



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2018 ROKU

27 listopada 2018 roku

Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	4
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
Dodatkowe noty objaśniające	11
1. Informacje ogólne	11
2. Zmiany w składzie Grupy	11
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
4. Informacje dotyczące segmentów działalności	133
5. Przychody i koszty	16
6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	18
7. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych	22
8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	23
8.1. Profesjonalny osąd	23
8.2. Niepewność szacunków i założeń	24
9. Sezonowość działalności	27
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	27
11. Podatek dochodowy	27
12. Rzeczowe aktywa trwałe	29
13. Nieruchomości inwestycyjne	30
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	32
15. Aktywa niematerialne	33
16. Zapasy	34
17. Świadczenia pracownicze	34
18. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	35
18.1. Rezerwy	35
18.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne	35
18.3. Rozliczenia międzyokresowe czynne	35
19. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	36
20. Inne istotne zmiany	41
20.1. Sprawy sądowe	41

20.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	42
20.3. Zobowiązania inwestycyjne	42
20.4. Kapitał własny	42
20.5. Udziały niedające kontroli	42
20.6. Zarządzanie kapitałem	43
20.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43
20.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych	44
20.9. Należności i pożyczki długoterminowe	44
20.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	45
20.11. Odpisu na należności oraz straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	45
20.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	46
20.13. Koszty sprzedaży	46
20.14. Koszty ogólnego zarządu	47
20.15. Zysk przypadający na jedną akcję	47
21. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	48
22. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	49
22.1. Nabycie jednostek	49
22.2. Zbycie jednostek zależnych	49
22.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	49
23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	49
24. Instrumenty finansowe	49
25. Działalność zaniechana	50
26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	50
27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	50

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	260 162	185 241	260 482	61 284	43 347	61 168
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	24 180	10 001	16 851	5 696	2 340	3 957
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	19 970	11 469	16 067	4 704	2 684	3 773
Zysk (strata) netto	11 799	1 643	7 626	2 779	384	1 791
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	10 769	1 297	5 840	2 537	304	1 372
Zysk na akcję (PLN)	0,16	0,03	0,08	0,04	0,01	0,02
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,16	0,03	0,08	0,04	0,01	0,02
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2452	4,2734	4,2585

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	31 622	-839	-567	7 449	-196	-133
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 789	-26 633	-25 425	-1 599	-6 232	-5 970
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-19 457	26 634	23 043	-4 583	6 233	5 411
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 376	-842	-2 949	1 266	-197	-692
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2452	4,2734	4,2585

	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)
	tys. PLN			tys. EUR		
Bilans						
Aktywa	444 279	434 354	453 854	104 012	100 799	108 814
Zobowiązania długoterminowe	84 907	108 745	115 279	19 878	25 236	27 639
Zobowiązania krótkoterminowe	142 038	123 297	125 931	33 253	28 613	30 193
Kapitał własny	217 334	202 311	212 644	50 881	46 950	50 983
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	193 702	179 719	187 967	45 349	41 707	45 066
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2714	4,3091	4,1709

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 30 września 2018: 1 EUR = 4,2452 PLN

01 stycznia do 30 września 2017: 1 EUR = 4,2734 PLN

01 stycznia do 31 grudnia 2017: 1 EUR = 4,2585 PLN

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W

odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

30 września 2018: 1 EUR = 4,2714 PLN

30 września 2017: 1 EUR = 4,3091 PLN

31 grudnia 2017: 1 EUR = 4,1709 PLN

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01-07 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2017 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	4	92 165	260 162	72 988	185 241
Przychody ze sprzedaży produktów		73 451	210 920	50 592	138 702
Przychody ze sprzedaży usług		18 715	47 935	21 027	43 092
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		0	1 308	1 369	3 447
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	<i>4</i>				
<i>Przemysł</i>		<i>42 679</i>	<i>119 064</i>	<i>44 884</i>	<i>123 591</i>
<i>Hotelarstwo</i>		<i>16 078</i>	<i>39 579</i>	<i>13 604</i>	<i>32 794</i>
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		<i>7 473</i>	<i>37 789</i>	<i>1 633</i>	<i>7 706</i>
<i>Najem aktywów</i>		<i>2 096</i>	<i>6 794</i>	<i>2 167</i>	<i>6 943</i>
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		<i>23 855</i>	<i>55 644</i>	<i>12 258</i>	<i>12 258</i>
<i>Pozostałe</i>		<i>-16</i>	<i>1 292</i>	<i>-1 557</i>	<i>1 949</i>
Koszt własny sprzedaży	4	70 263	198 143	54 975	140 617
Koszt sprzedanych produktów		58 570	164 502	18 408	85 385
Koszt sprzedanych usług		11 692	32 555	35 283	52 040
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		0	1 085	1 285	3 192
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	<i>4</i>				
<i>Przemysł</i>		<i>31 105</i>	<i>86 878</i>	<i>35 167</i>	<i>93 820</i>
<i>Hotelarstwo</i>		<i>10 278</i>	<i>27 647</i>	<i>7 453</i>	<i>22 344</i>
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		<i>6 442</i>	<i>31 249</i>	<i>1 712</i>	<i>7 312</i>
<i>Najem aktywów</i>		<i>1 263</i>	<i>3 804</i>	<i>316</i>	<i>2 690</i>
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		<i>21 654</i>	<i>47 958</i>	<i>11 832</i>	<i>11 832</i>
<i>Pozostałe</i>		<i>-478</i>	<i>607</i>	<i>-1 504</i>	<i>2 621</i>
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4	21 902	62 019	18 013	44 624
Koszty sprzedaży	20.13	5 845	16 276	4 823	12 485
Koszty ogólnego zarządu	20.14	8 069	23 684	7 864	24 495
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	4	7 989	22 059	5 326	7 644
Pozostałe przychody operacyjne	5	2 660	6 776	1 677	3 625
Pozostałe koszty operacyjne	5	-169	614	201	650
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	22.2	0	-3 433	0	0
Straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	20.11	755	609	748	618
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		10 063	24 180	6 055	10 001
Przychody finansowe	5	121	557	169	779
Koszty finansowe	5	593	4 768	1 230	5 557
Zysk z okazijnego nabycia		0	0	0	6 246
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		9 591	19 970	4 994	11 469
Podatek dochodowy	11	2 306	8 172	1 997	9 826
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		7 287	11 799	2 998	1 643
Zysk (strata) netto		7 287	11 799	2 998	1 643
Zysk (strata) netto przypadający:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		7 858	10 769	2 716	1 297
- podmiotom niekontrolującym		-570	1 030	281	346
Podstawowy zysk na akcje		0,10	0,16	0,05	0,03
Rozwodniony zysk na akcje		0,10	0,16	0,05	0,03

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01-07 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2017 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane)
Zysk (strata) netto	7 287	11 799	2 998	1 643
<i>Inne całkowite dochody</i>				
Wycena aktywów dostępnych do sprzedaży	258	258	0	0
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą	-190	212	158	-144
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	49	49	0	0
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	19	421	158	-144
Całkowite dochody przypadające:	7 307	12 220	3 156	-144
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	7 874	11 011	3 339	1 775
- podmiotom niekontrolującym	-568	1 209	-183	259

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30-09-2018 (niebadane)	31-12-2017 (przekształcone)
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	15	3 076	2 958
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	12	157 768	157 193
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		117 595	114 969
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		37 085	38 161
<i>Pozostałe</i>		3 087	4 063
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	13	104 993	117 106
<i>Grunty inwestycyjne</i>		33 989	37 675
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		71 004	79 430
Należności i pożyczki	20.9	6 406	4 263
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		8	3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		37	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	8 305	10 870
Aktywa trwałe		280 594	292 428
Aktywa obrotowe			
Zapasy, w tym:	16	73 821	79 481
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		13 866	42 400
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		15 017	997
<i>Pozostałe zapasy</i>		44 938	36 084
Aktywa z tytułu umów	21	15 073	9 111
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20.10	50 279	57 796
Pochodne instrumenty finansowe		0	412
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	20.7	2 294	4 049
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18.2	1 324	144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20.7	14 234	8 872
Aktywa obrotowe		157 025	159 865
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	14	6 660	1 561
Aktywa razem		444 279	453 854

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	nota	30-09-2018 (niebadane)	31-12-2017 (przekształcone)
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		-186	-219
Pozostałe kapitały		6 453	6 243
Zyski zatrzymane:		64 884	59 390
- zysk (strata) z lat ubiegłych		54 115	53 359
- zysk (strata) netto		10 769	6 031
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		193 702	187 967
Udziały niedające kontroli	20.05	23 632	24 678
Kapitał własny	20.04	217 334	212 644
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	19	60 481	91 136
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		0	15 806
<i>Finansujące nieruchomości</i>		58 488	73 331
<i>Pozostałe</i>		1 993	2 000
Leasing finansowy		1 468	3 872
Pochodne instrumenty finansowe		854	1 326
Pozostałe zobowiązania		4 350	2 006
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	16 857	16 418
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	17	325	424
Pozostałe rezerwy długoterminowe	18	571	64
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	33
Zobowiązania długoterminowe		84 907	115 279
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20.12	56 101	58 289
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 109	1 693
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	19	51 215	34 209
<i>Finansujące nieruchomości</i>		27 335	5 464
<i>Finansujące przemysł</i>		17 521	18 631
<i>Pozostałe</i>		6 360	10 114
Leasing finansowy		2 884	2 570
Pochodne instrumenty finansowe		37	0
Zobowiązania z tytułu umów	21	13 081	1 020
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	17	9 228	7 205
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	18	4 849	4 326
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18.3	3 533	16 620
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży			0
Zobowiązania krótkoterminowe		142 038	125 931
Zobowiązania razem		226 945	241 210
Pasywa razem		444 279	453 854

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		19 970	12 131
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	5 557	5 999
Amortyzacja aktywów niematerialnych	15	184	643
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	13	-5 141	-2 548
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		699	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		3 316	-1 158
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		0	-314
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	5	482	-508
Koszty odsetek	5	2 938	3 862
Przychody z odsetek i dywidend		0	-206
Zysk z okazijnego nabycia	36	0	-6 248
Inne korekty		164	-127
Korekty razem		8 200	-601
Zmiana stanu zapasów	20.08	5 658	-16 249
Zmiana stanu należności	20.08	4 384	-7 300
Zmiana stanu zobowiązań	20.08	2 707	13 097
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	20.08	-9 419	17 818
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów		5 682	-13 749
Zmiany w kapitale obrotowym		9 012	-6 383
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		-523	0
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-68	-18
Zapłacony podatek dochodowy		-4 968	-5 968
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		31 622	-839
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych		-489	-72
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	-4 040	-1 790
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	147	855
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	13	-14 751	-6 018
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	1 080	3 106
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych		0	-20 341
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	20.08	13 400	3 130
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		0	58
Pożyczki udzielone		-1	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		-2 158	-5 595
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		22	0
Otrzymane odsetki		0	34
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-6 789	-26 633
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19	16 378	51 977
Spłaty kredytów i pożyczek	19	-22 873	-14 865
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		-2 089	-2 153
Odsetki zapłacone		-3 342	-3 954
Dywidendy wypłacone		-7 531	-4 372
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-19 457	26 634
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		5 376	-842
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		8 872	11 821
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		-14	17
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		14 234	10 996

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	18 841	103 711	-219	6 243	60 059	188 635	24 868	213 503
Efekt wdrożenia MSSF 9					-668	-668	-190	-858
Saldo na dzień 01.01.2018 roku (przekształcone)	18 841	103 711	-219	6 243	59 391	187 967	24 678	212 644
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2018</i>								
Dywidenda uchwalona do wypłaty					-5 275	-5 275	-2 255	-7 531
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	-5 275	-5 275	-2 255	-7 531
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-09-2018 roku					10 769	10 769	1 030	11 799
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 30-09-2018 roku			32	209		242	180	421
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-09-2018	0	0	32	209	10 769	11 011	1 209	12 220
Saldo na dzień 30-09-2018 roku (niebadane)	18 841	103 711	-186	6 453	64 884	193 702	23 632	217 334

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	18 841	103 711	-40	4 696	44 236	171 444	51 339	222 783
Efekt wdrożenia MSSF 9					-499	-499		-499
Saldo na dzień 01.01.2017 roku (przekształcone)	18 841	103 711	-40	4 696	43 738	170 945	51 339	222 284
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-09-2017</i>								
Dywidenda					-4 522	-4 522		-4 522
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					14 838	14 838	-28 633	-13 795
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	10 316	10 316	-28 633	-18 317
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-09-2017 roku					1 833	1 833	346	2 178
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres do 01-01 do 30-09-2017 roku			-58			-58	-86	-144
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-09-2017	0	0	-58	0	1 833	1 775	259	2 034
Saldo na dzień 30-09-2017 roku (niebadane, przekształcone)	18 841	103 711	-97	4 696	55 887	183 036	22 965	206 001

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. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 września 2018 roku oraz przekształcone dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2017 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres trzech kwartałów 2018 roku oraz przekształcone dane porównawcze za analogiczny okres 2017 roku.

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

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

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

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku.

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2017 roku:

- Zmiany wewnątrz Grupy:

W dniu 02.01.2018 roku zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy KRS połączenie spółki FOCUS Hotels S.A. ze spółkami FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o. oraz Food2go Sp. z o.o.

W dniu 22.01.2018 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. dokonało podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 875 tys. PLN do kwoty 2 225 tys. PLN, tj. o kwotę 1 350 tys. poprzez zwiększenie ilości udziałów z 1 750, tj. poprzez utworzenie nowych 2 700 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy. Wszystkie nowe udziały w podwyższonym kapitale objął dotychczasowy, jedyny wspólnik Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o wartości 1 350 tys. PLN.

W dniu 01.02.2018 roku zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy KRS połączenie spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. ze spółkami CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., CDI Nieruchomości Sp. z o.o. oraz CDI 1 Sp. z o.o.

W dniu 13.03.2018 roku MAKRUM Sp. z o.o. dokonała zmiany firmy na CDI 5 Sp. z o.o.

W dniu 24.04.2018 r. Jednostka Dominująca dokonała płatności z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego spółki Halifax P Sp. z o.o. w kwocie 7.120 tys. PLN. Zgodnie z Uchwałą nr 1/IV/2018 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Halifax P Sp. z o.o. wyraziło zgodę na objęcie wszystkich nowych udziałów (14.200 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy) przez jedynego wspólnika Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

W dniu 31.07.2018r. Spółka Projprzem Makrum S.A. dokapitalizowała spółkę zależną PROMStahl Polska Sp. z o.o. na kwotę 11.500 tys. Wniesiony wkład pieniężny został przeznaczony na uregulowanie zaległych zobowiązań wobec Spółki dominującej.

- Pozostałe zmiany:

W dniu 31.01.2018 roku została sprzedana osobom fizycznym niepowiązanym z Grupą Kapitałową spółka Konsultanci Budowlani Poznań Sp. z o.o.

W dniu 28.06.2018 roku zostały sprzedane podmiotowi fizycznemu niepowiązanemu z Grupą Kapitałową spółki Halifax P Sp. z o.o. oraz MAKRUM POMERANIA Sp. z o.o.

Szczegóły dotyczące sprzedaży spółek zostały opisane w niecie 22.2

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 24 kwietnia 2018 roku. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

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

4. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

Segment *Przemysł* zajmuje się produkcją systemów przeładunkowych, konstrukcji stalowych budynków i budowli, młynów, kruszarek, elementów pras, urządzeń offshore, elementów statków oraz 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 hotelach własnych i dzierżawionych.

Segment *Konsulting budowlany i Developing* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i nadzorem budowlanym.

Segment *Budownictwo przemysłowe* zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne. Segment ten został wyodrębniony w trzecim kwartale 2017 roku w związku z powstaniem i rozwojem spółki Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

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

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,
- aktywa z tyt. umów,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności,
- pochodne instrumenty finansowe,
- krótkoterminowe oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2018 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	119 064	6 794	39 579	37 789	55 644	1 292		260 162
Sprzedaż między segmentami								
Przychody ogółem	119 064	6 794	39 579	37 789	55 644	1 292	0	260 162

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2017 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	123 591	6 943	32 794	7 706	12 258	1 949	0	185 241
Sprzedaż między segmentami							0	
Przychody ogółem	123 591	6 943	32 794	7 706	12 258	1 949	0	185 241

Amortyzacja	3 472	399	2 591	74		166	0	6 702
Wynik operacyjny segmentu	2 909	3 674	5 885	-1 837	-1 989	-999	0	7 643
Aktywa segmentu sprawozdawczego	119 110	54 384	132 187	96 934	12 010	4 053	44 294	462 970

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	22 059	7 644
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	6 776	3 625
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-614	-650
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-3 433	0
Straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	609	618
Pozostałe przychody i koszty razem	3 338	3 593
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	24 180	11 237
Przychody finansowe	557	779
Koszty finansowe (-)	-4 768	-5 557
Zysk z okazijnego nabycia	0	6 246
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	19 970	12 705

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

Segmenty	Okres od 01.01 do 30.09.2018							Razem
	przeładunki	konstrukcje	budownictwo	hotelarstwo	consulting i developing	najem aktywów	pozostałe	
Region								
Kraj	19 100	13 318	55 644	39 579	37 789	6 794	1 292	173 516
Eksport	76 919	9 727						86 646
Razem	96 019	23 045	55 644	39 579	37 789	6 794	1 292	260 162
pomosty przeładunkowe	63 035							63 035
parkingi	5 223							5 223
uszczelnienia	12 139							12 139
termośluzы	3 407							3 407
części serwisowe przeładunki	12 215							12 215
maszyny i kruszarki Makrum		23 045						23 045
budownictwo przemysłowe			55 644					55 644
sieć hoteli Focus				39 579				39 579
consulting budowlany					1 578			1 578
Platanowy Park					36 211			36 211
Stocznia Pomerania						2 875		2 875
nieruchomości komercyjne						3 919		3 919
pozostałe							1 292	1 292
Razem	96 019	23 045	55 644	39 579	37 789	6 794	1 292	260 162

Segmenty	Okres od 01.01 do 30.09.2017							Razem
	przeładunki	konstrukcje	budownictwo	hotelarstwo	consulting i developing	najem aktywów	pozostałe	
Region								
Kraj	20 528	15 943	12 258	32 794	7 706	6 943	1 949	98 121
Eksport	55 683	31 438						87 121
Razem	76 211	47 380	12 258	32 794	7 706	6 943	1 949	185 242
pomosty przeładunkowe	54 124							54 124
parkingi	71							71
uszczelnienia	7 863							7 863
termośluzы	4 670							4 670
części serwisowe przeładunki	9 482							9 482
konstrukcje stalowe		27 595						27 595
budownictwo przemysłowe			12 258					12 258
maszyny i kruszarki Makrum		19 785						19 785
sieć hoteli Focus				32 794				32 794
consulting budowlany					3 396			3 396
Platanowy Park					4 311			4 311
najem aktywów Szczecin						3 732		3 732
nieruchomości komercyjne						3 211		3 211
pozostałe							1 949	1 949
Razem	76 211	47 380	12 258	32 794	7 706	6 943	1 949	185 241

W przypadku produkcji i montażu urządzeń systemów przeładunkowych (pomosty przeładunkowe, termośluzы i uszczelnienia), Grupa rozpoznała istnienie dwóch zobowiązań do wykonania świadczenia. Pierwszego polegającego na wyprodukowaniu urządzeń systemów przeładunkowych w zakładzie produkcyjnym w Koronowie. Drugiego polegającego na montażu urządzeń systemów przeładunkowych, wykonywanych w lokalizacjach wskazanych przez klientów. W przypadku pierwszego zobowiązania przychód jest rozpoznawany w momencie przejścia kontroli nad urządzeniem przez klienta, a w przypadku drugiego zobowiązania przychód jest rozpoznawany zgodnie z warunkami dostawy i umową z

klientem w momencie zakończenia montażu i protokołu odbioru. W zależności od ustaleń określonych w umowie z klientem możliwe jest rozpoznanie przychodu w czasie – w okresie objętym niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, tego rodzaju umowy nie wystąpiły.

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

5. Przychody i koszty

Przychody i koszty w ramach działalności operacyjnej:

Przychody Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 roku wyniosły 260 162 tys. PLN i były o 40% wyższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (185 241 tys. PLN). Największy udział w przychodach miała sprzedaż w segmencie - przemysł – 119 064 tys. PLN i Budownictwo przemysłowe - 55 644 tys. PLN (w okresie porównywalnym: przemysł – 123 591 tys. PLN, budownictwo – 12 258 tys. PLN).

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	178	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	5 141	1 945
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	141	0
Otrzymane kary i odszkodowania	474	0
Efekt transakcji leasingu zwrotnego	0	493
Współczynnik VAT	0	21
Refaktury	0	3
Zysk z tytułu zakończonych umów leasingowych	307	519
Zysk ze sprzedaży ZCP w Sępólnie Krajeńskim	0	464
Pozostałe przychody operacyjne	535	180
Pozostałe przychody operacyjne razem	6 776	3 625

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	313
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0	92
Utworzenie rezerw	0	77
Zapłacone kary i odszkodowania	0	61
Darowizny	81	62
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	26	45
korekta VAT o współczynnik	406	0
Zapłacone użytkowanie wieczyste - korekta za 2017	102	0
Pozostałe koszty operacyjne razem	614	650

Przychody finansowe

	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane)
Przychody z tytułu odsetek	108	17
Dodatnie różnice kursowe	94	170
Inne przychody finansowe per saldo	354	338
Zysk z realizacji instrumentów finansowych per saldo	238	254
Zysk ze sprzedaży udziałów	108	0
Przychody finansowe ogółem	903	779

Koszty finansowe

	od 01-01 do 30-09-2018 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2017 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	3 091	2 847
Odsetki od innych zobowiązań	509	634
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	137	231
Ujemne różnice kursowe	226	517
Inne koszty finansowe	56	311
Strata z realizacji instrumentów finansowych razem z wyceną per saldo	1 093	1 017
Koszty finansowe ogółem	5 112	5 557

6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów.

Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Nowy standard zastąpił dotychczasowy MSR 39. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:

- inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów:
- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik (z opcją ujęcia skutków wyceny w pozostałych całkowitych dochodach dla instrumentów kapitałowych);
- przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów oraz charakteru przepływów z niego,
- nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem, zwiększające możliwość wyznaczenia instrumentów jako pozycje zabezpieczające oraz likwidujące sztywne zasady wyznaczania efektywności w przedziale 80-125%,
- nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym; ujęcie straty z tytułu utraty wartości według dotychczasowych zasad następowało dopiero, gdy wystąpiły obiektywne dowody utraty wartości, takie jak znaczące trudności finansowe dłużnika lub niedotrzymanie warunków umowy, np. opóźnienie w spłacie; nowy model zakłada, że już od momentu ujęcia aktywa finansowego jednostka szacuje oczekiwane straty kredytowe za pomocą 3-stopniowego modelu opartego na zmianach ryzyka kredytowego; standard przewiduje uproszczenia m.in. dla należności handlowych i aktywów z tytułu umowy.

Zarząd Spółki dominującej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym poinformował, iż zastosowanie MSSF 9 odbędzie się retrospektywnie bez korekty danych porównawczych. W trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał Zarząd zmienił decyzję i zastosował metodę pełną retrospektywną. Skutki zmian zostały opisane poniżej:

Do tej pory Grupa posiadała wyłącznie aktywa zakwalifikowane do kategorii „pożyczki i należności”. Zgodnie z nowym standardem wszystkie zostały zakwalifikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, ponieważ analiza przeprowadzona przez Grupę na dzień pierwszego zastosowania standardu wykazała, że są utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a przepływy te są wyłącznie spłatą wartości nominalnej i odsetek. Zmiana kategorii nie wpłynęła na wartość aktywów Grupy oraz jej wynik finansowy poza wpływem zastosowania nowego standardu przy szacowaniu oczekiwanych strat z tytułu ryzyka kredytowego.

Na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9 kategorie i wartości bilansowe poszczególnych klas aktywów finansowych i zobowiązań finansowych były następujące:

	MSR 39		MSSF 9	
	Kategoria	Wartość bilansowa na 1.01.2018	Kategoria	Wartość bilansowa na 1.01.2018
Klasa aktywów finansowych				
Aktywa trwałe:				
Należności i pożyczki	pożyczki i należności	4 263	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4 263
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	pożyczki i należności	54 258	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	53 198
Aktywa z tytułu umów	pożyczki i należności	9 111	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9 111
Pożyczki	pożyczki i należności	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0
Pochodne instrumenty finansowe	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	412	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	412
Klasa zobowiązań finansowych				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	91 136	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	91 136
Pochodne instrumenty finansowe	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	1 326	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	1 326
Pozostałe zobowiązania	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 006	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 006
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	43 985	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	43 985
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	34 209	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	34 209
Pochodne instrumenty finansowe	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0

Na sprawozdanie finansowe Grupy wpłynęły istotnie zmiany sposobu szacowania strat z tytułu ryzyka kredytowego dotyczącego należności, które zgodnie z MSR 39 były skategoryzowane jako „należności i pożyczki”, a zgodnie z MSSF 9 są wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Grupa przyjęła, że znaczny wzrost ryzyka następuje m.in. gdy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 90 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku odpis aktualizujący należności z tytułu dostaw i usług wynosił 26 784 tys. PLN. Korekta wprowadzona do wartości należności oraz zysków zatrzymanych na 1 stycznia 2018 roku wyniosła 1 060 tys. PLN, co skutkowało zwiększeniem wartości odpisu aktualizującego do kwoty 27 844 tysięcy złotych. Na dzień 30 września 2018 roku odpisy aktualizujące należności są wyższe o 1 077 tysięcy złotych niż gdyby były dokonywane według dotychczasowych zasad (na dzień 30 września 2017 – wyższe o 1 278 tys. PLN).

Ponadto Grupa wyodrębniła w sprawozdaniu z wyniku pozycje „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych”, które wcześniej prezentowane były w pozostałych kosztach operacyjnych.

Nowy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Nowy standard zastąpił dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów.

Zarząd Spółki dominującej podjął decyzję, że zastosowanie MSSF 15 ujmie metodą retrospektywną pełną. Grupa dokonała analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe. Jej wyniki wskazują na to, że zmiana w polityce rachunkowości nie będzie miała istotnego wpływu na wynik finansowy Grupy.

Dodatkowe ujawnienia wynikające z MSSF 15 dotyczące przychodów z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie są ujęte w nocie 4.

Zmiany do MSR 40 Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych

Zmiany precyzują, kiedy jednostka dokonuje przeniesienia nieruchomości, w tym nieruchomości w budowie, do lub z nieruchomości inwestycyjnych. Zmiany wyjaśniają, że zmiana sposobu użytkowania następuje, w przypadku gdy dana nieruchomość spełnia lub przestaje spełniać definicję nieruchomości inwestycyjnej oraz istnieją dowody świadczące o zmianie sposobu użytkowania. Sama tylko zmiana intencji kierownictwa w odniesieniu do sposobu użytkowania nie stanowi dowodu świadczącego o zmianie sposobu użytkowania.

Grupa ujęła zmiany klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych zgodnie z wytycznymi zmienionego standardu MSR 40. Zmiany klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych zostały opisane w nocie 13.

Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej oraz wynagrodzenie wypłacane lub otrzymywane z góry

Interpretacja wyjaśnia, że dniem zawarcia transakcji do celów ustalenia kursu wymiany, który ma zostać zastosowany w momencie początkowego ujęcia powiązanego składnika aktywów, wydatku lub dochodu (lub ich części), jest dzień, w którym jednostka początkowo ujmuje niepieniężny składnik aktywów lub niepieniężne zobowiązanie wynikające z wypłacenia lub otrzymania wynagrodzenia z góry. Jeżeli istnieje wiele przypadków wypłacenia lub otrzymania płatności z góry, wówczas jednostka określa dzień zawarcia transakcji w odniesieniu do każdego przypadku wypłacenia lub otrzymania płatności z góry.

Zmiany do MSSF 4 Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe

Zmiany umożliwiają jednostkom, które prowadzą działalność ubezpieczeniową, odroczenie daty wejścia w życie MSSF 9 do dnia 1 stycznia 2021 roku. Skutkiem takiego odroczenia jest, że zainteresowane jednostki mogą dalej sporządzać sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującym standardem, tj. MSR 39.

Te zmiany nie dotyczą Grupy.

Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności w formie akcji

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) opublikowała zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji celem wyjaśnienia następujących obszarów: uwzględnienie warunków nabycia uprawnień i warunków innych niż warunki nabycia uprawnień w wycenie transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w środkach pieniężnych, ujmowanie transakcji płatności w formie akcji charakteryzującej się rozliczeniem netto zobowiązań z tytułu podatku u źródła,

ujmowanie modyfikacji transakcji płatności w formie akcji, która zmienia jej klasyfikację z rozliczanej w środkach pieniężnych na rozliczaną w instrumentach kapitałowych.

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

Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016

Krótkoterminowe zwolnienia ze stosowania innych MSSF zawarte w paragrafach E3-E7 MSSF 1 zostały usunięte.

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

Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016

Zmiany precyzują, że jednostka, która jest organizacją zarządzającą kapitałem wysokiego ryzyka, funduszem wzajemnym, funduszem powierniczym lub inną podobną jednostką, w tym związanym z inwestycjami funduszem ubezpieczeniowym może zdecydować się na wycenę inwestycji w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu według wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 9. Jednostka dokonuje wyboru odrębnie dla każdej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia, w momencie początkowego ujęcia jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli jednostka, która sama nie jest jednostką inwestycyjną, posiada udział w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które są jednostkami inwestycyjnymi, jednostka ta może, stosując metodę praw własności, zdecydować się na utrzymanie wyceny według wartości godziwej stosowaną przez tę jednostkę stowarzyszoną lub to wspólne przedsięwzięcie, będące jednostkami inwestycyjnymi, w odniesieniu do udziałów jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia, będących jednostkami inwestycyjnymi, w jednostkach zależnych. Wyboru tego dokonuje się odrębnie dla każdej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia inwestycyjnego w dniu a) początkowego ujęcia tej jednostki stowarzyszonej lub tego wspólnego przedsięwzięcia, będących jednostkami inwestycyjnymi; b) w którym ta jednostka stowarzyszona lub to wspólne przedsięwzięcie stają się jednostką inwestycyjną; c) w którym ta jednostka stowarzyszona lub to wspólne przedsięwzięcie, będące jednostkami inwestycyjnymi, stają się jednostką dominującą.

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

Z dniem 1 stycznia 2019 roku wejdzie w życie nowy MSSF 16 „Leasing”.

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu.

Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

Grupa nie zakończyła jeszcze procesu analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe. Grupa oczekuje istotnej zmiany polegającej na rozpoznaniu dodatkowych aktywów i zobowiązań w szczególności w segmencie Hotelarstwa.

7. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości opisanych w nocie 6, które miały wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy:

Aktywa	31-12-2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	31-12-2017 (dane przekształcone)
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 668	202	10 870
Aktywa trwałe	292 226	202	292 428
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	58 855	-1 061	57 795
Aktywa obrotowe	162 486	-1 061	161 426
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	1 561		1 561
Aktywa razem	454 713	-859	453 854

Pasywa	31-12-2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	31-12-2017 (dane przekształcone)
Kapitał własny			
Zyski zatrzymane:	60 059	-669	59 200
- zysk (strata) z lat ubiegłych	53 858	-499	53 359
- zysk (strata) netto	6 200	-170	5 840
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	188 635	-859	187 776
Udziały niedające kontroli	24 868	-190	24 868
Kapitał własny	213 503	-859	212 644
Zobowiązania długoterminowe	115 279		115 279
Zobowiązania krótkoterminowe	125 931		125 931
Zobowiązania razem	241 210		241 210
Pasywa razem	454 713	-859	453 854

Rachunek zysków i strat	od 01-01 do 31-09-2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	od 01-01 do 31-09-2017 (dane przekształcone)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	185 241		185 241
Koszt własny sprzedaży	140 617		140 617
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	44 624	-	44 624
Koszty sprzedaży	12 485		12 485
Koszty ogólnego zarządu	24 495		24 495
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	7 644		7 644
Pozostałe przychody operacyjne	3 669	- 44	3 625
Straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		618	618
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 663	- 662	10 001
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 131	- 662	11 469
Podatek dochodowy	9 952	- 126	9 826
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 179	- 536	1 643
Zysk (strata) netto	2 179	- 536	1 643

Grupa Kapitałowa zmieniła również następujące zasady prezentacji wynikające z wdrożenia MSSF 15:

<i>Aktywa</i>	31 grudnia 2017
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-9 111
Aktywa z tytułu umów	9 111
Aktywa razem	0
<i>Pasywa</i>	
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną	-1 020
Zobowiązanie z tytułu umów	1 020
Pasywa razem	0

Efekt wdrożenia MSSF 9 i MSSF 15 nie miał istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych ani na zysk na akcję.

8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

8.1. Profesjonalny osąd

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

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

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Dokonując reklasyfikacji aktywów do kategorii aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży Grupa ocenia stopień prawdopodobieństwa sprzedaży tych składników w okresie jednego roku od dnia reklasyfikacji. Reklasyfikacji dokonuje się jedynie w przypadkach, gdy sprzedaż jest wysoce prawdopodobna w perspektywie 12 miesięcy od dnia podjęcia decyzji o reklasyfikacji, a spółki Grupy prowadzą aktywne działania mające na celu sprzedaż.

Wartość aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży według stanu na 30 września 2018 roku została przedstawiona w notcie nr 14.

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Odpisy aktualizujące należności

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, dla których odpisy aktualizujące szacuje się dla całego życia instrumentu, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w notcie 20.11.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

Grupa wycenia do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, których stopień zaawansowania jest większy niż 10%. W ustaleniu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy Grupa opiera się o posiadane wyceny wartości przyszłej niezależnych rzeczoznawców majątkowych, osąd własny i o stopień zaawansowania realizacji danej inwestycji.

Grupa przy analizie czy możliwa jest wycena do wartości godziwej danej nieruchomości inwestycyjnej w budowie ocenia czy:

otrzymane są wszystkie zezwolenia administracyjne niezbędne do ukończenia projektu,

budowa została rozpoczęta i koszty związane bezpośrednio z budową poniesione,

znacząca niepewność związana z przyszłymi przepływami z tytułu najmu została wyeliminowana.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 30 września 2018 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2017 roku została przedstawiona w notcie nr 13.

8.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Grupa dokonuje oceny utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych, własny osąd oparty na zmianach warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki do utraty wartości w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia wykonywane są analizy/testy na utratę wartości, na podstawie których podejmowane są decyzje o ewentualnych odpisach aktualizujących wartość aktywów.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiła utrata wartości aktywów trwałych. Odpisy aktualizujące wartość aktywów obrotowych zostały zaprezentowane w nocie 12.

Odpisy aktualizujące należności

Należności ujmowane są i wykazywane w zamortyzowanym koszcie. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Dla należności z tytułu dostaw i usług zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu.

Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 20.11.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęta metodologia kalkulacji rezerwy w stosunku do końca roku 2017 nie uległa zmianie.

Świadczenia pracownicze zostały przedstawione w nocie 17.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Grupa rozpoznała składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Analiza odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego oparta jest na projekcji wyniku podatkowego w kolejnych okresach. W ocenie Zarządu ujęcie tego aktywa jest prawidłowe, ponieważ jego wykorzystanie zostało uprawdopodobnione. Przyjęte założenia Zarząd uważa za w pełni uzasadnione i nieobarczone znacznym ryzykiem. Szczegółowe informacje w tym obszarze zawiera nota 11.

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.

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 dochodu zostałaby zmniejszona o około 8 734 tys. PLN. Informacja na temat umów o usługi budowlane została zawarta w nocie nr 21.

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

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

Informacje na temat utworzonych rezerw zostały zaprezentowane w nocie 18.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

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

Spółka ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi. Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy

będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

9. Sezonowość działalności

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

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 8 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą uchwałą do dnia 21 września 2018 roku została wypłacona dywidenda z zysku za rok 2017 w kwocie 5 275 tys. PLN, tj. 0,07 PLN na jedną akcję.

W dniu 29 maja 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zależnej PROJPRZEM MAKRUM S.A. uchwaliło wypłatę dywidendy w wysokości 6 581 tys. PLN (to jest 1,10 PLN na jedną akcję). Zgodnie ze strukturą własności dywidenda należna mniejszości wynosi 2 255 tys. PLN. Dywidenda została wypłacona przed zakończeniem bieżącego okresu sprawozdawczego.

11. Podatek dochodowy

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

	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (przekształcone)
Wynik przed opodatkowaniem	19 970	11 469
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2015: 19%):	3 794	2 179
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	226	239
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	- 1 569	- 20
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczone od strat podatkowych (+)	887	727
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	4 352	10 807
Odpis aktualizujący aktywo z tytułu strat podatkowych	815	190
Podatek zapłacony od transakcji zbycia udziałów Makrum PM	0	- 5 669
Niepodatkowy przychód wynikający z zysku na okazyjnym nabyciu	0	1 163
Rozliczenie straty podatkowej (-)	- 333	0
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	0	210
Podatek dochodowy	8 172	9 826
Zastosowana średnia stawka podatkowa	41%	352%

Odroczony podatek dochodowy

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

Odroczony podatek dochodowy	Stan na	Stan na
	2018-09-30 (niebadane)	2017-12-31 (przekształcone)
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 870	10 456
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 419	14 761
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	-5 549	-4 305
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	-3 818	-880
Inne całkowite dochody (+/-)	-49	-363
Sprzedaż spółek zależnych	1 018	0
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	-8 399	-5 548
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 654	10 870
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 052	16 418

AKTYWO Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:				Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	reklasyfikacja	sprzedaż spółek zależnych	
Stan na 30.09.2018						
<i>Aktywa:</i>						
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	85	(85)	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	29	-	-	-	29
Odpis na zapasy	805	(51)	-	(754)	-	-
Odpis aktualizujący wartość należności	1 372	-	-	-	-	1 372
Kontrakty budowlane	-	319	-	-	-	319
Inne aktywa	-	102	-	-	-	102
<i>Zobowiązania:</i>						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	161	48	-	-	-	209
Rezerwy na świadczenia pracownicze	826	(146)	-	-	(21)	659
Zmiana stanu rezerw	1 510	(1 063)	-	-	-	447
Pochodne instrumenty finansowe	-	169	-	-	-	169
Wycena bilansowa zobowiązań	102	49	-	-	-	151
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	178	98	-	-	-	276
Zobowiązania leasigowe	20	(20)	-	-	-	-
Inne zobowiązania	196	31	-	-	-	227
<i>Inne:</i>						
Nierozliczone straty podatkowe	5 615	(1 147)	-	-	(57)	4 411
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	-	13	-	-	-	13
Razem	10 870	(1 653)	-	-	(78)	8 385

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:				Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	reklasifikacja	sprzedaż spółek zależnych	
Stan na 30.09.2018						
<i>Akrywa:</i>						
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	-	276	-	-	-	276
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	4 708	608	-	874	-	6 190
Nieruchomości inwestycyjne	10 317	736	-	(1 844)	(1 096)	8 113
Pochodne instrumenty finansowe	23	(23)	-	-	-	-
Zapasy	-	60	-	216	-	276
Kontrakty budowlane	121	(121)	-	-	-	-
Inne aktywa	123	(123)	-	-	-	-
<i>Zobowiązania:</i>						
Pochodne instrumenty finansowe	1 127	20	-	-	-	1 147
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	-	-	49	-	-	49
Razem	16 419	1 434	49		(1 096)	16 052

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	17 942	117 241	13 149	1 647	2 733	4 480	157 193
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	163	113	1 815	2 225	4 197
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-27	-63	-33	0	-124
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0	7 021	7 021
Przekwalifikowanie do aktywów dostępnych do sprzedaży (-)	0	0	-4 965	0	0	0	-4 965
Amortyzacja (-)	0	-3 311	-1 122	-662	-457	0	-5 552
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	0	3	0	3
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2018	17 942	113 930	7 198	1 035	4 061	13 601	157 768

Wykazana powyżej reklasyfikacja dotyczy nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej 13. Zarząd Spółki Dominującej planuje zmianę przeznaczenia tego budynku z biurowca na budynek hotelowy. W związku z poniesionymi już nakładami na wymagane pozwolenia i projekty nieruchomości została zaprezentowana jako rzeczowe aktywa trwałe.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	16 633	109 230	19 076	1 377	2 384	3 965	152 666
Nabycie jednostek gospodarczych	1 553	22 495	0	0	820	0	24 868
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	1 510	1 410	331	718	3 968
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja (-))	0	-5	0	-69	-6	0	-80
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-201	0	0	0	0	0	-201
Przekwalifikowanie do aktywów dostępnych do sprzedaży (-)	-44	-10 043	-4 572	-106	-47	0	-14 812
Amortyzacja (-)	0	-3 803	-2 865	-965	-751	0	-8 383
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-633	0	0	0	-202	-834
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	0	2	0	2
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017	17 942	117 241	13 149	1 647	2 733	4 480	157 193

13. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2018 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 104 993 tys. PLN.

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość inwestycyjna w trakcie budowy położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 45 792 tys. PLN. W 2018 roku kontynuowana jest budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3. Wzrost o wartości 23 451 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku spowodowany jest głównie poczynionymi nakładami inwestycyjnymi oraz rozpoznaniem przyszłej wartości nieruchomości proporcjonalnie do ponoszonych nakładów.
2. Grunt położony w Bydgoszczy o powierzchni 24 134 m² wraz z poniesionymi nakładami inwestycyjnymi, o wartości godziwej 20 068 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 20 547 tys. PLN), przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing.
3. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy (Centrum Handlowe Faktoria) o wartości godziwej 25 212 tys. PLN. Wartość została określona na podstawie niezależnej wyceny na dzień 31 grudnia 2017 roku, która po przeprowadzonej przez Zarząd analizie jest aktualna również na dzień 30 września 2018 roku.
4. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 40 320 m², o wartości godziwej 11 809 tys. PLN (wartość na 31 grudnia 2017 roku 15 017 tys. PLN). W trakcie 2018 roku część gruntów o wartości 4 129 tys. PLN decyzją Zarządu została przeznaczona pod budowę osiedla mieszkaniowego. Grunt ten został sprzedany do spółki celowej w ramach Grupy i aktualnie prezentowany jest w pozycji zapasów.

5. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 2 112 tys. PLN. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2017 roku.

Zmiany wartości w roku

	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2017
Wartość bilansowa na początek okresu	117 107	112 921
Nabycie nieruchomości (nakłady inwestycyjne)	19 096	13 512
Zbycie nieruchomości (-)	-25 200	-123
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-11 150	-13 625
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	5 141	4 421
Wartość bilansowa na koniec okresu	104 993	117 106

W trakcie tego okresu sprawozdawczego Spółka Dominująca dokonała sprzedaży spółek zależnych Halifax Sp. z o.o. i Makrum Pomeranii Sp. z o.o. W ramach tych spółek nastąpiło pomniejszenie posiadanych nieruchomości inwestycyjnych o nieruchomości, ruchomości i grunty położone w Szczecinie -Stocznia Pomerania o wartości godziwej 25 200 tys. PLN. Zarząd Spółki Dominującej przeznaczył biurowiec położony w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13, o wartości godziwej 7 021 tys. PLN na środki trwałe w budowie (nota 12).

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2018 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Zarząd Spółki dominującej dokonał analizy podstawowych danych wejściowych wpływających na szacunek wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Analizie poddano porównywalne ceny transakcyjne gruntów o podobnej lokalizacji i potencjale, osiągnięty i planowany dochód operacyjny generowany przez nieruchomości inwestycyjne wyceniane metodą DCF oraz zmiany w poziomie stóp dyskontowych. Wartość przeszacowania posiadanych nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej to 5 141 tys. PLN.

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

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

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec Immobile K3	45 792	Metoda dochodowa	Ceny transakcyjne najmu nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	Powierzchnia biurowa 54 PLN/m ² /miesięcznie Powierzchnia gastronomiczna 76 PLN/m ² /miesięcznie Powierzchnia handlowa 54-65 PLN/m ² /miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 260 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 24 134 m ²	20 068	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 419 PLN/m ² do 977 PLN/m ²
3.	CH Faktoria, Bydgoszcz, 13656 m ²	25 212	Metoda dochodowa	GLA Średnia stawka czynszu Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	5 376 m ² 42 PLN/m ² 1 834 tys. PLN 7%
4.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 40 320 m ²	11 809	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 244 PLN/m ² do 346 PLN/m ²
5.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m ²	2 112	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 548 PLN/m ² do 1 217 PLN/m ²
Razem		104 993			

14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 września 2018 roku wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

ZMIANY W AKTYWACH ZAKLASYFIKOWANYCH JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

	30.09.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	1 561	0
Rzeczowe aktywa trwale zaklasyfikowane w okresie	4 966	14 812
Rzeczowe aktywa trwale sprzedane w okresie	0	(14 812)
Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane w okresie	1 211	5 414
Wycena nieruchomości inwestycyjnych zakwalifikowanych do sprzedaży	0	(1 100)
Nieruchomości Inwestycyjne sprzedane w okresie	(1 077)	(2 753)
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 659	1 561

W dniu 6 marca 2018 roku Zarząd spółki zależnej Projprzem MAKRUM S.A. podpisał przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej zlokalizowanej przy ulicy Kieleckiej w Bydgoszczy. Sprzedaż nieruchomości nastąpiła w dniu 26 kwietnia 2018 roku, w wyniku podpisanego w tym dniu aktu notarialnego na sprzedaż w/w nieruchomości. W wyniku wcześniejszego przekwalifikowania i wyceny nieruchomości była ujmowana w księgach po wartościach rynkowych i Grupa nie zrealizowała zysku lub straty z tytułu sprzedaży.

Na dzień 30 września 2018 roku Zarząd Projprzem Makrum S.A. podjął decyzję o przeznaczeniu części niewykorzystywanych maszyn i urządzeń do dostępnych do sprzedaży. Wartość netto zreklasyfikowanych środków trwałych wynosiła 4 966 tys. PLN.

15. Aktywa niematerialne

za rok zakończony dnia 30 września 2018 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	2 118	14	826	0	2 958
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	84	405	489
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	-182	0	-182
Amortyzacja (-)	0	-3	-181	0	-184
Wartość bilansowa netto na dzień 30 września 2018 roku	2 118	12	547	405	3 081

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	2 118	19	1 381	0	3 517
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	1	123	0	124
Amortyzacja (-)	0	-5	-678	0	-683
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 roku	2 118	14	826	0	2 958

Na dzień 30 września 2018 roku brak jest przesłanek co do utraty wartości znaku towarowego „PROM” (segment przemysł).

Znak „PROM” został uznany za aktywo o nieokreślonym okresie użytkowania i będzie testowany corocznie na dzień bilansowy kończący rok obrotowy pod kątem utraty wartości .

16. Zapasy

	od 01.01 do 30.09.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Materiały	15 756	10 788
Półprodukty i produkcja w toku	28 619	59 883
Wyroby gotowe	28 923	8 162
Towary	523	647
Wartość bilansowa zapasów razem	73 821	79 481

Zmiana w strukturze zapasów wynika z oddania do sprzedaży I etapu budowy osiedla mieszkaniowego realizowanego w segmencie developingu. Obecnie zapasy z tego tytułu prezentowane są jako wyroby gotowe (wcześniej produkcja w toku), a także rozpoczęcia kolejnego etapu inwestycji deweloperskiej Platanowy Park (prezentowane jako produkcja w toku).

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	od 01.01 do 30.09.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Stan na początek okresu	2 230	188
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	3 271
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-10	0
Odpisy odwrócone w okresie (-)	-94	-1 229
Stan na koniec okresu	2 127	2 230

17. Świadczenia pracownicze

W skład świadczeń pracowniczych wchodzi przede wszystkim koszty wynagrodzeń oraz zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów. Według stanu na 30 września 2018 roku, w stosunku do 31 grudnia 2017 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 1 924 tys. PLN.

Długoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 30 września 2018 roku wynoszą 325 tys. PLN, a ich wartość zmniejszyła się w stosunku do 31 grudnia 2017 roku o 99 tys. PLN. W całości na saldo składa się rezerwa emerytalna, a jej aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 30 września 2018 roku wynoszą 9 228 tys. PLN, a ich wartość wzrosła o 2 023 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku. Na powyższe saldo składają się głównie zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych w kwocie 7 119 tys. PLN oraz zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów w kwocie 1 988 tys. PLN.

18. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe

18.1. Rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017
Rezerwy na sprawy sądowe	511	304	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 094	993	530	0
Rezerwy na pozostałe ryzyka prawne	1 391	1 391	0	0
Rezerwa na premie dla pośredników sprzedaży	1 360	1 360	0	0
Inne rezerwy	494	278	41	64
Pozostałe rezerwy razem	4 850	4 326	571	64

18.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe bierne na dzień 30 września 2018 roku wynoszą 3 533 tys. PLN i są o 13 086 tys. PLN niższe niż na koniec grudnia 2017 roku. Spadek salda spowodowany jest rozliczeniem dużej części zaliczek na mieszkania wpłaconych na koniec 2017 roku, które zostały sprzedane w 2018 roku.

18.3. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne na dzień 30 września 2018 roku wynoszą 1 324 tys. PLN. W porównaniu do 31 grudnia 2017 ich saldo wzrosło o 1 181 tys. PLN. Przyczyny wzrostu to przede wszystkim dodatkowe opłaty za wynajem hoteli Gdańsk Premium oraz Inowrocław. Opłaty naliczane są w czerwcu na podstawie wyników danych hoteli za rok poprzedni i rozliczane w ujęciu rocznym.

19. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona * w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
1	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny	2 653	Kredyt hipoteczny	-	2 595	2019-10-17	Hipoteka zwykła w kwocie 2.760 tys. PLN i kaucyjna do kwoty 1.380 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE GKI, OPE MKM DEV, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): 19	WIBOR 6M + marża
2	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	6 000	Kredyt inwestycyjny	-	6 000	2019-12-30	Hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000 tys. PLN na nieruchomości PROJPRZEM MAKRUM S.A. KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, OPE GKI, OPE MKM DEV, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	2.000 w dniach: 30.12.2018, 30.06.2019, 30.12.2019	WIBOR 1M + marża
3	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	17 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 8 500	8 500	8 242	2019-05-10	Hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (PM, GKI, MDEV)	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M + marża
			-	Kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 10 200	-	-	2021-05-09		Proporcjonalnie do uruchamianych transz	WIBOR 1M + marża
			-	Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 17 000	-	-	2021-05-09		-	WIBOR 1M + marża
4	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 300	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 963	2019-07-31	Hipoteka umowna do kwoty 18.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, zastawy rejestrowe na maszynach i zapasach, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża EURIBOR O/N + marża
5	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	17 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 379	2019-06-21	Hipoteka umowna do kwoty 22.500 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
			-							

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona * w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
6	Commerzbank	Overdraft	-	Overdraft	300	-	No	Brak	Automatycznie z wpływów na rachunek	Marża
7	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	942	2018-11-23	Weksel in blanco, poręczenie GKI SA	Jednorazowo	WIBOR O/N + marża
8	BGK	Kredyty	35 383	Kredyt budowlany	31 383	21 238	2019-06-30	Hipoteka umowna do kwoty 60.574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Jednorazowo w dniu konwersji na kredyt inwestycyjny	WIBOR 1M + marża
			-	Kredyt inwestycyjny	31 383	-	2033-07-30		Od dnia konwersji - miesięcznie równe raty kapitałowe 131 rata balonowa 9 500	WIBOR 1M + marża
			-	Kredyt VAT	4 000	1 577	2019-12-31		Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża
9	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	30 916	Kredyt	30 916	-	2021-12-20	Hipoteka umowna do kwoty 74.000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umowy z GW, zastaw rejestrowy i finansowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 3, CDI KB)	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 6M + marża
10	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	6 725	Kredyt w rachunku bieżącym	3 000	141	2018-12-31	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 10.100 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
11	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 162	Kredyt inwestycyjny	-	10 162	2023-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 83 do 30.11.2023 4 914 w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona * w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
12	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 803	Kredyt inwestycyjny	-	13 803	2026-10-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 55 do 31.12.2018, 58 do 31.12.2019, 62 do 1.12.2020, 66 do 1.12.2021, 70 do 1.12.2022, 74 do 1.12.2023, 79 do 31.12.2024, 84 do 31.12.2025, 88 do 30.09.2026, 6 875 - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
13	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 311	Kredyt inwestycyjny	-	1 311	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 000 w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
14	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	17 594	Kredyt inwestycyjny	-	17 594	2026-01-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 82 do 31.12.2018, 86 do 31.12.2019, 92 do 31.12.2020, 96 do 31.12.2021, 102 do 31.12.2022, 108 do 31.12.2023, 115 do 31.12.2024, 122 do 31.12.2025, 8 614 - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona * w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
15	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 758	Kredyt inwestycyjny	-	10 758	2027-02-28	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie PHM, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH i PHM w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 54 do 31.12.2018, 58 do 31.12.2019, 62 do 31.12.2020, 66 do 31.12.2021, 70 do 31.12.2022, 74 do 31.12.2023, 78 do 31.12.2024, 82 do 31.12.2025, 86 do 31.01.2027, 3 544 - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
16	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	7 090	Kredyt inwestycyjny	-	7 090	2026-02-27	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): 60 do 31.12.2018, 65 do 31.12.2019, 70 do 31.12.2020, 75 do 31.12.2021, 80 do 30.12.2022, 85 do 29.12.2023, 90 do 31.12.2024, 95 do 30.01.2026, 159 - 27.02.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
17	Podmiot niepowiązany	Pożyczka	2 000	Pożyczka	-	1 300	2018-12-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	Marża

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

Razem pożyczki i kredyty bankowe	112 093
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	- 397
	111 696

Na dzień 30 września 2018 roku nie nastąpiły naruszenia umów kredytowych, które mogłyby skutkować rozwiązaniem umów.

W zobowiązaniach krótkoterminowych z tytułu kredytów finansujących nieruchomości ujęto kredyt budowlany spółki CDI 2 Sp. z o.o. na budowę biurowca IMMOBILE K3. Po konwersji kredytu na kredyt inwestycyjny z terminem spłaty do 30.07.2033 r. zostanie zreklasyfikowany do zobowiązań długoterminowych.

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2017 r.

W okresie od 01.01.2018 roku do 30.09.2018 roku:

1. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła z Pekao Bankiem Hipotecznym S.A. w dniu 30.01.2018 roku aneks do umowy kredytu, zgodnie z którym Projprzem Makrum S.A. odstąpiła od długu GK IMMOBILE S.A., MAKRUM Development Sp. z o.o. przystąpiła do długu GK IMMOBILE S.A. oraz dokonano przewalutowania kwoty kredytu wyrażonej we frankach szwajcarskich na kwotę kredytu wyrażoną w złotych.
2. FOCUS Hotels S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A.:
 - a. w dniu 08.01.2018 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym podwyższający kredyt do 3.000 tys. PLN oraz wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.12.2018 roku,
 - b. w dniu 20.06.2018 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym przekształcający ją w umowę multilinii w kwocie 6.725 tys. PLN, w ramach której spółka może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym na dotychczasowych zasadach oraz dodatkowo posiada limit na gwarancje w łącznej kwocie do 3.725 tys. PLN.
3. Projprzem Makrum S.A., MODULO Parking Sp. z o.o. oraz PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z Santander Bank Polska S.A.:
 - a. w dniu 29.01.2018 roku aneks do umowy multilinii, zgodnie z którym PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. została włączona do multilinii,
 - b. w dniu 21.06.2018 roku aneks do umowy multilinii wydłużający jej termin spłaty do 21.06.2019 roku.
4. Projprzem Makrum S.A. zawarła z PKO BP S.A. w dniu 09.05.2018 roku aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego podwyższający limit do 17.000 tys. PLN, wydłużający termin jego spłaty do dnia 09.05.2021 roku oraz ograniczający zabezpieczenie hipoteczne Banku.
5. Projprzem Makrum S.A. zawarła z mBank S.A.:
 1. w dniu 28.06.2018 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.07.2018 roku,
 2. w dniu 26.07.2018 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.07.2019 roku.
6. CDI 2 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w dniach 28.06.2018 roku oraz 31.07.2018 roku aneksy, które m.in. wydłużają termin zakończenia realizacji inwestycji.
7. CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. w dniu 26.07.2018 roku, który przywrócił limit w rachunku bieżącym do wysokości 1.000 tys. PLN bez konieczności jego comiesięcznego zmniejszania o kwotę 100 tys. PLN.

20. Inne istotne zmiany

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

20.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

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

Sprawa p-ko CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z powództwa p. Dariusza Matusiaka w związku z realizacją przez spółkę pozwana nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3.388.412,59 zł i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji. W związku z brakiem jakichkolwiek podstaw roszczenia powoda Spółka nie zamierza dla tej sprawy tworzyć rezerwy.

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

Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

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

Sprawa przeciwko Dariuszowi Matusiakowi

Pozew spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 88.560 zł tytułem nieuregulowanego wynagrodzenia za usługi nadzoru inwestorskiego p-ko inwestorowi Dariuszowi Matusiakowi. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Sąd I instancji wyrokiem zasądził całe żądane roszczenie na rzecz spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. Wyrok jest prawomocny albowiem apelacja pozwanego została oddalona. Sprawa została skierowana do egzekucji komorniczej. Pozwany jednakże złożył powództwo przeciwegzekucyjne oraz skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego domagając się uchylenia wyroku, a spółka wniosła o oddalenie powództwa i skargi jako bezzasadnych - sprawy w toku.

Poniżej przedstawiono sprawy Projprzem Makrum S.A.:

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o., która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem S.A. ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2.314.655,96 zł. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się

Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego. W wyniku głosowania wierzycieli nad propozycją układu Sąd Rejonowy Bydgoszczy wydał postanowienie zatwierdzające przyjęcie układu. Zgodnie ze sprostowanym postanowieniem zatwierdzającym układ zredukowana należność powinna być uregulowana do dnia 31.03.2019r. W związku z nie realizowaniem układu Spółka złożyła do Sądu wniosek o uchylenie układu. Sąd I instancji oddalił wniosek. Postanowienie nie jest prawomocne.

20.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy z segmentów Budownictwo, Przemysł i Hotelarstwo instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 września 2018 roku wynosiło 30 091 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 2 216 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku.

Saldo udzielonych przez Grupę poręczeń na dzień 30 września 2018 roku wynosiło 7 244 tys. PLN (z czego 220 tys. PLN to wartość poręczenia za zobowiązania spółki niepowiązanej a 7 024 tys. to poręczenia handlowe za zobowiązania spółek z Grupy Kapitałowej) i uległo zmniejszeniu o 335 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku.

20.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2018 roku Grupa posiadała zobowiązania z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych na kwotę 2 275 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 950 tys. PLN).

20.4. Kapitał własny

	30.09.2018	31.12.2017
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

20.5. Udziały niedające kontroli

ZMIANA UDZIAŁÓW NIEDAJĄCYCH KONTROLI

	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2017 (przekształcone)
Saldo na początek okresu	24 678	51 339
Nabycie przez Grupę udziałów jednostek zależnych (Makrum Sp. z o.o.)	0	712
Sprzedaż przez Grupę kapitałów jednostek zależnych (Makrum Projekt Management Sp. z o.o. i Modulo Sp. z o.o.) na rzecz niekontrolujących, bez utraty kontroli	0	-16 728
Zwiększenie udziału w aktywach netto spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A.	0	-11 923
Dywidenda uchwalona do wypłaty z zysku 2017 roku	-2 255	0
Różnice z przeliczenia	180	-319
Zysk (strata) netto za okres (+/-), w tym:	1 030	1 596
- efekt wdrożenia MSSF 9	-11	-190
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	24 632	24 678

20.6. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 30-09-2018**	Stan na 31-12-2017
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	217 334	212 644
Kapitał	217 334	212 644
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	217 334	212 644
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	111 696	125 345
Leasing finansowy	4 353	6 442
Źródła finansowania ogółem	333 382	344 431
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,65	0,62
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	24 180	15 009
Amortyzacja	5 741	9 067
EBITDA	29 921	24 076
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	111 696	125 345
Leasing finansowy	4 353	6 442
Dług	116 048	131 787
Wskaźnik długu do EBITDA *	3,88	5,47

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

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

20.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30-09-2018	31-12-2017
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	7 902	6 221
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	3 460	1 486
Środki pieniężne w kasie	160	170
Depozyty krótkoterminowe	2 712	996
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	14 234	8 872

Wartość środków pieniężnych na 30 września 2018 roku osiągnęła poziom 14 234 tys. PLN i zwiększyła się w stosunku do 31 grudnia 2017 o 5 361 tys. PLN. Zwiększenie poziomu środków pieniężnych związane jest z rozliczaniem wpłat ze sprzedaży mieszkań.

20.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

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

	30.09.2018
Zmiana stanu zapasów z bilansu	5 660
Wartość zapasów sprzedanych spółek zależnych na moment sprzedaży	-2
Zmiana stanu zapasów w przepływach pieniężnych	5 658

	30.09.2018
Zmiana stanu należności z bilansu	5 576
Wartość należności sprzedanych spółek zależnych na moment sprzedaży	-1 191
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	4 384

	30.09.2018
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	2 598
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na nieruchomości inwestycyjne	-1 324
Wartość zobowiązań sprzedanych spółek zależnych na moment sprzedaży	1 434
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	2 707

	30.09.2018
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	-13 368
Wpłaty na rachunek developerski o ograniczonej możliwości dysponowania	3 992
Pozostałe	-43
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	-9 419

	30.09.2018
Wpływ netto ze sprzedaży jednostek zależnych	13 400
Sprzedaż udziałów Halifax i Pomerania	21 000
Środki pieniężne wychodzące w wyniku sprzedaży	-445
Uregulowanie przez nabywcę pożyczki w ramach ceny sprzedaży	-7 155
Nieotrzymane należności z tytułu sprzedaży	0

20.9. Należności i pożyczki długoterminowe

Pozycja należności i pożyczki wg stanu na 30 września 2018 roku osiągnęła poziom 6 406 tys. PLN i jest o 2 143 tys. PLN wyższa w stosunku do 31 grudnia 2017 roku. Na saldo składają się kaucje bankowe opisane w nocie 19.

Na dzień 30 września 2018 roku nie występują pożyczki udzielone.

20.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30.09.2018	31.12.2017
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	56 499	75 382
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-19 607	-27 844
Należności z tytułu dostaw i usług netto	36 893	47 538
Kwoty zatrzymane (kaucje)	6 539	4 897
Inne należności	656	763
Pozostałe należności finansowe netto	7 195	5 660
Należności finansowe	44 087	53 198
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	5 725	2 785
Przedpłaty i zaliczki	449	236
Pozostałe należności niefinansowe	16	1 577
Należności niefinansowe	6 191	4 598
Należności krótkoterminowe razem	50 278	57 795

20.11. Odpisu na należności oraz straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

	od 01.01 do 30.09.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Stan na początek okresu	27 844	24 991
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 016	3 430
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-408	- 1 584
Odpisy wykorzystane (-)	-8 898	- 53
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	52	0
Efekt wdrożenia MSSF 9	0	1 060
Stan na koniec okresu	19 607	27 844

Na dzień 30 września 2018 roku, podobnie jak na 31 grudnia 2017 roku jednostka zależna Projprzem Makrum S.A. posiadała należności z tytułu kwot zatrzymanych w kwocie 2.247 tys. złotych przed odpisem, w związku z realizacją zamówienia dla jednego z odbiorców. Spółka ta utworzyła do dnia 30.06.2018r. odpis aktualizujący na należności od tego kontrahenta do wysokości 95.497,32EUR (zwiększenie odpisu w stosunku do 2017r. o 63.315,48 EUR). W wyniku porozumienia z tym kontrahentem ustalono ostatecznie jego roszczenia związane z opóźnieniem zrealizowanych kontraktów na kwotę 150.000,00 EUR i do tego poziomu został zwiększony na dzień 30.09.2018r. odpis aktualizujący te należności.

W związku z zakończeniem postępowania upadłościowego kontrahenta Heilbronn Pressen GmbH (sprawa opisana w nocie 20.1) jednostka Dominująca dokonała wykorzystania odpisu aktualizującego utworzonego na należności tego kontrahenta. Kwota wykorzystanego odpisu wynosi 8 793 tys. PLN.

Na dzień 30 września 2017 roku w związku z uwzględnieniem podejścia retrospektywnego opisanego w nocie 7 dokonano powiększenia wcześniej dokonanych odpisów na należności. Na dzień 30 września 2018 roku w związku z nowo przyjętymi zasadami dokonano podwyższenia odpisów na należności w kwocie 17 tys. PLN w stosunku do odpisów oszacowanych na 31 grudnia 2017 roku. W konsekwencji (również po uwzględnieniu efektów aktualizacji wartości aktywów finansowych ujętych wcześniej w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych) w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 roku Grupa prezentuje łącznie straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w związku z dokonanymi w trakcie okresu sprawozdawczego odpisami aktualizującymi w kwocie 609 tys. PLN.

20.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30.09.2018	31.12.2017
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	48 916	40 908
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	133	54
Kaucje	1 921	2 086
Inne zobowiązania finansowe	1 491	937
Zobowiązania finansowe	52 462	43 985

	30.09.2018	31.12.2017
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	3 635	3 322
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	10 748
Inne zobowiązania niefinansowe	4	234
Zobowiązania niefinansowe	3 639	14 304

20.13. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 roku wyniosła 16 276 tys. PLN. W analogicznym okresie 2017 roku koszty sprzedaży wynosił 12 485 tys. PLN. Wzrost kosztów sprzedaży jest skorelowany z rozwojem Grupy i wzrostem ogólnego poziomu przychodów głównie w segmencie przemysł.

20.14. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 roku wynoszą 23 684 tys. PLN i są o 811 tys. PLN niższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Niższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z wyższych kosztów związanych z reorganizacją Grupy Kapitałowej po objęciu kontroli nad Projprzem Makrum S.A. poniesionych w roku 2017.

20.15. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej:

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01.01 do 30.09.2018	od 01.01 do 30.09.2017
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	11 799	1 643
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,16	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,16	0,02
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	11 799	1 643
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,16	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,16	0,02

21. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

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

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 15 073 tys. PLN, zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

	Stan na 30-09-2018	Stan na 31-12-2017
Koszty umowy poniesione w roku bilansowym	49 183	39 761
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	2 946	4 851
Przychody z umowy ujęte do dnia bilansowego	52 129	44 612
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	39 946	36 521
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	12 184	8 092
aktywa z tytułu umów	15 073	9 111
zobowiązania z tytułu umów, w tym:	13 081	1 020
-zaliczki z tytułu umów	10 192	-

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

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 30-09-2018	Stan na 31-12-2017
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	93 353	105 534
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	49 183	39 761
Koszty pozostające do realizacji umowy	38 161	53 679
Szacunkowe łączne koszty umowy	87 345	93 440
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	6 008	12 094
Zyski (+)	7 797	12 206
Straty (-)	- 1 788	-112

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

22. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

22.1. Nabycie jednostek

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 roku nie wystąpiło nabycie nowych jednostek. W okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2017 roku Grupa nabyła Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Sp. z o.o. (później FOCUS Hotele 1 Sp. z o.o.), które w styczniu bieżącego roku zostało połączone ze spółką FOCUS Hotels S.A.

22.2. Zbycie jednostek zależnych

W dniu 28 czerwca 2018 roku Grupa Kapitałowa Immobile sprzedała 100% udziałów w Makrum Pomerania Sp. z o.o. i Halifax Sp. z o.o. za cenę 21 000 tys. PLN. Aktywa netto tych spółek na moment sprzedaży były wyższe od ceny sprzedaży o 3 433 tys. PLN, co znalazło odzwierciedlenie w rachunku zysków i strat w pozycji zyski/straty ze sprzedaży jednostek zależnych.

22.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 30 Września 2018 roku nie wystąpiło nabycie udziałów niekontrolujących. W okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2017 roku miały miejsce transakcje, w efekcie których nastąpiło zwiększenie udziału w kapitale własnym (równoznaczne ze zwieszeniem prawa głosu) Projprzem Makrum S.A. z 47,6% do 65,7% wpływając jednocześnie na zmniejszenie kapitału mniejszości o kwotę 11 923 tys. PLN.

23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2017 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

Pochodne instrumenty finansowe ujęte w zobowiązaniach długoterminowych to IRS.

24. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

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

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

25. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

	Przychody z działalności operacyjnej	Należności
	od 01.01 do 30.09.2018	30.09.2018
<i>Sprzedaż do:</i>		
Rafał Jerzy	2	8
Razem	2	8

	Zakup (koszty, aktywa)	Zobowiązania
	od 01.01 do 30.09.2018	30.09.2018
<i>Zakup od:</i>		
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	65	15
Razem	65	15

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

27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Do dnia podpisania niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Bydgoszcz, dn. 27 listopada 2018 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiński

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

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