredyty w rachunku bieżącym	166	521
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	374	124
Koszty odsetek	4 075	3 089
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej:</i>		
Instrumenty pochodne zabezpieczające	3 150	220
Akcje spółek notowanych	-	19
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	3 150	239
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	5
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	393	-
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	393	5
Inne koszty finansowe	100	110
Koszty finansowe ogółem	7 718	3 443

Koszty finansowe stanowią przede wszystkim odsetki od kredytów w rachunku kredytowym oraz instrumenty pochodne, w skład których wchodzi głównie wycena instrumentów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej IRS.

12.5. Koszty według rodzajów

	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
Amortyzacja	6 602	7 688
Odpis aktualizujący wartość zapasu	-	616
Świadczenia pracownicze	22 500	19 969
Zużycie materiałów i energii	29 693	18 403
Usługi obce	21 526	16 568
Podatki i opłaty	3 586	2 850
Pozostałe koszty rodzajowe	779	2 679
Koszty według rodzaju razem	84 686	68 773
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	604	1 086
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	884	(4 277)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	88	-
Koszty według rodzajów ogółem	86 262	65 582
Koszt własny sprzedaży	73 190	54 329
Koszty ogólnego zarządu	13 072	11 253
Koszty ogółem	86 262	65 582

Koszty rodzajowe w okresie od stycznia do grudnia 2014 roku wzrosły w stosunku do analogicznego okresu 2013 roku o 20 680 tys. PLN. Wpływ na tak znaczącą zmianę miał przede wszystkim wzrost przychodów w segmencie Przemysłu, który był główną przyczyną zwiększonych kosztów zużycia materiałów i energii oraz usług obcych.

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

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych:

	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
Koszt własny sprzedaży	5 302	4 335
Koszty ogólnego zarządu	1 159	3 217
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	6 461	7 552

Amortyzacja wartości niematerialnych:

	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
Koszt własny sprzedaży	86	39
Koszty ogólnego zarządu	55	97
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	141	136

12.7. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
Koszty wynagrodzeń	19 261	17 067
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 978	2 768
Koszty przyszłych świadczeń	261	134
Koszty świadczeń pracowniczych razem	22 500	19 969

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
<i>Podatek bieżący:</i>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	1 124	1 210
Podatek bieżący	1 124	1 210
<i>Podatek odroczony:</i>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(16 421)	(1 521)
Podatek odroczony	(16 421)	(1 521)
Podatek dochodowy razem	(15 297)	(311)

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

Odroczony podatek dochodowy	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
Wynik przed opodatkowaniem	(12 455)	(3 511)
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2013: 19%):	(2 366)	(667)
Wykorzystanie wcześniej nierozpoznanych strat podatkowych	1 104	(26)
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(645)	388
Efekt podatkowy eliminowanej straty na sprzedaży udziałów w grupie	(1 149)	-
Wycofanie efektu podatkowego związanego z objęciem kontroli po aporcje obiektów do Spółek majątkowych	(12 172)	-
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	-	189
Pozostałe	(68)	(195)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej: 122,82% (w 2013 roku: 8,86%)	(15 297)	(311)

13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

Stan na 31-12-2014	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	-	78	-	78
Odpis na zapasy	146	(89)	-	57
Odpis aktualizujący wartość należności	1 021	(134)	-	887
Inne aktywa	109	469	-	578
<i>Zobowiązania:</i>				
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	(55)	134	-	79
Rezerwy na świadczenia pracownicze	192	39	-	231
Zmiana stanu rezerw	263	356	-	619
Pochodne instrumenty finansowe			-	-
Wycena bilansowa zobowiązań	191	53	-	244
Wycena bilansowa innych instrumentów pochodnych	241	667	-	908
Inne zobowiązania	15	(16)	-	(1)
<i>Inne:</i>				
Nierozliczone straty podatkowe	-	7 295	-	7 295
Razem	2 123	8 852	-	10 975

Stan na 31-12-2013	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków	inne dochody	
<i>Aktywa:</i>				
Pochodne instrumenty finansowe	6	(4)	(2)	-
Odpis na zapasy	82	64	-	146
Odpis aktualizujący wartość należności	1 183	(162)	-	1 021
Kontrakty budowlane	14	(14)	-	-
Inne aktywa	303	(194)	-	109
<i>Zobowiązania:</i>				
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	(96)	41	-	(55)
Rezerwy na świadczenia pracownicze	139	53	-	192
Pozostałe rezerwy	120	143	-	263
Pochodne instrumenty finansowe	(131)	372	-	241
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	162	29	-	191
Inne zobowiązania	7	8	-	15
Razem	1 789	336	(2)	2 123

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

Stan na 31-12-2014	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	-	3	-	3
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	16 744	(12 882)	-	3 862
Nieruchomości inwestycyjne	1 082	5 425	-	6 507
Wycena bilansowa należności	(141)	172	-	31
Kontrakty budowlane	75	474	-	549
Inne aktywa	215	(190)	-	25
<i>Zobowiązania:</i>				
<i>Pochodne instrumenty finansowe</i>	-	-	-	-
Wycena bilansowa zobowiązań	28	(34)	-	(6)
Pochodne instrumenty finansowe	(4)	(82)	-	(86)
Inne zobowiązania	472	(455)	-	17
Razem	18 471	(7 569)	-	10 902

Stan na 31-12-2013 (przekształcone)	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	18 410	(1 666)	-	16 744
Nieruchomości inwestycyjne	(62)	1 144	-	1 082
Pochodne instrumenty finansowe	15	(15)	-	-
Wycena bilansowa należności	-	(141)	-	(141)
Kontrakty budowlane	341	(266)	-	75
Inne aktywa	1	214	-	215
<i>Zobowiązania:</i>				
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Wycena bilansowa zobowiązań	6	22	-	28
Pochodne instrumenty finansowe	(8)	4	-	(4)
Inne zobowiązania	902	(430)	-	472
Razem	19 605	(1 134)	-	18 471

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

W okresie sprawozdawczym najistotniejsze zmiany z tytułu podatku odroczonego wynikały z dokonanej sprzedaży nieruchomości w ramach spółek Grupy, które nastąpiło po cenie rynkowej wyższej od księgowej. W wyniku tej transakcji nastąpiło zrównanie wartości księgowych i podatkowych, a tym samym rozwiązano rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 11 120 tys. PLN i utworzono aktywo z tytułu podatku odroczonego w kwocie 1 050 tys. PLN. Łączny wpływ tego zdarzenia na wynik finansowy okresu to 12 170 tys. PLN.

Grupa posiada nierozliczone straty podatkowe z lat ubiegłych w kwocie 44 207 tys. PLN. Na podstawie budżetu podatkowego Grupa oszacowała, że jest w stanie rozliczyć 38 396 tys. PLN, na co zostało utworzone aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 7 295 tys. PLN.

Grupa nie rozpoznała aktywa na odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych w kwocie 1 104 tys. PLN, z uwagi na brak możliwości wygenerowania wystarczających dochodów podatkowych w jednej ze spółek Grupy.

14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
<i>Aktywa</i>		
Rzeczowe aktywa trwale	461	2 596
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	461	2 596

Na pozycje aktywów trwałych zakwalifikowanych do sprzedaży składają się maszyny i urządzenia których ekonomiczna użyteczność dla Grupy był niższa od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży. Grupa dokonała odpisu aktualizującego wartość tych aktywów przyjmując za podstawę możliwą do uzyskania na rynku cenę za złom uzyskany z ich sprzedaży. Zarządy Spółek aktywnie prowadzą działania w celu sprzedaży tych aktywów trwałych, np. poprzez stały kontakt z aktywnymi uczestnikami rynku wtórnego obrotu oraz prezentując posiadane aktywa na stronach internetowych.

15. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

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

16. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	71 320 550	72 862 932
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	71 320 550	72 862 932
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 842	(3 192)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,04	(0,04)
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	2 842	(3 192)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,04	(0,04)

17. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Spółki Grupy nie wypłaciły dywidend za rok 2013 rok. Zarządy Spółek nie zamierzają rekomendować Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłaty dywidendy za rok 2014. Wypłaty dywidend podlegają ograniczeniom zgodnie z KSH.

18. Rzeczowe aktywa trwałe

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	28 981	100 154	21 939	2 210	3 805	5 211	162 300
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	362	403	265	775	795	2 600
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(188)	1	-	(369)	(1 437)	(1 993)
Przesunięcia do nieruchomości inwestycyjnych	(14 940)	(3 356)	(7 310)	(180)	(1 869)	(4 452)	(32 107)
Amortyzacja (-)	-	(4 023)	(1 223)	(593)	(622)	-	(6 461)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2014 roku	14 041	92 949	13 810	1 702	1 720	117	124 339

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (przekształcone)	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	28 981	90 156	24 100	1 129	2 514	14 048	160 928
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	14 397	7 328	2 010	2 323	(8 762)	17 296
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(165)	(6 974)	(347)	(197)	(20)	(7 703)
Przesunięcia do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	-	-	(694)	-	(2)	(55)	(751)
Amortyzacja (-)	-	(4 234)	(1 903)	(582)	(833)	-	(7 552)
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	82	-	-	-	82
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2013 roku	28 981	100 154	21 939	2 210	3 805	5 211	162 300

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2014 roku, Grupa zakupiła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 2 600 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2013 roku: 17 296 tys. PLN). Nabycia w większości obejmują wyposażenie hoteli, samochody w leasingu oraz nakłady na modernizację hal produkcyjnych.

W tym samym okresie Grupa zbyła składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości netto 1 993 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2013 roku: 7 703 tys. PLN).

Pozostałe zmiany rzeczowego majątku trwałego stanowi przeniesienie stoczni Pomerania w kwocie 32 107 tys. PLN (wartość przed ujęciem 4 532 tys. PLN korekty do wartości godziwej) do nieruchomości inwestycyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań:

Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzeczach ruchomych stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr K177011 z dnia 04.10.2014 zawartej z Bankiem Mercedes-Benz Polska SA.

Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzeczach ruchomych stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 809569003/14/2013 z dnia 30.01.2013 r. zawartej pomiędzy MAKRUM Project Management Sp. z o.o. a Bankiem BPH S.A.

Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Szczecinie, objętej KW nr SZ1S/00210449/6 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 809569003/14/2013 z dnia 30.01.2013 r. zawartej pomiędzy MAKRUM Project Management Sp. z o.o. a Bankiem BPH S.A.

Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00056503/0 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

Hipoteki umowne łączne oraz hipoteka umowna ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00004707/1, stanowiąca zabezpieczenie umów kredytu:

- nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- nr K01119/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

- nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- nr K0007515 z dnia 22.04.2013 r. zawartej pomiędzy FOCUS Hotels S.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Łodzi, objętej KW nr LD1M/00175075/7, stanowiąca zabezpieczenie umów kredytu:

- nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- nr K01119/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Szczecinie, objętej KW nr SZ1S/00081399/6, stanowiąca zabezpieczenie umów kredytu:

- nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- nr K01119/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Chorzowie, objętej KW nr KA1C/00011883/7, stanowiąca zabezpieczenie umów kredytu:

- nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- nr K01119/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00064765/3 oraz KW nr BY1B/00004072/0, stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 15/009/14/Z/IN z dnia 07.04.2014 r. zawartej pomiędzy Cezaro Sp. z o.o. a mBankiem S.A.

Hipoteki:

- umowna łączna zwykła oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna stanowiące zabezpieczenie umowy kredytu FZ/03/1904 z dnia 04.05.2006 r. zawartej pomiędzy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. a Pekao Bankiem Hipotecznym S.A.;

- umowna łączna stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 1/2013 z dnia 28.01.2013 r. zawartej pomiędzy MAKRUM Project Management Sp. z o.o. a Bankiem Pekao S.A.;

- umowna łączna stanowiąca zabezpieczenie umowy o otwarcie linii gwarancji nr 2/2013 z dnia 25.06.2013 r. zawartej pomiędzy MAKRUM Project Management Sp. z o.o. a Bankiem Pekao S.A.;

- umowna łączna stanowiąca zabezpieczenie umowy o prowadzenie rachunków bankowych dla klientów korporacyjnych oraz świadczenie usług związanych z tymi rachunkami z dnia 05.12.2012 r. zawartej pomiędzy MAKRUM Project Management Sp. z o.o. a Bankiem Pekao S.A.;

ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy objętej KW nr BY1B/00093508/6, KW nr BY1B/00002869/0 oraz KW nr BY1B/00004708/8.

Hipoteka ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00206333/4 oraz KW nr BY1B/00206334/1, stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu 14/0108 z dnia 30.12.2014 r. zawartej pomiędzy CDI 1 Sp. z o.o. a mBankiem Hipotecznym S.A.

19. Leasing

19.1. Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych w leasingu finansowym

stan na 31 grudnia 2014 roku	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto	15 125	2 310	-	17 435
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 545)	(1 140)	-	(3 685)
Wartość bilansowa netto	12 580	1 170	-	13 750

stan na 31 grudnia 2013 roku	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto	14 978	2 163	440	17 581
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 657)	(792)	(194)	(2 643)
Wartość bilansowa netto	13 321	1 371	246	14 938

Opis znaczących umów w leasingu:

Umowa leasingu z 04/2008

Przedmiot umowy: Wytaczarka dwukolumnowa typ AFP 200CNC;

Waluta umowy: CHF;

Wartość 3 497 tys. CHF;

Okres umowy: od dnia zawarcia do dnia, w którym przypada termin płatności ostatniej opłaty okresowej leasingu - 6 lat od dnia przyjęcia środka trwałego z zakończonej inwestycji;

Oprocentowanie zmienne 1M LIBOR;

Zabezpieczenia: weksel własny in blanco.

Umowa leasingu z 03.2013

Przedmiot umowy: Samochód osobowy BMW seria 7 740 d XDrive Individual;

Waluta umowy: PLN; Wartość 259 tys. PLN;

Okres umowy: 47 miesięcy;

Raty: równe;

Zabezpieczenia: weksel własny in blanco.

Umowa leasingu z 10/2013

Przedmiot umowy: Wiertarko-Frezarka, rok produkcji 2006;

Waluta umowy: PLN;

Wartość: 6 634 tys. PLN;

Okres umowy: 60 miesięcy;

Oprocentowanie: WIBOR 1M z dnia 19.09.2013 roku w wysokości 2,6 % (stopa bazowa);

Zabezpieczenia:

- 1) umowa warunkowego wstąpienia w prawa i obowiązki z firmą Makrum S.A.;
- 2) umowa warunkowego wstąpienia w prawa i obowiązki z firmą Makrum Project Management;
- 3) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową poręczony przez: Makrum S.A. oraz Makrum Project Management.

19.2. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

Stan na 31-12-2014	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:		
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	Razem
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 892	4 887	8 779
w tym: koszty finansowe (-)	(366)	(297)	(663)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 526	4 590	8 116

Stan na 31-12-2013	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:		
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	Razem
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 409	7 924	11 333
w tym: koszty finansowe (-)	(424)	(638)	(1 062)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 985	7 286	10 271

20. Nieruchomości inwestycyjne

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013 przekształcone
Wartość bilansowa na początek okresu	49 926	36 800
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	5 866	8 430
Odpis aktualizujący nakłady inwestycyjne	(8 667)	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	-	1 719
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	(4 168)	-
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	32 107	2 977
Wartość bilansowa na koniec okresu	75 065	49 926

Grupa przeprowadziła wycenę gruntów inwestycyjnych dokonując zwiększenia wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 5 866 tys. PLN. Nieruchomość inwestycyjna - Pomerania została wyceniona do wartości godziwej na podstawie operatu rzeczoznawcy do kwoty 27 575 tys. PLN. Wartość 32 107 tys. PLN została pomniejszona o kwotę 4 532 tys. PLN. W 2014 roku dokonano przekwalifikowania Pomerani z rzeczowego majątku trwałego na nieruchomość inwestycyjną, z uwagi na przeznaczenie nieruchomości w całości na wynajem zewnętrzny.

W związku z rozpoczęciem projektu budowy bloków mieszkalnych Grupa dokonała reklasyfikacji na zapas części gruntów inwestycyjnych wraz z poniesionymi nakładami na te grunty. W związku z zaniechaną inwestycją część nakładów inwestycyjnych przeprowadzonych na tym gruncie została odpisana w kwocie 8 667 tys. PLN.

Uzgodnienie wartości godziwej:

	grunty inwestycyjne	nakłady inwestycyjne związane z gruntami inwestycyjnymi	nieruchomość komercyjna (handlowa)	nieruchomość komercyjna (przemysłowa)	Razem
Bilans otwarcia	18 885	10 931	20 110	-	49 926
Aktualizacja wartości rozpoznana w rachunku zysków i strat	9 908	(8 667)	490	-	1 732
Reklasyfikacja	(4 109)	(59)	-	27 575	23 407
Bilans zamknięcia	24 684	2 205	20 600	27 575	75 065

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

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, 2255 m2	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 510 m2 do 1864 m2
ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 52803 m2	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 500 m2 do 1864 m2
Stocznia Pomerania, Szczecin, 37625 m2	DCF	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	2.620 tys. PLN 9,5 %
CH FAKTORIA, Bydgoszcz, 13656 m2	DCF	GLA Średnia stawka czynszu pow. Handlowa Średnia stawka czynszu pow. Biurowa Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	5446 m2 35,5 PLN/m2 31,52 PLN/m2 1.447 tys. PLN 8,25%

Przy wycenie wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględniono cechy danej działki takie jak: położenie i ekspozycję, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadano im odpowiednie wagi.

Zgodnie z metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych wartość godziwa jest szacowana na podstawie założeń dotyczących korzyści i zobowiązań związanych z utrzymaniem składnika aktywów przez okres ekonomicznej użyteczności włączając w to wartość rezydualną. Metoda ta polega na prognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych, dla których jest szacowana rynkowa stopa dyskontowa celem ustalenia wartości bieżącej strumienia przychodów. Stopa dyskonta wartości końcowej jest zwykle ustalana oddzielnie i różni się od stopy dyskontowej.

Okres prognozy, jak i konkretny harmonogram wpływów i wydatków jest określany przy uwzględnieniu zmian wynikających z przeglądu umów najmu, odnowienia najmu, dalszego podnajmu, planowanej przebudowy czy ponownego wyposażenia. Okres jest zwykle uwarunkowany specyfiką danej klasy nieruchomości. Przepływ dla danego okresu jest zwykle szacowany jako dochód brutto skorygowany o koszt niewynajętej powierzchni, koszty nierefakturowane, koszty związane z nieściągnięciem należności, dodatkowe korzyści wpisane w umowy najmu, koszty utrzymania, koszty prowizji agentów oraz pozostałe koszty związane z bieżącym funkcjonowaniem i zarządzaniem nieruchomością. Przyszłe przepływy z działalności operacyjnej po opodatkowaniu wraz z wartością rezydualną są następnie dyskontowane.

Istotny wzrost (spadek) w wartości szacowanego przychodu z tytułu czynszu bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym wzrostem (spadkiem) wyceny do wartości godziwej. Istotny wzrost (spadek) w poziomie zakładanego wskaźnika powierzchni niewynajętej bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym spadkiem (wzrostem) wyceny do wartości godziwej.

W roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 8 334 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku: 2 125 tys. PLN). Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku wyniosły 3 619 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku: 1 004 tys. PLN).

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane do wartości godziwej w kwocie 75 065 tys. PLN w 2014 roku oraz 49 926 tys. PLN w 2013 roku kwalifikujemy do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2014, ani w 2013 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

21. Aktywa niematerialne

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	19	36	200	204	459
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	37	503	177	717
Odpis aktualizujący	-	-	-	(381)	(381)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	(84)	-	(84)
Amortyzacja (-)	(4)	(27)	(110)	-	(141)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2014 roku	15	46	509	-	570

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	24	62	210	4 047	4 343
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	10	88	204	302
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(3)	-	(4 047)	(4 050)
Amortyzacja (-)	(5)	(33)	(98)	-	(136)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2013 roku	19	36	200	204	459

W roku 2014 w wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości nastąpiło pełne odpisanie aktywów niematerialnych w trakcie wytwarzania. Zarząd MAKRUM S.A. w dniu 30 września 2013 roku podjął decyzję o zaprzestaniu w sposób trwały tworzenia-budowy systemu komputerowego klasy ERP, tj. wartości niematerialnej i prawnej oraz wykreśleniu powyższej inwestycji z ewidencji księgowej w dacie 30 września 2013 roku i zaliczeniu wydatków na nią poniesionych w kwocie 4 047 tys. PLN do pozostałych kosztów operacyjnych.

22. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
Aktywa spółek notowanych na giełdzie	91	51

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

23. Długoterminowe i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Czynsze najmu	33	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	388	272	11	-
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	421	272	11	-

24. Świadczenia pracownicze

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

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
Stopa dyskontowa (%)	2,55	4,41
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	0,70	0,98
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	2,70	2,00
Pozostały średni okres zatrudnienia	46,50	46,70

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 880	1 207	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 138	969	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	791	640	1	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 809	2 816	1	-
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	221	258
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	221	258
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	3 809	2 816	222	258

24.1. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Jednostki Grupy wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy.

W związku z tym Grupa na podstawie wyceny dokonanej przez Zarządy Spółek 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:

Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze	odprawy emerytalne
Stan na początek okresu	258
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>	
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	127
Koszty odsetek	3
Wypłacone świadczenia (-)	(133)
Odwroćenie rezerw	(34)
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2014 roku	221

Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze	odprawy emerytalne
Stan na początek okresu	239
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>	
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	43
Odwroćcie rezerw	(24)
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2013 roku	258

24.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

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

25. Zapasy oraz aktywa biologiczne

25.1. Struktura zapasów

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
Materiały	347	1 209
Półprodukty i produkcja w toku	10 544	-
Towary	-	2
Wartość bilansowa zapasów razem	10 891	1 211

W okresie objętym sprawozdaniem rozpoczęto realizację projektu deweloperskiego polegającego na budowie bloków mieszkalnych. Poniesiono nakłady w wysokości 6 101 tys. PLN. Nakłady związane są przede wszystkim z kosztami projektowymi. Ponadto dokonano przeniesienia gruntu z nieruchomości inwestycyjnych do pozycji zapasów w wartości 4 109 tys. PLN.

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
Aktywa biologiczne	1 894	2 071

Grupa posiada aktywa biologiczne, w skład których wchodzi konie sportowe o wartości 1 894 tys. PLN. Ilość koni jest zmienna z uwagi na fakt, że celem ich nabywania jest nie tylko chów i trening dla celów sportowych, ale również sprzedaż. W ciągu roku 2014 obrót końmi wyglądał następująco: zakupiono w sumie 6 koni, a sprzedano 9 osiągając zysk na sprzedaży w kwocie 198 tys. PLN. Wartość kosztów związanych ze sprzedażą jest nieistotna. Na dzień 31 grudnia 2014 roku liczbach koni hodowlanych wyniosła 12.

Aktywa biologiczne wyceniane do wartości godziwej w kwocie 1 894 tys. PLN w 2014 roku oraz 2 071 tys. PLN w 2013 roku kwalifikujemy do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2014, ani w 2013 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

25.2. Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Odpis aktualizujący wartość zapasów	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
Stan na początek okresu	771	434
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	971	605
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	(1 417)	(233)
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	(35)
Stan na koniec okresu	325	771

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2014 roku, Grupa dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów na kwotę 971 tys. PLN (w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 roku: 605 tys. PLN). W tym samym czasie wartość rozwiązanych odpisów osiągnęła poziom 1 417 tys. PLN (31 grudnia 2013 roku 233 tys. PLN). Zmiana w wartości odpisu aktualizującego wartość zapasów została ujęta per saldem w pozycji koszt sprzedanych towarów i materiałów.

26. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
<i>Aktywa finansowe (MSR 39):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	22 568	15 523
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(10 457)	(10 667)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	12 111	4 856
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	1 697
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	2	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	319	708
Inne należności	976	620
Pozostałe należności finansowe netto	1 297	3 025
Należności finansowe	13 408	7 881
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	2 294	3 436
Przedpłaty i zaliczki	230	69
Należności niefinansowe	2 524	3 505
Należności krótkoterminowe razem	15 932	11 386
Należności i pożyczki	1 901	531
Należności długoterminowe razem	1 901	531

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-30 dniowy termin płatności. Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku wartość odpisu aktualizującego należności przedstawia się następująco:

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
Stan na początek okresu	10 667	11 947
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	188	509
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(186)	(354)
Odpisy wykorzystane (-)	(212)	(1 435)
Stan na koniec okresu	10 457	10 667

Wysoka wartość odpisu aktualizującego należności wykazana na początek okresu wynika głównie z odpisów dokonanych w latach ubiegłych związanych z upadłością spółki zależnej Heilbronn Pressen GmbH.

Odpisy aktualizujące wartość należności, które w 2014 roku obciążą pozostałe koszty operacyjne rachunku zysków i strat wyniosły w odniesieniu do krótkoterminowych należności finansowych – 188 tys. PLN (2013 rok: 509 tys. PLN).

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości: Odpisów aktualizujących wartość należności dokonuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty stosując następujące zasady:

- co najmniej w wysokości należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości, do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,

- należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności,
- należności kwestionowanych przez dłużników (należności sporne) oraz z których zapłatą dłużnik zalega powyżej 180 dni, a według oceny jego sytuacji majątkowej i finansowej spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości roszczenia nie znajdującego pokrycia w gwarancji lub innym zabezpieczeniu,
- należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego - w wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania,
- należności przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, należności z tytułu naliczonych odsetek – w wysokości 100% ich wartości.

Odpisów aktualizujących dokonuje się w każdym przypadku, za wyjątkiem sytuacji, w których istnieje pewność otrzymania zapłaty, np. w przypadku, jeżeli należność została w sposób wiarygodny zabezpieczona np. w formie hipoteki, gwarancji bankowej, ubezpieczenia należności, zastawu.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności dokonuje się odpisu odwrotnego przywracając tym samym ich pierwotną wartość.

Bieżące i zaległe krótkoterminowe należności finansowe:

	Stan na 31-12-2014		Stan na 31-12-2013	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	8 398	14 170	1 709	13 814
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(221)	(10 236)	(474)	(10 193)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	8 177	3 934	1 235	3 621
Pozostałe należności finansowe	1 297	-	3 025	-
Pozostałe należności finansowe netto	1 297	-	3 025	-
Należności finansowe	9 474	3 934	4 260	3 621

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

	Należności z tytułu dostaw i usług	
	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>		
do 1 miesiąca	1 968	1 894
od 1 do 6 miesięcy	1 576	1 467
od 6 do 12 miesięcy	374	260
powyżej roku	16	-
Zaległe należności finansowe	3 934	3 621

27. Należności z tytułu umów o usługi budowlane

Należności z tytułu umów o usługi budowlane wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów przemysłowych.

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty należności z tytułu umów o usługę budowlaną zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe. Wartość należności na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła 16 876 tys. PLN wobec 3 824 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	38 864	34 631
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	14 034	3 176
Koszty pozostające do realizacji umowy	14 651	22 223
Szacunkowe łączne koszty umowy	28 685	25 399
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	10 179	9 231
Zyski (+)	10 179	9 231

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki, jednakże są obciążone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w części sprawozdania dotyczącej stosowanych zasad rachunkowości w punkcie dotyczącym niepewności szacunków.

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	14 022	3 289
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	2 854	531
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	16 876	3 820
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	10	50

W 2014 roku Grupa ujęła w rachunku zysków i strat przychody z tytułu umów o usługę budowlaną w kwocie 16 876 tys. PLN (2013 rok: 3 820 tys. PLN).

28. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 2 901 tys. PLN (31 grudnia 2013 roku: 1 727 tys. PLN).

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku/ sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

	31-12-2014	31-12-2013
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	2 283	926
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	160	257
Środki pieniężne w kasie	162	90
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	296	454
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	2 901	1 727

29. Kapitał własny

29.1. Kapitał podstawowy

	31-12-2014	31-12-2013
Liczba akcji	72 862 932	72 862 932
nominalna akcji	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (PLN)	18 215 733	18 215 733

Na dzień 31 grudnia 2014 roku liczba akcji wyniosła 72 862 932 sztuki, w tym w posiadaniu Grupy było 1 928 760 sztuk. Wartość akcji własnych wynosi 2 908 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2013 roku liczba akcji własnych była równa 787 994 sztuk o wartości 1 082 tys. PLN.

Spółka skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia.

Struktura kapitału zakładowego przedstawia się następująco:

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalne PLN	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 925 736	2 231 434,00	wpłata gotówką	09.11.2004
B	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	3 200 132	800 033,00	wpłata gotówką	09.11.2004
C	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 602 132	400 533,00	wpłata gotówką	09.11.2004
D	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	18 147 724	4 536 931,00	aport ST	01.08.2006
E	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 814 772	453 693,00	wpłata gotówką	01.08.2006
F	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 000 000	2 000 000,00	wpłata gotówką	10.08.2007
I	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	28 557 974	7 139 493,50	aport	24.05.2012
J	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 614 462	653 615,50	aport	13.06.2012
Liczba akcji razem			72 862 932			
Kapitał zakładowy razem (PLN)				18 215 733		
Wartość nominalna jednej akcji = 0,25 zł						

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 18.216 tys. PLN i dzielił się na 72 862 932 akcji o wartości nominalnej 0,25 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

29.1.1. Wartość nominalna akcji

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

29.1.2. Prawa akcjonariuszy

Akcje nie są uprzywilejowane, zarówno co do głosu, jak i dywidendy. Na jedną akcję przypada jeden głos.

29.1.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

Struktura własności przedstawia się następująco:

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2014			
Rafał Jerzy	39 334 547	9 833 637	54%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	25%
Sławomir Winiecki	3 855 555	963 889	5%
Pozostali akcjonariusze	11 525 106	2 881 277	16%
Razem	72 862 932	18 215 733	100%
Stan na 31.12.2013			
Rafał Jerzy	39 309 177	9 827 294	54%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	25%
Pozostali akcjonariusze	15 406 031	3 851 508	21%
Razem	72 862 932	18 215 733	100%

Pozostałe zmiany struktury właścicielskiej:

Pan Rafał Jerzy, Prezes Zarządu Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., posiada we współwłasności z Beatą Jerzy na dzień 31 grudnia 2014 roku 57.482.271 sztuk akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Na dzień 31 grudnia 2013 roku liczba akcji wynosiła 59.456.901 sztuk.

Pan Sławomir Winiecki, Wiceprezes Zarządu Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku 3.855.555 sztuk akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Na dzień 31 grudnia 2013 roku p. Sławomir Winiecki posiadał 3.611.714 sztuk.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. realizując skup akcji własnych posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku 1.828.760 sztuk akcji własnych. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. posiadała 787.994 sztuk akcji własnych.

Spółka CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku 100.000 sztuk akcji Grupy Kapitałowej Immoblie S.A. Wiceprezesami Zarządu tej Spółki są panowie Dariusz Aranowski i Jacek Kazubowski. Liczba udziałów w stosunku do 31 grudnia 2013 roku nie uległa zmianie.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku 525.000 sztuk akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Pan Lech Cyprysiak posiadał 385.000 sztuk akcji.

Pan Dariusz Aranowski, Prokurent Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., Wiceprezes Zarządu Spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki ATTILA Sp. z o.o., posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku 395.623 sztuki akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Pan Dariusz Aranowski posiadał 385.623 sztuki akcji tej Spółki.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółki CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. oraz Wiceprezes Zarządu Spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku 211.168 sztuk akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Na dzień 31 grudnia 2013 roku ilość akcji będąca w posiadaniu przez Pana Jacka Kazubowskiego wynosiła 211.168 sztuk.

Pan Piotr Fortuna, Prokurent Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., Prezes Zarządu Spółki Hotel 1 Sp. z o.o., Członek Zarządu Spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o., Prokurent Spółki MAKRUM Development Sp. z o.o., posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku 10 000 sztuk akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Pan Piotr Fortuna nie posiadał akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Szczeblewski, Prezes Zarządu Spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku 2 000 sztuk akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Pan Piotr Szczeblewski nie posiadał akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Piekut, Członek Zarządu Spółki MAKRUM Sp. z o.o., posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku 1 000 sztuk akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Pan Łukasz Piekut nie posiadał akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Szczechowski, Prezes Zarządu Spółki MAKRUM Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku 3 000 sztuk akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Pan Dariusz Szczechowski nie posiadał akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A.

Pan Paweł Mirski, Członek Zarządu Spółki FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku 3 000 sztuk akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Pan Paweł Mirski nie posiadał akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Płoszyński, Członek Zarządu Spółki FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku 5 000 sztuk akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Pan Łukasz Płoszyński nie posiadał akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A.

Pan Mikołaj Jerzy, Członek Zarządu Spółki zależnej FOCUS Hotels S.A., Członek Zarządu Spółki FOOD2GO Sp. z o.o. posiada na dzień 31 grudnia 2014 roku 57.620 sztuk akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Na dzień powołania na Członka Zarządu FOCUS Hotels S.A., tj. na dzień 24 września 2014 roku Pan Mikołaj Jerzy posiadał 20 000 sztuk akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały w 2014 roku Spółce informacji o posiadaniu akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

29.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał zapasowy o wartości 98 086 tys. PLN został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 130 tys. PLN.

W latach 2013 oraz 2014 nie miała miejsca emisja akcji i nie zostały zmienione kapitały ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

29.3. Niepodzielony zysk (strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Zysk niepodzielony obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi, to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy.

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, jednostka dominująca jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty. Do tej kategorii kapitału przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki dominującej, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego jednostki dominującej. 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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej i nie podlega ona podziałowi na inne cele.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

30. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
1	PEKAO Hipoteczny	Kredyt hipoteczny – CHF (pierwotnie 1.514,86 tys. CHF, aktualnie 975,4 tys. CHF)	3 569	Kredyt hipoteczny	-	3 569	29-10-2017	LIBOR 6M	Hipoteka na nieruchomości w Bydgoszczy - zwykła łączna w kwocie 1.540 tys. CHF i kaucyjna łączna do kwoty 770 tys. CHF, weksel in blanco	Miesięcznie (kapitał): CHF 5,5
2	Mercedes BANK	Kredyt samochodowy	367	Flexi Kredyt	-	367	04-10-2017	PSPB *	Zastaw rejestrowy na kredytowanym pojeździe, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej AC	Miesięcznie (kapitał i odsetki): 11 818,44
3	PEKAO S.A.	Kredyt obrotowy	10 000	Limit kredytowy	10 000	10 000	15-05-2015	WIBOR 1M	Hipoteka umowna łączna do kwoty 19.050 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy; KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8, KW BY1B/00093508/6 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej; weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków Kredytobiorey w Banku, poręczenie GKI SA, MKM DEV, MKM ZOO, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, cesja istniejących i przyszłych wierzytelności handlowych	Proporcjonalnie do uruchamianych transz; termin ostatecznej spłaty 2016-08-31
4	BPH S.A.	Linia kredytowa wielocelowa	5 485 + 640 (limit transakcji)	Kredyt w rachunku bieżącym Limit kredytowy	500 3 210	- 3 210	30-07-2015	WIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna do kwoty 9.126 tys. PLN na nieruchomości w Szczecinie KW SZ1S/00210449/6- działka 1/4, 102/1 o łącznej pow. 3,7625 ha; wraz z cesją praw z polisy bezp.; zastaw na maszynach i urządzeniach w Szczecinie o wartości 7 625 tys. PLN wraz z cesją praw z polisy ubezp.; poręczenie MKM DEV, MKM POM, MKM ZOO, GKI SA	Jednorazowo 30.07.2015

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
5	Getin Bank	Kredyt obrotowy	2 000	Kredyt obrotowy	2 000	2 000	30-03-2015	WIBOR 3M	Pełnomocnictwa do rachunków bieżących prowadzonych przez Bank, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, cesje wierzytelności, poręczenie GKI SA	Jednorazowo 30.03.2015
6	ING Bank Śląski	Limit kredytowy	700	Limit w rachunku obrotowym	700	573	07-11-2015	WIBOR 1M	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.050.000,00 PLN	Jednorazowo do 07.11.2014r .
7	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	22 300	Kredyt inwestycyjny	20 300	-	20-12-2019	WIBOR 6M	Hipoteka umowna łączna do kwoty 44.600 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW BY1B/00206333/4 i BY1B/00206334/1 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, zastaw rejestrowy na MRP, zastaw rejestrowy na rachunku deweloperskim, zastaw rejestrowy na udziałach w spółce, umowa wsparcia przez udziałowca, umowa podporządkowania, pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi kredytobiorcy (z wyjątkiem MRP), przelew praw z umów i kontraktów budowlanych, weksel in blanco	Karencja do dn. 20.12.2016
				Kredyt VAT	2 000	-				
8	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 675	Kredyt inwestycyjny	-	13 675	31-12-2023	WIBOR 1M	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna do kwoty 27.600 PLN na nieruchomościach: LD1M/00175075/7, SZ1S/00081399/6, BY1B/00004707/1, BY1B/00064765/3, BY1B/00004072/0, BY1B/00056503/0, KA1C/00011883/7wraz z cesją praw z polisy bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 50 000 do 31.12.2014 70 000 do 31.12.2015 83 300 do 30.11.2023 4 914 500 w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
9	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 500	Kredyt w rachunku bieżącym	1 500	1 397	31-12-2015	WIBOR 1M	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków Kredytobiorcy, hipoteka umowna do kwoty najwyższej 1.875 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00004707/1 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie CARNAVAL, ARONN, BINKIE, CRISMO	Automatycznie z wpływów na rachunek
10	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 091	Kredyt inwestycyjny	-	9 091	31-05-2024	WIBOR 1M	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, BINKIE, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 80 950 do 30.04.2024 24 100 - 31.05.2024 Odsetki: miesięcznie
11	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2 147	Kredyt inwestycyjny	-	2 147	31-05-2024	WIBOR 1M	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 000 w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie
12	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	14 922	Kredyt inwestycyjny	-	14 922	31-05-2024	WIBOR 1M	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 105 600 do 28.11.2014 132 000 do 30.04.2024 133 600 - 31.05.2024 Odsetki: miesięcznie

Lp.	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
15	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 430	Kredyt inwestycyjny	-	10 430	31-05-2024	WIBOR 1M	Hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 45 000 do 31.12.2015 50 000 do 30.12.2016 55 000 do 29.12.2017 60 000 do 31.12.2018 65 000 do 31.12.2019 70 000 do 31.12.2020 75 000 do 31.12.2021 80 000 do 30.12.2022 85 000 do 29.12.2023 90 000 do 31.12.2024 95 000 do 30.01.2026 1 105 000 - 27.02.2026 Odsetki: miesięcznie
Razem kredyty bankowe						71 380				
w tym część długoterminowa:						46 251				
w tym część krótkoterminowa:						25 129				
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej wg SCN						(600)				
w tym część długoterminowa:						(389)				
w tym część krótkoterminowa:						(211)				

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2013 roku:

- Kredyty bankowe: 53. 398 tys. PLN.
w tym część długoterminowa: 36 657 tys. PLN
w tym część krótkoterminowa: 16 741 tys. PLN

PSPB * - Podstawowa Stopa Procentowa Banku

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

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

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

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

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

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2013 r.

W 2014 roku:

- GK IMMOBILE S.A. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej wydłużający termin spłaty kredytu w Banku Pekao S.A. do dnia 30.06.2014 r. Na dzień 30.01.2014 r. przyznany Spółce kredyt wynosił 1.500 tys. PLN, a harmonogram spłaty kredytu był następujący: 300 tys. PLN w dniu 28.02.2014 r., 300 tys. PLN w dniu 31.03.2014 r., 300 tys. PLN w dniu 30.04.2014 r., 300 tys. PLN w dniu 31.05.2014 r., 300 tys. PLN w dniu 30.06.2014 r. GK IMMOBILE S.A. dokonała całkowitej spłaty tego kredytu zgodnie z harmonogramem (saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 1.973 tys. PLN).

- Gwarancje bankowe udzielone przez Bank Pekao S.A. Spółce GK IMMOBILE S.A. o łącznej wartości 873 tys. PLN zostały włączone do linii gwarancji Spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o. udzielonej przez ten Bank.

- Utraciły ważność gwarancje bankowe udzielone GK IMMOBILE S.A. przez Bank BPH S.A. o łącznej wartości 217 tys. PLN.

- GK IMMOBILE S.A. w dniu 18.09.2014 roku podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej z Pekao Bankiem Hipotecznym S.A. zmieniający zakres zabezpieczenia hipotecznego spłaty kredytu.

- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem Pekao S.A. zwiększający wysokość kredytu obrotowego do 8.000 tys. PLN. Kredyt został udzielony do dnia 31.03.2015 r., który Spółka może wykorzystać do dnia 31.07.2014 r.

W dniu 30.07.2014 roku kolejnym aneksem data spłaty kredytu została przedłużona do dnia 10.05.2016 r., zaś data wykorzystania do 10.09.2014 r.

W dniu 10.09.2014 r. podpisano aneks wydłużający datę ostatecznej spłaty kredytu do dnia 31.08.2016 r., natomiast datę wykorzystania do dnia 15.05.2015 r.

W dniu 07.11.2014 r. podpisano aneks do umowy kredytowej zwiększający wysokość kredytu obrotowego do 10.000 tys. PLN i jednocześnie zmieniający termin ostatecznej spłaty do dnia 15.05.2016 r.

- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy o otwarcie linii gwarancji z Bankiem Pekao S.A. zwiększający limit na gwarancje do kwoty 1.500 tys. PLN. Spółka zależna może składać zlecenia udzielenia gwarancji do dnia 31.07.2014 r.

W dniu 30.07.2014 r. podpisano aneks do umowy uprawniający do wystawiania gwarancji za zobowiązania Spółki GK IMMOBILE S.A. do kwoty 200 tys. PLN oraz zmieniający termin składania zleceń udzielenia gwarancji do dnia 10.09.2014 r.

W dniu 10.09.2014 r. aneksem do umowy o otwarcie linii gwarancji zmieniono limit na gwarancje do kwoty 2.400 tys. PLN, w tym 1.100 tys. PLN za zobowiązania GK IMMOBILE S.A. Uległ również zmianie termin składania zleceń udzielenia gwarancji – tj. do dnia 15.05.2015 r.

- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w dniu 29.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem BPH S.A. zwiększający kredyt w formie linii wielocelowej wielowalutowej linii kredytowej do kwoty 6.125 tys. PLN, w tym: limit w rachunku bieżącym 500 tys. PLN, limit kredytowy do kwoty 3.210 tys. PLN, 1.775 tys. PLN na gwarancje oraz sublimit do kwoty 640 tys. z przeznaczeniem na pokrycie ryzyka kredytowego i rynkowego. Na mocy aneksu kredyt udostępniony jest do dnia 31.07.2014 r.

W dniu 30.07.2014 r. podpisano aneks do umowy wydłużający okres udostępnienia kredytu do dnia 30.07.2015 r.

- Utraciły ważność gwarancje bankowe udzielone MAKRUM Project Management Sp. z o.o. przez Bank BPH S.A. o łącznej wartości 74 tys. PLN.

- W dniu 04.06.2014 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zaciągnęła w Getin Noble Bank S.A. kredyt w wysokości 1.500 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: pełnomocnictwa do rachunków bieżących prowadzonych przez Bank, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, cesje z umów dostaw, poręczenie GK IMMOBILE S.A. Kredyt podlega spłacie w dwóch ratach: 800 tys. w dniu 31.10.2014 r. oraz 700 tys. w dniu 31.12.2014 r. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 3M + marża Banku. Ostatnia rata kredytu została spłacona w dniu 21.11.2014 r.

- W dniu 23.12.2014 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zaciągnęła w Getin Noble Bank S.A. kredyt w wysokości 2.000 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: pełnomocnictwa do rachunków bieżących prowadzonych przez Bank, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, cesje wierzytelności, poręczenie GK IMMOBILE S.A. Kredyt podlega spłacie w dniu 30.03.2015 r. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 3M + marża Banku.
- W dniu 04.11.2014 roku Spółka CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 07.11.2015 r.
- CRISMO Sp. z o.o. w dniu 21.01.2014 r. dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A. (saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 214 tys. PLN).
- W dniu 07.01.2014 r. FOCUS Hotels S.A. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 31.12.2014 roku oraz zwiększający limit do kwoty 1.250 tys. PLN (saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 695 tys. PLN).
W dniu 13.10.2014 r. podpisano aneks do umowy zmieniający metodologię liczenia kowenantów.
W dniu 22.12.2014 r. Spółka podpisała aneks do umowy kredytu zmieniający limit w rachunku do kwoty 1.500 tys. PLN oraz wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 31.12.2015 r.
- MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem Pekao S.A. wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30.06.2014 r. Na dzień 30.01.2014 r. przyznany Spółce kredyt wynosił 500 tys. PLN, a harmonogram spłaty kredytu jest następujący: 100 tys. PLN w dniu 31.12.2013 r., 100 tys. 24.01.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 28.02.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 31.03.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 30.04.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 31.05.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 30.06.2014 r. MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty tego kredytu zgodnie z harmonogramem (saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 382 tys. PLN).
- MAKRUM Sp. z o.o. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30.06.2014 r. Na dzień 30.01.2014 r. przyznany Spółce kredyt wynosił 300 tys. PLN, a harmonogram spłaty kredytu jest następujący: 50 tys. 24.01.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 28.02.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 31.03.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 30.04.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 31.05.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 30.06.2014 r. MAKRUM Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty tego kredytu zgodnie z harmonogramem (saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 298 tys. PLN).
- W dniu 01.04.2014 r. MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. podpisała umowę o udzielenie gwarancji przez Bank Pekao S.A. w wysokości 18 tys. EUR. Zabezpieczeniem udzielonej gwarancji są: pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel in blanco, kaucja w wys. 100% kwoty gwarancji.
- W dniu 14.03.2014 roku ARONN Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt inwestycyjny w wysokości 9.900 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, BINKIE, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu. Spłata kredytu odbywa się zgodnie z harmonogramem. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 1M + marża Banku. W dniu 13.10.2014 r. podpisano aneks do umowy zmieniający metodologię liczenia kowenantów.
- W dniu 14.03.2014 roku ARONN Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt obrotowy w wysokości 7.099 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu były: hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z rachunku zwrotu VAT wraz z blokadą środków zgromadzonych na rachunku. Oprocentowanie kredytu wynosiło WIBOR 1M + marża Banku. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w dniu 25.06.2014 r.
- W dniu 14.03.2014 roku BINKIE Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt inwestycyjny w wysokości 2.337 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu. Spłata kredytu odbywa się zgodnie z harmonogramem. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 1M + marża Banku. W dniu 13.10.2014 r. podpisano aneks do umowy zmieniający metodologię liczenia kowenantów.

- W dniu 14.03.2014 roku BINKIE Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt obrotowy w wysokości 1.215 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu były: hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z rachunku zwrotu VAT wraz z blokadą środków zgromadzonych na rachunku. Oprocentowanie kredytu wynosiło WIBOR 1M + marża Banku. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w dniu 25.06.2014 r.
- W dniu 14.03.2014 roku CARNAVAL Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt inwestycyjny w wysokości 13.000 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu. Spłata kredytu odbywa się zgodnie z harmonogramem. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 1M + marża Banku. W dniu 13.10.2014 r. podpisano aneks do umowy zmieniający metodologię liczenia kowenantów. W dniu 08.12.2014 r. CARNAVAL podpisała z Bankiem aneks zwiększający kwotę kredytu o 3.000 tys. PLN, tj. do łącznej kwoty 16.000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu nie uległ zmianie.
- W dniu 14.03.2014 roku CARNAVAL Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt obrotowy w wysokości 8.395 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu były: hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z rachunku zwrotu VAT wraz z blokadą środków zgromadzonych na rachunku. Oprocentowanie kredytu wynosiło WIBOR 1M + marża Banku. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w dniu 25.06.2014 r.
- W dniu 13.10.2014 r. CRISMO Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneks do umowy o kredyt inwestycyjny zmieniający metodologię liczenia kowenantów.
- W dniu 20.03.2014 r. IMMOBILE Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A. w wysokości 23.359 tys. PLN (kwota udzielonego kredytu 30.000 tys. PLN, saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r.: 23.745 tys. PLN).
- W dniu 20.03.2014 r. IMMOBILE Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A. w wysokości 1.878 tys. PLN (kwota udzielonego kredytu 3.000 tys. PLN, saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r.: 1.978 tys. PLN).
- W dniu 07.04.2014 roku CEZARO Sp. z o.o. zaciągnęła w mBank S.A. kredyt inwestycyjny w wysokości 10.800 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN. Spłata kredytu odbywa się zgodnie z harmonogramem. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 1M + marża Banku.
- W dniu 07.04.2014 roku CEZARO Sp. z o.o. zaciągnęła w mBank S.A. kredyt obrotowy w wysokości 4.623 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu były: blokada środków ze zwrotu podatku VAT, hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia. Oprocentowanie kredytu wynosiło WIBOR 1M + marża Banku. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w dniu 16.06.2014 r.
- W dniu 30.12.2014 roku CDI 1 Sp. z o.o. podpisała z mBankiem Hipotecznym S.A. kredyt w wysokości 22.300 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: hipoteka umowna łączna do kwoty 44.600 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00206333/4 i BY1B/00206334/1 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, zastaw rejestrowy na mieszkaniowym rachunku powierniczym, zastaw rejestrowy na rachunku deweloperskim, zastaw rejestrowy na udziałach w Spółce, umowa wsparcia przez udziałowca, umowa podporządkowania, pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi kredytobiorcy (za wyjątkiem mieszkaniowego rachunku powierniczego), przelew praw z umów i kontraktów budowlanych, weksel in blanco. Kredyt podlega spłacie w dniu 20.12.2019 r. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 6M + marża Banku.

31. Rezerwy

31.1. Zmiana stanu rezerw

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przedstawia się następująco:

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
Rezerwy na sprawy sądowe	914	721
Inne rezerwy	-	62
Pozostałe rezerwy razem	914	783

Opis spraw sądowych wraz z kwotą rezerw został zaprezentowany w nocie: 36.

Zmiana stanu w poszczególnych okresach przedstawia się następująco:

Stan na 31-12-2014	Rezerwy na:			
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	inne	Razem
Stan na początek okresu	721	-	62	783
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	193	-	-	193
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	(62)	(62)
Stan rezerw na dzień 31.12.2014 roku	914	-	-	914

Stan na 31-12-2013	Rezerwy na:			
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	inne	Razem
Stan na początek okresu	488	13	6	507
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	233	-	62	295
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(13)	(6)	(19)
Stan rezerw na dzień 31.12.2013 roku	721	-	62	783

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

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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania przedstawiają się następująco:

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	13 225	5 886
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	120
Inne zobowiązania finansowe	402	736
Zobowiązania finansowe	13 627	6 742

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 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.

32.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 018	853
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	2 704	7
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	220
Zobowiązania niefinansowe	4 722	1 080

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych lub kwartalnie.

Łączenie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe i niefinansowe wg stanu na 31 grudnia 2014 roku wynoszą 18 349 tys. PLN (31 grudnia 2013 roku: 7 822 tys. PLN).

32.3. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Czynsze najmu	278	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	143	272	11	-
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	421	272	11	-
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Dotacje otrzymane	-	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	600	393	1 082	1 475
Inne rozliczenia	1 157	317	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 757	710	1 082	1 475

Inne rozliczenia w kwocie 1 157 tys. PLN w 2014 roku oraz 317 tys. PLN dotyczą głównie doszacowanych kosztów na faktury w drodze związane z działalnością przemysłową Grupy.

33. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Zapasy oraz aktywa biologiczne (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2014
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(9 503)
Przeniesienie gruntów inwestycyjnych z pozycji nieruchomości inwestycyjne na zapas	4 168
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	(5 335)

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2014
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	11 317
Rezerwy pracownicze	(115)
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	11 202

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2014
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych i rezerw	625
Rezerwy pracownicze	115
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	740

Rzeczowe aktywa trwałe (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2014
Bilansowa zmiana nabycia rzeczowych aktywów trwałych	37 961
Amortyzacja	(6 461)
Odpis aktualizujący wartość rzeczowego majątku trwałego	(1 069)
Reklasyfikacja na nieruchomości inwestycyjne	(32 107)
Wartość księgowa sprzedanych składników rzeczowego majątku trwałego	(2 978)
Leasing	239
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	(4 415)

34. Zobowiązania inwestycyjne

W dniu 17 października 2014 roku Spółka NOBLES Sp. z o.o. zawarła ze spółką Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy przedwstępna umowę w której zobowiązała się do zakupu działki inwestycyjnej o powierzchni 2,4 ha położonej w Bydgoszczy za kwotę 1,5 mln PLN brutto. Na dzień 31.12.2014 roku przyszłe zobowiązanie Spółki związane z planowanym zawarciem umowy przyrzeczonej wynosiło 1,4 mln PLN. NOBLES Sp. z o.o. zawarła w dniu 11.03.2015 roku umowę warunkową zakupu przedmiotowej działki (warunek nie skorzystania przez Gminę Bydgoszcz z prawa pierwokupu). Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego cała cena za nabywaną działkę została zapłacona.

35. Zobowiązania warunkowe

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych przez jednostkę dominującą	3 144	3 200
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	3 416	2 012
Zobowiązania warunkowe ogółem	6 560	5 212

Poręczenia kredytów bankowych znajdują się w nocie nr 30: "Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki".

Jednostka dominująca Grupy Kapitałowej IMMOBILE poręczyła za spółki Grupy spłatę zobowiązania z tytułu wykonanych robót remontowych na terenie nieruchomości należącym do Grupy przez podmiot wynajmujący nieruchomość w przypadku rozwiązania umowy najmu. Kwota poręczenia wyniosła 1 200 tys. PLN. Na zlecenie Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiło 2 012 tys. PLN i uległo zwiększeniu do kwoty 3 416 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2014 roku.

36. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej:

Opis spraw sądowych:

Sprawa Mostostal Chojnice S.A.

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

W związku z powyższym Grupa utworzyła rezerwę w wysokości 310 tys. PLN plus odsetki w wysokości 193 tys. PLN

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

Pozew firmy Przedsiębiorstwo Obrotu Surowcami Wtórnymi "DEPOL" Sp. z o.o. w Bydgoszczy przeciwko SPÓŁCE Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. o wydanie skrzyń formierskich (do wykonywania odlewów żeliwnych, które były używane przez ZELMAK w upadłości) z wnioskiem alternatywnym o zapłatę 410.866 PLN. Ponadto analogiczny pozew przeciwko SPÓŁCE Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. i DEPOL został złożony przez H.Cegielski - Fabryka Silników Agregatowych Sp. z o.o. w Poznaniu. Wyrok z dnia 21.12.2011r. nakazujący Grupie Kapitałowej IMMOBILE S.A. wydanie firmie DEPOL skrzyń formierskich. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. złożyła apelację od tego wyroku. Ostatni świadkowie zostali przesłuchani w drodze pomocy prawnej przez Sąd Rejonowy we Włocławku, w dniu 25.08.2014r. Kolejna rozprawa wyznaczona zostanie z urzędu.

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

Sprawa Odlewni Ostrowiec Sp. z o.o.

Pozew ze strony SPÓŁKI Odlewnia Ostrowiec Sp. z o.o. (Powód) przeciwko Grupa Kapitałowa Immobile S.A. (Pozwana) z dnia 10.03.2014r. o zapłatę kwoty 184.500,00 PLN z odsetkami od 05.11.2012r. oraz kosztami procesu. Sprawa dotyczy zamówienia przez Pozwaną odlewu czopa do młyna kołowego. Pozwany odstąpił od umowy w wyniku nieusunięcia przez Powoda wad odlewniczych. Zdaniem Pozwanego wady te powinny zostać usunięte w ramach rękojmi. Pozwany wnosi o oddalenie powództwa w całości w związku z jej odstąpieniem od umowy w wyniku nie dokonania naprawy lub wymiany przez Powoda wadliwego czopa. Kolejna rozprawa wyznaczona zostanie z urzędu po sporządzeniu opinii biegłego sądowego.

Sprawa Heilbronn Pressen GmbH

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

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki dominującej:

Opis spraw sądowych:

Sprawa przeciwko niemieckiej kancelarii prawnej Pietrzyk & Kollegen

Pozew złożony został w Sądzie Okręgowym w Dusseldorfie w dniu 30 stycznia 2012r. Sprawa dotyczy zapłaty 1.044.042,00 EUR z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy o obsługę prawną przez pozwaną kancelarię wskutek czego Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Powód) poniosła w/w szkodę. Pozew opiera się na twierdzeniu, że pozwana kancelaria udzieliła Powodowi nieodpowiedniej i nierzetelnej porady prawnej w odniesieniu do istniejących ryzyk nabycia majątku upadłej spółki Heilbronn Pressen GmbH oraz nie poinformowała Powoda o bezpieczniejszych wariantach przeprowadzenia tej transakcji. Roszczenie obejmuje oprócz szkody za nienależyte wykonanie umowy obsługi prawnej w wysokości 1.044.042,00 EUR także odszkodowanie za koszty przedsądowej pomocy prawnej niemieckiej (3.527,40 EUR) oraz kancelarii polskiej (68.097,17 PLN) związanej ze sprawą. Zarządzeniem z dnia 17 lutego 2012r. Sąd Okręgowy w Dusseldorfie postanowił przeprowadzić wstępne pisemne postępowanie w sprawie i związku z tym zobowiązał pozwaną kancelarię do przedłożenia w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia zarządzenia pisemnego stanowiska, czy kancelaria P&K ma zamiar podjąć obronę przeciwko powództwu, czy też uznaje w pełni lub części roszczenie Powoda oraz do złożenia w terminie kolejnych 4 tygodni odpowiedzi na pozew Powoda. Strona pozwana złożyła odpowiedź na pozew, w której wnosi o oddalenie powództwa w całości wskazując, że Powód był informowany o wszelkich ryzykach związanych z transakcją oraz możliwych wariantach jej przeprowadzenia, stąd też nie można P&K postawić zarzutu niewłaściwego doradztwa. Na poparcie swej wersji zdarzeń Kancelaria P&K powołała dowód z zeznań świadków. Sąd wyznaczył termin kolejnej rozprawy na dzień 20.03.2015r.

Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

Pozew ze strony SPÓŁKI Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19.652.937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Na chwilę obecną nie wyznaczono pierwszej rozprawy .

37. Rozliczenia podatkowe

Na podstawie postanowienia 04130359 z dnia 21 maja 2013 roku Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Bydgoszczy toczy się postępowanie kontrolne w sprawie podatku dochodowego IMMOBILE Sp. z o.o. za rok 2009. W decyzji z dnia 27 lutego 2015 roku Dyrektor UKS wskazał na zawyżenie straty podatkowej przez IMMOBILE Sp. z o.o. w kwocie 238 tys. PLN. Zarówno Spółka jak i jej doradcy podatkowi uznają powyższą decyzję za bezpodstawną. Spółka złoży do Izby Skarbowej w Bydgoszczy odwołanie w przedmiotowej sprawie.

38. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

38.1. Nabycie jednostek

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

39. Informacje o pomiotach powiązanych

Kwoty oraz tytuły transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiono w poniższych tabelach:

Informacje na temat pozostałych podmiotów powiązanych osobowo - zakupy i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
Zakup od:				
ELCHEM Lech Cyprysiak	-	105	-	9
INFOBEST.PL Sp. z o.o.	84	84	26	7
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	60	17	8	-
Razem	144	206	34	16

39.1. Jednostka dominująca całej Grupy

Nie dotyczy. Kontrolę nad Grupą sprawuje główny akcjonariusz pan Rafał Jerzy wraz z żoną. Transakcje z udziałem członków Zarządu zostały opisane w nocie 39.6.

39.2. Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku Grupa nie posiadała udziałów w spółce stowarzyszonej.

39.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 Grupa nie była współnikiem we wspólnym przedsięwzięciu.

39.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

39.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

39.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Prezes Zarządu Spółki dominującej GKI Immobile S.A. Pan Rafał Jerzy w dniu:

- 1 września 2014 roku podpisał umowę najmu boksu dla konia ze spółką Makrum Jumping Team Sp. z o.o. Wynagrodzenie z tego tytułu za 2014 rok wyniosło 2 tys. PLN;
- 1 czerwca 2014 roku podpisał umowę sprzedaży konia pn. CHEYENNE ze spółką Makrum Jumping Team Sp. z o.o. Cena sprzedaży wyniosła 66,5 tys. PLN;
- 23 grudnia 2013 roku podpisał umowę ze spółką Makrum Jumping Team Sp. z o.o. na sprzedaż wierzytelności w stosunku do osoby fizycznej za kwotę 29,9 tys. PLN.

39.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

39.7.1. Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

Wynagrodzenia członków Zarządu Spółki dominującej	w Spółce dominującej	w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych	Razem
	Wynagrodzenie	Wynagrodzenie	
Okres od 01.01 do 31.12.2014			
Rafał Jerzy	825	945	1 770
Sławomir Winiecki	470	363	833
Razem	1 295	1 308	2 603
Okres od 01.01 do 31.12.2013			
Rafał Jerzy	660	143	803
Sławomir Winiecki	360	141	501
Razem	1 020	284	1 304

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej	w Spółce dominującej:	w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych	Razem
	Wynagrodzenie	Wynagrodzenie	
Okres od 01.01 do 31.12.2014			
Mirosław Babiaczyk	18	-	18
Beata Jerzy	18	-	18
Piotr Kamiński	61	-	61
Jerzy Nadarzewski	18	-	18
Jacek Nowakowski	1	-	1
Razem	116	-	116
Okres od 01.01 do 31.12.2013			
Mirosław Babiaczyk	10	-	10
Beata Jerzy	18	-	18
Piotr Kamiński	15	-	15
Krzysztof Kobryński	18	-	18
Jerzy Nadarzewski	12	-	12
Tomasz Filipiak (do sierpnia 2013)	21	-	21
Wojciech Sobczak (do maja 2013)	18	-	18
Razem	112	-	112

40. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i dnia 31 grudnia 2013 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01-01 do 31-12-2014*	od 01-01 do 31-12-2013 **
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	135	48
Przegląd sprawozdań finansowych	25	32
Doradztwo podatkowe	48	40
Pozostałe usługi *	11	-
Pozostałe usługi **	20	30
Razem	219	150

* odnosi się do Ernst&Young Audyt Polska Sp. z o.o Sp. k.

** odnosi się do Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k.

41. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz walutowe kontrakty terminowe typu forward. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności Grupy oraz wynikających z używanych przez nią źródeł finansowania.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy 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. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

41.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Stara się ona, by od 50% do 75% pożyczek i kredytów miało oprocentowanie stałe. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2014 roku, po uwzględnieniu skutków zamiany stóp procentowych, około 70% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie.

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). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Grupy.

	Wahania kursu	Wpływ na zysk lub stratę brutto:
PLN	1%	(175,5)
CHF	1%	(35,7)
PLN	-1%	175,5
CHF	-1%	35,7

41.2. Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Około 25% zawartych przez Grupę transakcji sprzedaży wyrażonych jest w walutach innych niż waluta sprawozdawcza jednostki operacyjnej dokonującej sprzedaży, podczas gdy ca 5% kosztów wyrażonych jest w tejże walucie sprawozdawczej.

Grupa stara się negocjować warunki zabezpieczających instrumentów pochodnych w taki sposób, by odpowiadały one warunkom zabezpieczanej pozycji i zapewniały dzięki temu maksymalną skuteczność zabezpieczenia.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa zabezpieczyła 77% zawartych kontraktów denominowanych w walutach obcych (na dzień 31 grudnia 2013 - 64%).

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku(straty) brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) oraz całkowitych dochodów ogółem Grupy (z tytułu zmiany wartości godziwej kontraktów terminowych typu forward i zabezpieczeń inwestycji netto) na racjonalnie możliwe wahania kursu EURO, CHF, GBP i NOK przy założeniu niezmienności innych czynników.

31-12-2014	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):				Wartość po przeliczeniu
	EUR	CHF	GBP	NOK	
<i>Aktywa finansowe (+):</i>					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	1 256	-	-	-	5 353
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	1	10	10
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	(970)	-	-	(3 438)
Leasing finansowy	-	(718)	-	-	(2 545)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	194	-	-	-	827
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem					207

31-12-2013	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):				Wartość po przeliczeniu
	EUR	CHF	GBP	NOK	
<i>Aktywa finansowe (+):</i>					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	651	-	-	-	2 700
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6	-	-	1	27
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	(1 035)	-	-	(3 616)
Leasing finansowy	-	(1 195)	-	-	(4 173)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	66	-	-	-	276
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem					(4 786)

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:				
		EUR	CHF	GBP	NOK	razem
Stan na 31-12-2014						
Wzrost kursu walutowego	10%	453	598	1	0	1 052
Spadek kursu walutowego	-10%	(453)	(598)	(1)	(0)	(1 052)

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:				
		EUR	CHF	GBP	NOK	razem
Stan na 31-12-2013 (przekształcone)						
Wzrost kursu walutowego	10%	143	581	-	-	724
Spadek kursu walutowego	-10%	(143)	(581)	-	-	(724)

41.3. Ryzyko cen towarów

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

41.4. Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

41.5. Ryzyko związane z płynnością

Grupa 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 Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, akcje uprzywilejowane, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontow.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31-12-2014						
Kredyty w rachunku kredytowym	5 739	6 878	23 760	12 740	34 576	83 693
Kredyty w rachunku bieżącym	38	2 007	-	-	-	2 045
Leasing finansowy	1 795	1 795	3 951	1 239	-	8 779
Pochodne instrumenty finansowe	754	485	1 702	707	-	3 648
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	17 080	117	1 152	-	-	18 349
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	25 406	11 282	30 565	14 686	34 576	116 514

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontow.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31-12-2013						
Kredyty w rachunku kredytowym	186	6 228	776	528	2 631	10 349
Kredyty w rachunku bieżącym	2 653	-	-	-	-	2 653
Pożyczki	-	3 002	-	-	-	3 002
Leasing finansowy	1 596	1 596	5 293	2 388	-	10 873
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	5 026	117	1 152	-	-	6 295
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	4 435	7 824	6 069	2 916	2 631	23 875

42. Instrumenty finansowe

42.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31-12-2014		Stan na 31-12-2013	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>				
Notowane instrumenty finansowe	91	91	51	51
<i>Aktywa finansowe - pożyczki i należności:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15 932	15 932	11 386	11 386
Pozostałe należności	1 901	1 901	531	531
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 901	2 901	1 727	1 727
Razem	97 784	97 784	65 692	65 692

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31-12-2014		Stan na 31-12-2013	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty - zmienna %	45 862	45 862	36 591	36 591
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 590	4 590	7 286	7 286
<i>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</i>				
Oprocentowane kredyty - zmienna %	24 918	24 918	16 711	16 711
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 526	3 526	2 985	2 985
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18 349	18 349	7 822	7 822
<i>Zobowiązania finansowe - w wartości godziwej przez zysk lub stratę:</i>				
Kontrakty walutowe typu <i>forward</i>	247	247	86	86
Kontrakty na zmianę stóp procentowych - <i>swapy procentowe</i>	3 261	3 261	219	219
Razem	100 753	100 753	71 700	71 700

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowe nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności. W odniesieniu do długoterminowych instrumentów ceniono, że różnica między wartością bilansową a wartością godziwą jest nieistotna. W związku z tym przyjęto, że wartości bilansowe równe są wartościom godziwym.

Na 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku, Grupa posiadała następujące instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej:

31-12-2014 Rodzaj instrumentu	Hierarchia wartości godziwej		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>			
Notowane instrumenty finansowe	91		
<i>Zobowiązania finansowe - w wartości godziwej przez zysk lub stratę:</i>			
Kontrakty walutowe typu <i>forward</i>		247	
Kontrakty na zmianę stóp procentowych - <i>swapy procentowe</i>		3 261	

31-12-2013 Rodzaj instrumentu	Hierarchia wartości godziwej		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<i>Aktywa finansowe - dostępne do sprzedaży:</i>			
Notowane instrumenty finansowe	51		
<i>Zobowiązania finansowe - w wartości godziwej przez zysk lub stratę:</i>			
Kontrakty walutowe typu <i>forward</i>		86	
Kontrakty na zmianę stóp procentowych - <i>swapy procentowe</i>		219	

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

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

Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS zawarte w 2014 roku. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

Zabezpieczające instrumenty pochodne nie spełniają wymogów rachunkowości zabezpieczeń.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/ do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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

Stan na 31 grudnia 2014 roku	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Pozostałe	Razem
<i>Aktywa finansowe</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług	-	1	108	47	-	156
Pożyczki	17	-	-	-	-	17
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	81	81
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	1	-	-	-	21
Razem	37	2	108	47	81	275

<i>Zobowiązania finansowe</i>						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	374	-	-	-	-	374
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	431	-	-	-	-	431
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	3 270	-	-	-	-	3 270
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-	-	393	-	393
Instrumenty pochodne	-	-	-	3 150	-	3 150
Razem	4 075	-	-	3 543	-	7 618

Stan na 31 grudnia 2013 roku	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Pozostałe	Razem
<i>Aktywa finansowe</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	(155)	152	-	(3)
Pożyczki	358	-	-	-	-	358
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	13	13
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	150	-	-	-	172
Razem	380	150	(155)	152	13	540

<i>Zobowiązania finansowe</i>						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	124	-	-	-	-	124
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	299	-	-	-	-	299
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	2 666	-	-	-	-	2 666
Instrumenty pochodne	-	-	-	220	-	220
Razem	3 089	-	-	220	-	3 309

42.3. Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

Kredyty	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Kredyty w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M + marża	01-10-2029	970	3 569	3 569	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	PSPB + 0,8%	01-10-2017	-	367	122	245
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M+marża	15-05-2015	-	10 000	10 000	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	1M+marża	30-07-2015	-	3 174	3 174	-
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN			-	2 000	2 000	-
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN	1M+marża	31-12-2015	-	1 349	1 349	-
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN	1M+marża	07-11-2014	-	573	573	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	1M+marża	31-12-2023	-	13 539	864	12 675
Kredyty w rachunku bieżącym	PLN			-	-	-	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	1M+marża	31-05-2024	-	8 993	956	8 037
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	1M+marża	31-05-2024	-	2 130	228	1 902
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	1M+marża	31-05-2024	-	14 757	1 558	13 199
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	1M+marża	31-05-2024	-	10 329	530	9 799

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 Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

42.4. Zabezpieczenia

42.4.1. Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku, Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych.

42.4.2. Zabezpieczenia wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku, spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających wartość godziwą.

43. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku kształtowało się następująco:

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013
Pracownicy umysłowi	112	118
Pracownicy fizyczni	85	88
Razem	197	206

44. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 31-12-2014	Stan na 31-12-2013 (przekształcone)
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	143 884	142 368
Kapitał	143 884	142 368
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	143 884	142 368
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	70 780	53 302
Leasing finansowy	8 116	10 271
Źródła finansowania ogółem	222 780	205 941
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,65	0,69
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(4 925)	(804)
Amortyzacja	6 602	7 688
EBITDA	1 677	6 884
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	70 780	53 302
Leasing finansowy	8 116	10 271
Dług	78 896	63 573
Wskaźnik długu do EBITDA	47,05	9,23

45. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- W dniu 30 stycznia 2015 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) otrzymała informację od swojej spółki zależnej NOBLES Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Kupująca) o dokonaniu zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 17 października 2014 roku ze spółką Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy (Sprzedająca). Na prośbę Sprzedającej w dniu 30 stycznia 2015 roku zmieniono termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży – określono go jako 14 dni od dnia ostatecznego zatwierdzenia podziału geodezyjnego (dnia ostateczności decyzji Prezydenta Miasta Bydgoszczy) nieruchomości, w wyniku którego zostaną wydzielone działki stanowiące przedmiot umowy.

- W dniu 28 stycznia 2015 roku została założona spółka FOOD2GO Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN, której 100% udziałowcem jest FOCUS Hotels S.A. (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.). Spółka została zarejestrowana w dniu 29.01.2015 r. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest sprzedaż detaliczna napojów alkoholowych i bezalkoholowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach.

- W dniu 09 marca 2015 roku NZW NOBLES Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.500 tys. PLN poprzez utworzenie 30.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego współnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 1.500 tys. PLN.

- W dniu 11 marca 2015 roku NOBLES Sp. z o.o. (spółka zależna od GK IMMOBILE S.A.) zawarła warunkową umowę sprzedaży ("Umowa") ze spółką Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy ("Sprzedająca"), zgodnie z którą Kupująca zobowiązała się do zakupu, zaś Sprzedająca do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntów objętych księgą wieczystą numer BY1B/00063606/4, stanowiących działki o:

1) numerze ewidencyjnym 7/418 o powierzchni 2,3249 ha, powstałej z podziału działki o numerze ewidencyjnym 7/63 stanowiącej tereny przemysłowe,

2) numerze ewidencyjnym 7/414 o powierzchni 0,0436 ha, powstałą z podziału działki o numerze ewidencyjnym 7/348 stanowiącej drogi,

o łącznej powierzchni 2,3685 ha, za cenę 1.251.000 zł netto, a wraz z podatkiem VAT tj. w łącznej cenie 1.538.730 zł, która uregulowana została przez Kupującą w całości na dzień zawarcia Umowy. Ostateczną umowę sprzedaży strony zobowiązały się zawrzeć pod warunkiem nieskorzystania przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy z przysługującego gminie prawa pierwokupu. Kupująca zamierza przeznaczyć nieruchomość pod zabudowę przemysłową pod potrzeby Zakładu Produkcyjnego Makrum, który ma zostać przeniesiony z nieruchomości przy ul. Leśnej w Bydgoszczy.

Bydgoszcz, dn. 20 marca 2015 roku

Podpisy Zarządu:

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

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