



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

**Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2018**

*16 kwietnia 2019 roku*

## Spis treści

Wybrane dane finansowe.....	5
Rachunek zysków i strat.....	6
Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	6
Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	7
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	9
Zasady polityki rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	10
1 Informacje ogólne.....	10
2 Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	10
3 Skład Zarządu Spółki.....	10
4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	10
5 Inwestycje Spółki.....	10
6 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	13
6.1 Profesjonalny osąd.....	13
6.2 Niepewność szacunków i założeń.....	14
7 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	15
7.1 Oświadczenie o zgodności.....	15
7.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego.....	15
8 Zmiana szacunków, zasad(polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne.....	15
9 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	20
9.1 Wdrożenie MSSF 16.....	20
9.2 Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji.....	21
10 Korekta błęd.....	22
11 Zmiana szacunków.....	22
12 Istotne zasady rachunkowości.....	22
12.1 Wycena do wartości godziwej.....	22
12.2 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	23
12.3 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	24
12.4 Rzeczowe aktywa trwale.....	24
12.5 Nieruchomości inwestycyjne.....	25
12.6 Aktywa niematerialne.....	25
12.7 Leasing.....	27
12.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	27
12.9 Koszty finansowania zewnętrznego.....	28
12.10 Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.....	28
12.11 Aktywa finansowe.....	29
12.12 Utrata wartości aktywów finansowych.....	31
12.13 Wbudowane instrumenty pochodne.....	31
12.14 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia.....	31
12.15 Zapasy.....	33
12.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	34
12.17 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	34
12.18 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	34
12.19 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	34
12.20 Rezerwy.....	35
12.21 Świadczenia pracownicze.....	35
12.22 Płatności w formie akcji.....	35
12.23 Przychody z tytułu umów z klientami.....	36
12.24 Podatki.....	39
12.25 Zysk netto na akcję.....	40
13 Segmenty operacyjne.....	41

14	Przychody i koszty.....	42
14.1	Koszty ogólnego zarządu.....	42
14.2	Pozostałe przychody operacyjne.....	42
14.3	Pozostałe koszty operacyjne.....	42
14.4	Przychody finansowe.....	43
14.5	Koszty finansowe.....	43
14.6	Koszty według rodzajów.....	44
14.7	Koszty amortyzacji, odpisów aktualizujących, różnic kursowych oraz zapasów, ujęte w zysku lub stracie.....	44
14.8	Koszty świadczeń pracowniczych.....	44
15	Podatek dochodowy.....	44
15.1	Obciążenie podatkowe.....	44
15.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	44
15.3	Odroczony podatek dochodowy.....	45
16	Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	47
17	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	47
18	Zysk przypadający na jedną akcję.....	47
19	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	48
20	Rzeczowe aktywa trwale.....	48
21	Leasing.....	50
22	Nieruchomości inwestycyjne.....	51
23	Aktywa niematerialne.....	53
24	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.....	53
25	Pozostałe aktywa - pożyczki udzielone.....	54
26	Świadczenia pracownicze.....	55
26.1	Programy akcji pracowniczych.....	55
26.2	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	55
26.3	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.....	55
27	Zapasy.....	56
28	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	56
29	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	58
30	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe.....	58
30.1	Kapitał podstawowy.....	58
30.2	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	59
30.3	Pozostałe kapitały.....	59
30.4	Niepodzielony zysk/ strata i ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	59
31	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	60
32	Rezerwy.....	61
32.1	Zmiana stanu rezerw.....	61
33	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe.....	61
33.1	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe).....	61
33.2	Rozliczenia międzyokresowe.....	61
34	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	62
35	Zobowiązania inwestycyjne.....	63
36	Zobowiązania warunkowe.....	63
36.1	Sprawy sądowe.....	64
36.2	Rozliczenia podatkowe.....	64
37	Informacje o podmiotach powiązanych.....	65
37.1	Jednostka sprawująca kontrolę na najwyższym szczeblu.....	65
37.2	Jednostka stowarzyszona.....	65
37.3	Wspólne przedsięwzięcie w którym Spółka jest współnikiem.....	65
37.4	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	65
37.5	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu.....	65
37.6	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	65
37.7	Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.....	65

---

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

## Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
	przekształcone		przekształcone	
	tys. PLN		tys. EUR	
<b>Rachunek zysków i strat</b>				
Przychody ze sprzedaży	6 905	7 427	1 621	1 744
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 593)	29 518	(844)	6 932
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	379	31 676	89	7 438
Zysk (strata) netto	(197)	26 156	(46)	6 142
Zysk na akcję (PLN)	-	0.35	-	0.08
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-	0.35	-	0.08
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4.2595	4.2585
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(10 118)	(5 350)	(2 375)	(1 256)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 409	1 881	2 444	442
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 130	2 725	265	640
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 420	(744)	333	(175)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4.2595	4.2585
<b>Bilans</b>				
	2018-12-31	2017-12-31 przekształcone	2018-12-31	2017-12-31 przekształcone
	tys. PLN		tys. EUR	
Aktywa	210 733	213 528	49 008	51 195
Zobowiązania długoterminowe	2 792	8 050	649	1 930
Zobowiązania krótkoterminowe	42 252	34 316	9 826	8 227
Kapitał własny	165 689	171 162	38 532	41 037
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4.3000	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 31 grudnia 2018: 1 euro = 4,2595  
01 stycznia do 31 grudnia 2017: 1 euro = 4,2585

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

31 grudnia 2018: 1 euro = 4.3000  
31 grudnia 2017: 1 euro = 4.1709

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok zakończony 31 grudnia 2018

	Nota	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017 przekształcone
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>13</b>	<b>6 905</b>	<b>7 427</b>
Przychody ze sprzedaży usług		6 850	7 305
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		55	122
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>13</b>	<b>6 376</b>	<b>6 300</b>
Koszt sprzedanych usług		6 376	6 208
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-	92
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>529</b>	<b>1 127</b>
Koszty ogólnego zarządu	14.1	3 718	3 117
Pozostałe przychody operacyjne	14.2	387	5 022
Pozostałe koszty operacyjne	14.3	4 805	1 516
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	5	1 525	28 035
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8	2 489	(33)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(3 593)</b>	<b>29 518</b>
Przychody finansowe	14.4	6 267	4 041
Koszty finansowe	14.5	2 295	1 883
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>379</b>	<b>31 676</b>
Podatek dochodowy	15	577	5 520
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(197)</b>	<b>26 156</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(197)</b>	<b>26 156</b>

### Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017 przekształcone
- podstawowy	18	-	0.35
- rozwodniony		-	0.35

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2018

	Nota	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017 przekształcone
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(197)</b>	<b>26 154</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		-	-
<i>Pozycje niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		-	1 547
- reklasyfikacja gruntu z rzeczowych aktywów trwałych na nieruchomości inwestycyjne i przeszacowanie do wartości godziwej		-	1 910
- odroczony podatek dochodowy odnoszący się do innych dochodów całkowitych		-	(363)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-	1 547
<b>Całkowite dochody</b>		<b>(197)</b>	<b>27 701</b>

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2018

Aktywa	Nota	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa niematerialne	23	15	19
Rzeczowe aktywa trwałe	20	753	1 284
Nieruchomości inwestycyjne	22	4 132	4 132
Inwestycje w jednostkach zależnych	5	135 815	135 875
Należności i pożyczki	25	43 884	24 101
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15.3	578	1 066
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>185 177</b>	<b>166 477</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	27	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28	1 323	5 636
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	317
Pożyczki	25	21 060	40 896
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	24	1 576	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33.2	114	139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29	1 483	63
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>25 556</b>	<b>47 051</b>
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	16	-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>210 733</b>	<b>213 528</b>
Pasywa	Nota	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	30.1	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30.2	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	30.3	27 119	6 210
Zyski zatrzymane:		16 018	42 400
- zysk (strata) z lat ubiegłych		16 215	16 244
- zysk (strata) netto		(197)	26 156
<b>Kapitał własny</b>		<b>165 689</b>	<b>171 162</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31	1 719	6 527
Leasing finansowy	21	333	535
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16.3	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	26.2	5	8
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33.2	735	980
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>2 792</b>	<b>8 050</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33.1	1 171	2 047
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		27	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31	37 534	31 271
Leasing finansowy	21	163	244
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	26.2	487	465
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	32.1	2 561	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33.2	309	289
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>42 252</b>	<b>34 316</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>45 044</b>	<b>42 366</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>210 733</b>	<b>213 528</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 10-75 stanowią jego integralną część.

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018

	nota	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017 (pzekształcone)
<b>Przeplwy srodków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		379	31 676
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	20	484	559
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		-	202
Amortyzacja aktywów niematerialnych	23	5	13
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		96	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	25,5	(2 356)	(2 629)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych		1 800	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	20	(167)	(639)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrum. pochodne)		(154)	-
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	5	(1 525)	(28 035)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		10	(583)
Koszty odsetek		1 912	1 461
Przychody z odsetek i dywidend		(5 325)	(2 692)
Inne korekty		-	(87)
<b>Korekty razem</b>		<b>(5 220)</b>	<b>(32 430)</b>
Zmiana stanu zapasów		-	92
Zmiana stanu należności	34	(7 026)	88
Zmiana stanu zobowiązań	34	(670)	196
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		2 172	(108)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>		<b>(5 524)</b>	<b>268</b>
Zapłaony podatek dochodowy		246	(4 865)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(10 118)</b>	<b>(5 350)</b>
<b>Przeplwy srodków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych		(1)	(11)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(15)	(27)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		231	4 202
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	5	(10 695)	(5 880)
Wydatki netto na podwyższenie kapitału zakładowego w jednostkach zależnych	5	(10 520)	(2 175)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	5	24 692	31 816
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	25,1	36 451	24 723
Pożyczki udzielone	25,1	(31 463)	(51 103)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	24	(4 054)	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	24	2 537	-
Otrzymane odsetki		1 136	336
Otrzymane dywidendy		2 110	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>10 409</b>	<b>1 881</b>
<b>Przeplwy srodków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy netto z tytułu emisji obligacji		3 138	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	31	17 369	16 223
Spłaty kredytów i pożyczek	31	(13 121)	(8 135)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	21	(282)	(410)
Odsetki zapłacone	31	(699)	(431)
Dywidendy wypłacone		(5 275)	(4 522)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>1 130</b>	<b>2 725</b>
Zmiana netto stanu srodków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 420	(744)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>63</b>	<b>807</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>1 483</b>	<b>63</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 10-75 stanowią jego integralną część.



## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>		18 841	-	103 711	6 210	42 436	171 198
Efekt wdrożenia MSSF 9						(36)	(36)
<b>Saldo po korektach na dzień 1 stycznia 2018</b>		18 841	-	103 711	6 210	42 400	171 162
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2018</i>							
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku		-	-	-	-	(197)	(197)
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku		-	-	-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2018</b>		-	-	-	-	(197)	(197)
Emisja akcji	30	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji własnych	30.3	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		-	-	-	20 908	(20 908)	-
Dywidenda		-	-	-	-	(5 276)	(5 276)
<b>Saldo na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>		18 841	-	103 711	27 119	16 018	165 689

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2017 roku</b>		18 841	-	103 711	4 662	20 773	147 987
Efekt wdrożenia MSSF 9						(7)	(7)
<b>Saldo po korektach na dzień 1 stycznia 2017</b>							
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2017</i>							
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku		-	-	-	-	26 156	26 156
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku		-	-	-	1 547	-	1 547
<b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2017</b>		-	-	-	1 547	26 156	27 703
Emisja akcji	30	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji własnych	30.3	-	-	-	-	-	-
Dywidenda		-	-	-	-	(4 521)	(4 521)
<b>Saldo na dzień 31 grudnia 2017 roku (przeznaczony)</b>		18 841	-	103 711	6 210	42 400	171 162

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączony na stronach 10-75 stanowią jego integralną część.

## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. (Spółka, GKI S.A.) obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej 40, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. Spółka została utworzona aktem notarialnym Repertorium A 11906/91 z dnia 18.12.1991r.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

### 2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 16 kwietnia 2019 roku.

### 3. Skład Zarządu Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu

Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu

Piotr Fortuna - Członek Zarządu

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

### 4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 16 kwietnia 2019 roku.

### 5. Inwestycje Spółki

Na dzień 31 grudnia 2018 spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	31.12.2018				31.12.2017			
			Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
MAKRUM Development Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	23 847		23 847	100.0%	23 847	-	23 847
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł oraz najem aktywów	0.0%	-	-	-	100.0%	1 278	(1 278)	-
Heilbronn Pressen GmbH	NIEMCY	Brak działalności operacyjnej	100.0%	113	(113)	-	100.0%	113	(113)	-
NOBLES Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	1 600	-	1 600	100.0%	1 600	-	1 600
HALIFAX P Sp. z o.o. *	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	0.0%	-	-	-	100.0%	11 005	-	11 005
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	21 005	-	21 005	100.0%	21 005	-	21 005
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej Attila Sp. z o.o.)	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100.0%	2 929	(2 679)	250	100.0%	879	(879)	-
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	2 955	-	2 955	100.0%	2 955	-	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	23 605	-	23 605	100.0%	23 605	-	23 605
CEZARO Sp. z o.o. **	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	9 705	-	9 705	100.0%	9 705	-	9 705
Fundacja RUMAK	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100.0%	3	-	3	100.0%	3	-	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	100.0%	3 038	-	3 038	100.0%	3 038	-	3 038
CRISMO Sp. Z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	15 752	-	15 752	100.0%	15 752	-	15 752
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100.0%	580	-	580	100.0%	580	-	580
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	255	-	255	100.0%	255	-	255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100.0%	8	-	8	100.0%	8	-	8
Projprzem Makrum S.A (dawniej Projprzem S.A.).***	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	39.8%	33 212	-	33 212	32.1%	22 517	-	22 517
<b>Razem Bilansowa wartość inwestycji</b>			<b>X</b>	<b>138 607</b>	<b>(2 792)</b>	<b>135 815</b>	<b>X</b>	<b>138 145</b>	<b>(2 270)</b>	<b>135 875</b>

\* Udziały w spółce HALIFAX P Sp. z o.o. stanowiły zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego Halifax P Sp. z o.o. przez PKO BP S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy

\*\* Udziały w spółce CEZARO Sp. z o.o. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego Cezaro Sp. z o.o. przez mBank S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy.

\*\*\*Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio poprzez spółki zależne 3.932.370 akcji Projprzem Makrum S.A., co stanowi 65,72% kapitału zakładowego spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 3.932.370 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 65,72% ogólnej liczby głosów.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka posiadała bezpośrednio lub pośrednio poprzez spółki zależne 3.932.370 akcji Projprzem S.A., co stanowiło 65,72% kapitału zakładowego spółki. Akcje te uprawniały do wykonywania 3.932.370 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 65,72% ogólnej liczby głosów.

Poniższa tabela ilustruje akcje Projprzem Makrum S.A. posiadane przez Spółkę oraz jej jednostki zależne na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku.

	31.12.2018	31.12.2017
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	2 383 484	1 918 484
Makrum Development Sp. z o.o.	1 215 118	1 680 118
Kuchet Sp. z o.o.	180 000	180 000
Nobles Sp. z o.o.	70 625	70 625
Hotel 1 Sp. z o.o.	83 143	83 143
<b>Razem</b>	<b>3 932 370</b>	<b>3 932 370</b>

#### *Sprzedaż jednostek zależnych i inwestycji długoterminowych*

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym dokonano:

- w dniu 28 czerwca 2018 r. Spółka sprzedała spółce Net Marine - Marine Power Sp. z o.o. wszystkie posiadane udziały (36.340) Halifax Sp. z o.o. za kwotę 18.775 tys. PLN (wartość księgowa tych udziałów na dzień sprzedaży wynosiła 18.125 tys PLN),

- w dniu 28 czerwca 2018 r. Spółka sprzedała spółce Net Marine - Marine Power Sp. z o.o. wszystkie posiadane udziały (4.450) Makrum Pomerania Sp. z o.o. za kwotę 2.225 tys. PLN (wartość księgowa tych udziałów na dzień sprzedaży wynosiła 2.628 tys PLN),

#### *Wpłaty i dopłaty do kapitału spółek zależnych*

W dniu 25 stycznia 2018 r. Spółka dokonała płatności z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego spółki Makrum Pomerania Sp. z o.o. w kwocie 1.350 tys PLN. Zgodnie z Uchwałą nr 1/I/2018 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Makrum Pomerania Sp. z o.o. wyraziło zgodę na objęcie wszystkich nowych udziałów (2.700 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy) przez jedynego wspólnika Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

W dniu 24 kwietnia 2018 r. Spółka dokonała płatności z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego spółki Halifax Sp. z o.o. w kwocie 7.120 tys PLN. Zgodnie z Uchwałą nr 1/IV/2018 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Halifax 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 24 lipca 2018 r. Spółka dokonała płatności z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego spółki CDI 6 Sp. z o.o. w kwocie 2.050 tys PLN. Zgodnie z Uchwałą nr 1/VII/2018 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników CDI 6 Sp. z o.o. wyraziło zgodę na objęcie wszystkich nowych udziałów (2.050 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy) przez jedynego wspólnika Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

W wyniku powyższych transakcji oraz odwrócenia odpisów utworzonych w 2017 roku na udziałach Makrum Pomerania w kwocie 1.278 tys. PLN w okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka odnotowała zysk ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych w wysokości 1.526 tys. PLN.

W grudniu 2018 roku w wyniku transakcji na rynku regulowanym Spółka nabyła 465.000 akcji spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. za łączną kwotę 10,7 mln PLN. Transakcja ta w związku z nabyciem akcji od spółki zależnej nie spowodowała zwiększenia ogólnego zaangażowania w PROJPRZEM MAKRUM S.A.

W wyniku przeprowadzonych analiz przesłanek utraty wartości udziałów w spółkach zależnych, obejmujących również wartość wzajemnych sald pożyczek i rozrachunków na różnych poziomach Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., nie zidentyfikowano przesłanek utraty wartości udziałów i innych aktywów zaangażowanych w spółki zależne poza zmianami związanymi z aktywami zaangażowanymi w Spółkę CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej Attila Sp. z o.o.).

W dokonanej analizie odzyskiwalności zaangażowanych aktywów w przypadku CDI 6 Sp. z o.o. uwzględniono zmianę profilu działalności Spółki (z działalności handlowej w segmencie spożywczym na działalność developerską) oraz zwiększenie zaangażowania poprzez objęcie nowych udziałów o wartości 2.050 tys. PLN. Spółka CDI 6 Sp. z o.o. prowadzi inwestycję developerską - I etap Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy, dzielnica Fordon. Analiza wykazała, iż udzielone pożyczki mają pokrycie w majątku zaangażowanym w budowę trzech bloków mieszkalnych. Budowa postępuje zgodnie z harmonogramem, realizowany jest budżet zadania, a przedsprzedaż mieszkań wskazuje na sukces projektu. Jednocześnie analiza wskazuje, z uwagi na ujemną wartość aktywów netto Spółki CDI 6 Sp. z o.o. oraz przewidywany zysk na realizacji inwestycji, iż wartość odzyskiwalna posiadanych udziałów jest niższa od ceny ich nabycia. Mając na uwadze powyższe, dokonano zwiększenia kwoty odpisu aktualizującego wartość posiadanych udziałów w Spółce CDI 6 Sp. z o.o. o kwotę 1.800 tys. PLN oraz dokonano odroczenia istniejącego odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek do Spółki CDI 6 Sp. z o.o. w kwocie 231 tys. PLN.

## 6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

### 6.1. Profesjonalny osąd

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

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

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

Zarząd Spółki dokonuje analizy przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych uwzględniając złożoność i mnogość powiązań pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., wzajemnych sald pożyczek, należności i zobowiązań na różnych poziomach Grupy. W analizie odnosi się w pierwszej kolejności do wyników operacyjnych i związanych z tym prognozami przepływów finansowych generowanych przez poszczególne podmioty zależne i powiązane oraz poddaje ocenie posiadane przez podmioty zależne aktywa. Wyniki przeprowadzonych analiz zostały przedstawione w nocie 5 oraz 25.

#### *Klasyfikacja umów leasingowych*

Spółka 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.

#### *Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych*

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

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

Spółka dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o własny osąd, zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości Spółka przeprowadza test na utratę wartości. Jeżeli wynik testu potwierdza utratę wartości dokonywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów.

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

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

## 6.2. Niepewność szacunków i założeń

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

### *Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych*

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

Przyjęta na koniec roku 2017 metodologia w okresie sprawozdawczym nie uległa zmianie, zmieniły się natomiast niektóre wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku. Jak zaprezentowano w nocie 26.2., stopa dyskonta była na poziomie 3,23 p.p., przyjęto zerowy przewidywany wskaźnik inflacji, podobnie jak w 2017, a przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń została ustalona na poziomie 2,0 p.p. Pozostały średni okres zatrudnienia pozostał na podobnym poziomie.

### *Wycena nieruchomości inwestycyjnych*

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

### *Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego*

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

### *Wartość godziwa instrumentów finansowych*

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

### *Stawki amortyzacyjne*

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

### *Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi*

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

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

## 7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

### 7.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

### 7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

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

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

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

Spółka zastosowała po raz pierwszy MSSF 15 Przychody z umów z klientami („MSSF 15”) oraz MSSF 9 Instrumenty finansowe („MSSF 9”). Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2018 roku nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

#### • MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Nowy standard zastąpił dotychczasowy MSR 39. Spółka zastosowała MSSF 9 od dnia wejścia w życie standardu, przekształcając dane porównawcze. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:

a. 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,

b. 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%,

c. 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.

Skutki zmian zostały opisane poniżej:

Do tej pory Spółka 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 Spółkę 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 Spółki oraz jej wynik finansowy wynik finansowy, poza efektem ujęcia oczekiwanych strat i korekt odpisów aktualizujących.

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

Klasa aktywów finansowych	MSR 39		MSSF 9	
	Kategoria	wartość bilansowa 31.12.2017	Kategoria	wartość bilansowa 31.12.2017 (przekształcone)
<b>Aktywa trwałe:</b>				
Należności i pożyczki	pożyczki i należności	24 101	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	24 101
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	pożyczki i należności	5 680	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5 636
Pożyczki	pożyczki i należności	40 896	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	40 896
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	pożyczki i należności	63	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	63

Klasa aktywów finansowych	MSR 39		MSSF 9	
	Kategoria	wartość bilansowa 31.12.2017	Kategoria	wartość bilansowa 31.12.2017 (przekształcone)
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	6 527	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	6 527
Pochodne instrumenty finansowe	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0
Pozostałe zobowiązania	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 047	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 047
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	31 271	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	31 271
Pochodne instrumenty finansowe	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0

Na sprawozdanie finansowe Spółki wpłynęły 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. Spółka 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. 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. Spółka przyjęła, że znaczny wzrost ryzyka następuje m.in. gdy przeterminowanie płatności przekroczy 30 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Spółka przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 90 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące.

Ponadto Spółka wyodrębniła w Rachunku zysków i strat pozycje „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych”, które wcześniej były prezentowane w pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej.

Zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017 przekształcone
Odpis na należności /(+) przychody:(-) koszty/	134	(35)
Odpis na pożyczkach /(+) przychody:(-) koszty/	2 355	2
Skutki wdrożenia MSSF 9 za lata poprzednie /(+) przychody:(-) koszty/	-	-
<b>zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych</b>	<b>2 489</b>	<b>(33)</b>



**Poniżej przedstawiono wpływ wdrożenia MSSF 9 na zmianę klasyfikacji wyceny aktywów finansowych Spółki.**

Aktywa	31.12.2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	31.12.2017 (dane skorygowane)
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa z tyt odroczonego podatku dochodowego	1 057	9	1 066
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>166 468</b>	<b>9</b>	<b>166 477</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 680	(44)	5 636
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>47 095</b>	<b>(44)</b>	<b>47 051</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>213 563</b>	<b>(35)</b>	<b>213 528</b>

Pasywa	31.12.2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	31.12.2017 (dane przekształcone)
<b>Kapitał własny</b>			
Zyski zatrzymane:	42 435	(35)	42 400
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 251	(7)	16 244
- zysk (strata) netto	26 184	(28)	26 156
<b>Kapitał własny</b>	<b>171 197</b>	<b>(35)</b>	<b>171 162</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	8 050		8 050
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	34 316		34 316
<b>Zobowiązania razem</b>	42 366		42 366
<b>Pasywa razem</b>	<b>213 563</b>	<b>(35)</b>	<b>213 528</b>

	od 01.01 do 31.12.2017	Efekt wdrożenia MSSF 9	od 01.01 do 31.12.2017 (dane przekształcone)
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	7 427		7 427
Koszt własny sprzedaży	6 300		6 300
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 127</b>		<b>1 127</b>
Koszty sprzedaży			
Koszty ogólnego zarządu	3 117		3 117
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>	<b>(1 990)</b>		<b>(1 990)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	5 022		5 022
Pozostałe koszty operacyjne	1 516		1 516
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	28 035		28 035
Straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	(33)	(33)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>29 551</b>	<b>(33)</b>	<b>29 518</b>
Przychody finansowe	4 482	(441)	4 041
Koszty finansowe	2 322	(439)	1 883
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>31 711</b>	<b>(35)</b>	<b>31 676</b>
Podatek dochodowy	5 527	(7)	5 520
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>	<b>26 184</b>	<b>(28)</b>	<b>26 156</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>26 184</b>	<b>(28)</b>	<b>26 156</b>

Wdrożenie MSSF 9 nie miało istotnego wpływu na rachunek przepływów pieniężnych oraz zysk na akcję.

- Nowy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

MSSF 15 uchyla MSR 11 Umowy o usługę budowlaną, MSR 18 Przychody i związane z nimi interpretacje i ma zastosowanie do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem tych, które wchodzą w zakres innych standardów. Nowy standard ustanawia tzw. „Model Pięciu Kroków” rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami. Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmują się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługują jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Zastosowanie MSSF 15 wymaga od Zarządu jednostki dominującej dokonywania osądów na każdym z pięciu kroków ustanowionego modelu.

Spółka wdrożyła MSSF 15 z zastosowaniem pełnej metody retrospektywnej.

Przychody z umów z klientami rozpoznawane są w obszarze:

Usług holdingowych (wsparcie jednostek zależnych w zakresie zarządzania, zarządzania kadrami, sekretariatem i administracją, marketingiem i PR, obszarem prawnym, controllingiem i wsparciem biznesu)

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

#### Stołość i zmienność wynagrodzenia

Zawierane umowy z klientami zawierają kwoty stałe wynagrodzenia, a elementy zmienne związane z udzielaniem upustów, rabatów, dodatkowych premii czy prawa do zwrotu nie występują. Jedynym elementem zmiennym wynagrodzenia występującym w części umów z klientami są kary umowne. W przypadku oceny wysokiego prawdopodobieństwa zapłacenia kary umownej, szacowana wartość kary pomniejsza kwotę planowanego wynagrodzenia.

Zgodnie z MSSF 15, jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, jednostka oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwołanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

#### Gwarancje

Co do zasady Spółka nie udziela gwarancji na świadczone usługi, co nie wyklucza, iż w jednostkowych przypadkach takie gwarancje mogą zostać wystawione.

#### Zaliczki otrzymane od klientów

Dotychczas Spółka prezentowała zaliczki otrzymane od klientów w pozycji „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”. Zgodnie z dotychczasową polityką (zasadami) rachunkowości Spółka nie ujmowała kosztów z tytułu odsetek od otrzymanych zaliczek, w tym długoterminowych.

Obecnie zaliczki otrzymane od klientów, prezentowane są w ramach pozycji zobowiązań z tytułu umów.

Zgodnie z MSSF 15, Spółka ocenia czy umowa zawiera istotny element finansowania. Spółka zdecydowała się skorzystać z praktycznego rozwiązania, zgodne z którym nie koryguje przyrzeczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeśli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok. Dlatego też, dla krótkoterminowych zaliczek Spółka nie wydzieliła istotnego elementu finansowania.

- 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.

Interpretacja nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- 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.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- 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 sprawozdanie finansowe Spółki.

- 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 Spółki.

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

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

### 9.1. Wdrożenie MSSF 16

W styczniu 2016 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wydała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 Leasing („MSSF 16”), który zastąpił MSR 17 Leasing, KIMSF 4 Ustalenie, czy umowa zawiera leasing, SKI 15 Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne oraz SKI 27 Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu. MSSF 16 określa zasady ujmowania dotyczące leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji.

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

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

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

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

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

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

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

Spółka zdecydowała się wdrożyć standard, stosując zmodyfikowane podejście retrospektywne z początkowym ujęciem na dzień 1 stycznia 2019 roku. Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania. Spółka rozpozna odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania. Taka metoda zastosowania standardu nie spowoduje korekty zysków zatrzymanych w momencie początkowego ujęcia.

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

W związku z wdrożeniem MSSF 16, Spółka dokonała ponownej oceny subleasingu nieruchomości hotelowej, który był klasyfikowany jako leasing operacyjny pod MSR 17. Na podstawie warunków umownych leasingu głównego i subleasingu w dniu pierwszego zastosowania zaklasyfikowała subleasing jako leasing finansowy poprzez odniesienie do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania wynikającego z leasingu głównego. W związku z tym Spółka rozpozna należności w kwocie odpowiadającej inwestycji leasingowej netto.

Ponadto Spółka zamierza zastosować następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

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

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

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

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

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

Podsumowując, Spółka oczekuje, że wpływ wdrożenia MSSF 16 będzie następujący na dzień 1 stycznia 2019 roku:

	Nieruchomość hotelowa	PWUG	razem
Należności długoterminowe	2 370	-	2 370
Nieruchomości inwestycyjne	-	1 160	1 160
Należności krótkoterminowe	1 805	-	1 805
<b>Aktywa razem</b>	<b>4 175</b>	<b>1 160</b>	<b>5 335</b>
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	2 370	1 158	3 528
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	1 805	2	1 807
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>4 175</b>	<b>1 160</b>	<b>5 335</b>
<b>Wpływ na kapitał własny, w tym:</b>			-
Zyski zatrzymane	-	-	-

## 9.2 Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji

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

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczonej przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiana do MSSF 3 Połączenia jednostek (opublikowano dnia 22 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja istotności (opublikowano dnia 31 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

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

## **10. Korekta błędu**

W odniesieniu do danych porównawczych nie dokonano korekty błędu.

## **11. Zmiana szacunków**

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmian szacunków.

## **12. Istotne zasady rachunkowości**

### **12.1. Wycena do wartości godziwej**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości dotyczących wyceny do wartości godziwej.*

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

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

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

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

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

## **12.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej**

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

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

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
CHF	3.8166	3.5672
USD	3.7597	3.4813
EUR	4.3000	4.1709

### 12.3. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

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

### 12.4. Rzeczowe aktywa trwale

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

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

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

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

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



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

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

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

### **12.5. Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

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

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

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

### **12.6. Aktywa niematerialne**

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

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

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

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

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

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

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

## 12.7. Leasing

### *Spółka jako leasingobiorca*

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

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

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

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

## 12.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

## 12.9. Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce wtedy, gdy:

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

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

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

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

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

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

## 12.11. Aktywa finansowe

### *Klasyfikacja aktywów finansowych*

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

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

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

### *Wycena na moment początkowego ujęcia*

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

### *Zaprzestanie ujmowania*

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

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

### *Wycena po początkowym ujęciu*

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

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

### *Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie*

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiada aktywów zakwalifikowanych do kategorii instrumentów dłużnych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiada aktywów zakwalifikowanych do kategorii instrumentów kapitałowych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

### ***Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy***

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

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

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

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

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

W sytuacji, gdy Spółka:

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

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

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

### **12.12. Utrata wartości aktywów finansowych**

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

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

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

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

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

### **12.13. Wbudowane instrumenty pochodne**

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli wszystkie z następujących warunków są spełnione:

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

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

Zakres, w którym zgodnie z MSSF 9 cechy ekonomiczne i ryzyko właściwe dla wbudowanego instrumentu pochodnego w walucie obcej są ściśle powiązane z cechami ekonomicznymi i ryzykiem właściwym dla umowy zasadniczej (głównego kontraktu) obejmuje również sytuacje gdy waluta umowy zasadniczej jest walutą zwyczajową dla kontraktów zakupu lub sprzedaży pozycji niefinansowych na rynku dla danej transakcji.

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

### **12.14. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia**

Instrumenty pochodne, z których korzysta Spółka w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe typu forward. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

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

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją lub
- zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.

Zabezpieczenie ryzyka walutowego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania jest rozliczane jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

W momencie ustanowienia zabezpieczenia, Spółka formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Dokumentacja zawiera identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczanego ryzyka, a także sposób oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zagrożenia zmianami wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem. Oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych wynikających z zabezpieczanego ryzyka. Efektywność zabezpieczenia jest oceniana na bieżąco w celu sprawdzenia, czy jest wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zostało ustanowione.

#### **12.14.1. Zabezpieczenie wartości godziwej**

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

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

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



#### 12.14.2. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

Jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym przenosi się do rachunku zysków i strat w tym samym okresie, albo w okresach, w których nabyty składnik aktywów lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

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

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

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

#### 12.14.3. Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym

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

#### 12.15. Zapasy

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

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

Materiały: w cenie nabycia ustaloną metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło”

Produkty gotowe i produkty w toku: koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego

Towary: w cenie nabycia ustaloną metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło”

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

#### **12.16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

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

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

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

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

#### **12.17. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

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

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

#### **12.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

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

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

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

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

#### **12.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

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

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

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

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

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

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

### **12.20. Rezerwy**

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

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

### **12.21. Świadczenia pracownicze**

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

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

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

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

### **12.22. Płatności w formie akcji**

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

### 12.23. Przychody z tytułu umów z klientami

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

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

Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

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

#### *Identyfikacja umowy z klientem*

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

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

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

#### *Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia*

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

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

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

#### *Ustalenie ceny transakcyjnej*

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

#### *Wynagrodzenie zmienne*

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

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

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

#### *Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia*

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

#### *Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia*

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

#### *Wynagrodzenie zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika*

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

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

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

#### *Należności*

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

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

#### *Aktywa z tytułu prawa do zwrotu*

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

#### *Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia*

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

#### **12.23.1. Odsetki**

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

#### **12.23.2. Dywidendy**

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

#### **12.23.3. Przychody z tytułu wynajmu**

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

## 12.24. Podatki

### 12.24.1. Podatek bieżący

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

### 12.24.2. Podatek odroczony

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

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

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

### 12.24.3. Podatek od towarów i usług

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

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

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

### 12.24.4. Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych

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

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

### 12.25. Zysk netto na akcję

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

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

## 13. Segmenty operacyjne

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

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

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

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

3. Segment *Pozostałe* zajmuje się sprzedażą posiadanego przez Spółkę majątku.

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

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- inwestycji w jednostkach zależnych,
- aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- udzielonych pożyczek,
- środków pieniężnych i ich ekwiwalentów,
- pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych (akcje i obligacje notowane na giełdzie).



SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓLEM
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku</i>				
Przychody przypisane do segmentów	2 872	3 981	52	6 905
Wynik operacyjny segmentu	175	301	52	528
<i>Pozostałe informacje:</i>				-
Amortyzacja	394	95	-	489
Aktywa segmentu sprawozdawczego	4 933	583	857	6 373
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku</i>				
Przychody przypisane do segmentów	3 116	4 031	280	7 427
Wynik operacyjny segmentu	180	914	33	1 127
<i>Pozostałe informacje:</i>				-
Amortyzacja	454	118	-	572
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5 627	1 246	4 699	11 572

#### Przychody operacyjne

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

Wartość przychodów operacyjnych segmentu najem aktywów zmalała w stosunku do analogicznego okresu 2017 o 244 tys PLN.

W ramach przychodów operacyjnych przychody z tytułu usług holdingowych wyniosły 3.981 tys PLN i były na podobnym poziomie jak w analogicznym okresie 2017.

Wartość łączna przychodów operacyjnych w okresie sprawozdawczym wyniosła 6.903 tys. PLN i była niższa o 524 tys PLN w stosunku do 2017 roku. Przychody z umów z klientami w kwocie 4.031 tys. PLN są prezentowane w segmentach usługi holdingowe oraz pozostałe. Kwota 2.872 tys. PLN ujęta w segmencie najem aktywów stanowi zgodnie z MSR 17 przychód z wynajmu nieruchomości oraz środków transportu.

#### Koszty operacyjne

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

Koszty operacyjne w 2018 roku osiągnęły poziom 6.376 tys. PLN. W stosunku do 2017 roku wartość zmalała o 76 tys. PLN.

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017 przekształcone
<b>Wynik operacyjny segmentów</b>	<b>528</b>	<b>1 127</b>
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	528	5 022
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(8 523)	(4 633)
Zysk ze sprzedaży jednostek zależnych	1 525	28 035
<b>Korekty razem</b>	<b>(6 470)</b>	<b>28 424</b>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(5 942)	29 516
Przychody finansowe	6 267	4 482
Koszty finansowe (-)	(2 295)	(2 322)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(1 969)</b>	<b>31 676</b>
<b>Aktywa segmentów</b>		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	6 373	11 572
Aktywa nie alokowane do segmentów	204 498	201 956
<b>Aktywa razem</b>	<b>210 871</b>	<b>213 528</b>

INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARÓW GEOGRAFICZNYCH	od 01.01 do 31.12.2018		od 01.01 do 31.12.2017	
	Przychody		Przychody	
Polska	6 905		7 427	
<b>Ogółem</b>	<b>6 905</b>		<b>7 427</b>	

INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW	od 01.01 do 31.12.2018		od 01.01 do 31.12.2017	
	Przychody	Segment	Przychody	Segment
Spółki zależne	2 830	najem aktywów	3 116	najem aktywów
Spółki zależne	3 970	usługi holdingowe	4 032	usługi holdingowe
<b>Ogółem</b>	<b>6 800</b>	<b>X</b>	<b>7 148</b>	<b>X</b>

## 14. Przychody i koszty

### 14.1. Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie sprawozdawczym osiągnęły poziom 3.718 tys. PLN. W stosunku do 2017 roku wartość wzrosła o 601 tys. PLN.

### 14.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	311	639
Korekta VAT o współczynnik dot 2016 roku	-	21
Zwrot kosztów procesu	-	20
Spisanie podatku VAT od leasingu	-	87
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość udziałów	-	3 964
Inne przychody	76	291
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>387</b>	<b>5 022</b>

### 14.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Koszty sądowe	-	10
Korekta VAT o współczynnik dot 2017 roku	406	-
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	-	202
Odpis aktualizujący wartość udziałów	1 800	1 276
Rezerwa na wykup maszyny	2 561	-
Darowizny	33	24
Składki na rzecz organizacji	-	2
Inne koszty	5	2
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>4 805</b>	<b>1 516</b>

#### 14.4. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017 przekształcone
<i>Przychody z odsetek :</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	8	3
Pożyczki i należności	3 363	2 213
Przychody z odsetek łącznie	<b>3 371</b>	<b>2 216</b>
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>	-	577
Pożyczki i należności	-	148
Zobowiązania	-	429
Dywidendy od jednostek zależnych	2 110	-
Inne przychody finansowe*	786	1 248
Przychody finansowe razem	<b>6 267</b>	<b>4 041</b>

\* Inne przychody finansowe dotyczą głównie umów o poręczenie świadczeń pieniężnych oraz zysku na sprzedaży krótkoterminowych aktywów finansowych (akcje spółek notowanych na giełdzie) w kwocie 127 tys PLN.

#### 14.5. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017 przekształcone
<i>Koszty odsetek :</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	29	22
Kredyty w rachunku kredytowym	433	235
Pożyczki	1 600	1 291
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12	-
Koszty odsetek łącznie	<b>2 074</b>	<b>1 548</b>
<i>Wycena aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Akcje spółek notowanych	96	-
Straty z wyceny oraz wynik na realizacji instrumentów finansowych	<b>96</b>	-
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	-
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	<b>16</b>	-
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	-	-
Inne koszty finansowe	109	335
Koszty finansowe razem	<b>2 295</b>	<b>1 883</b>

#### 14.6. Koszty według rodzajów

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
<i>Amortyzacja</i>	489	572
<i>Świadczenia pracownicze</i>	3 943	3 114
<i>Zużycie materiałów i energii</i>	190	205
<i>Usługi obce:</i>	4 796	4 844
<i>Czynsz, wynajem</i>	2 612	2 516
<i>Usługi księgowo</i>	421	443
<i>Usługi doradcze</i>	773	393
<i>Obsługa prawna</i>	236	206
<i>Usługi pozostałe</i>	754	1 286
<i>Podatki i opłaty:</i>	543	319
<i>Pozostałe koszty rodzajowe</i>	133	271
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>10 094</b>	<b>9 325</b>
<i>Wartość sprzedanych towarów i materiałów</i>	-	92
<b>Koszt własny sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu</b>	<b>10 094</b>	<b>9 417</b>

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

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
<i>Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:</i>		
<i>Amortyzacja środków trwałych</i>	151	301
<i>Odpisy aktualizujące wartość zapasów</i>	-	-
<i>Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:</i>		
<i>Amortyzacja środków trwałych</i>	333	258
<i>Amortyzacja aktywów niematerialnych</i>	5	13

#### 14.8. Koszt świadczeń pracowniczych

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
<i>Koszty wynagrodzeń</i>	3 638	2 861
<i>Koszty ubezpieczeń społecznych</i>	305	254
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>3 943</b>	<b>3 115</b>

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zaprezentowane zostały w nocie 26.2.

### 15. Podatek dochodowy

#### 15.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego wyniku finansowego za rok zakończony 31.12.2018 roku i 31.12.2017 roku:

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017 przekształcone
<i>Podatek bieżący:</i>		
<i>Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy</i>	98	4 548
<i>Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy</i>	-	-
<b>Podatek bieżący</b>	<b>98</b>	<b>-</b>
<i>Podatek odroczony:</i>		
<i>Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych</i>	479	22
<i>Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych</i>	-	950
<b>Podatek odroczony</b>	<b>479</b>	<b>972</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>577</b>	<b>5 520</b>

#### 15.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017 przekształcone
<i>Wynik przed opodatkowaniem</i>	379	31 676
<i>Stawka podatku obowiązująca w Polsce</i>	19%	19%
<b>Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce</b>	<b>72</b>	<b>6 018</b>
<i>Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów</i>		242
<i>Nieujęte straty podatkowe</i>	1 241	
<i>Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania</i>	(736)	(740)
<i>Przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi</i>	-	-
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej: 152% (w 2017 roku: 20%)</b>	<b>577</b>	<b>5 520</b>

### 15.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 493	2 547
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	427	148
<b>Podatek odroczonego per saldo na początek okresu</b>	<b>1 066</b>	<b>2 398</b>
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(489)	(969)
Inne całkowite dochody (+/-)	-	(363)
<b>Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>577</b>	<b>1 066</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 315	1 493
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	738	427

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>stan na 31.12.2018</i>				
<i>Aktywa:</i>				
Amortyzacja bilansowa	-	-	-	-
Odpis aktualizujący wartość należności	816	(785)	-	31
Wycena bilansowa należności z tytułu dostaw i usług	1	-	-	1
Wycena bilansowa pozostałych należności	(1)	-	-	(1)
Odpis aktualizujący wartość udziałów	167	342	-	509
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	1	19	-	20
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	24	10	-	34
Rezerwy na świadczenia pracownicze	21	(6)	-	15
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	242	(42)	-	200
Rezerwy na zobowiązania	-	486	-	486
Wycena bilansowa kredytu i pożyczek	105	(85)	-	20
<i>Inne:</i>				
Nierozliczone straty podatkowe	117	1 124	-	1 241
Odpis aktualizujący aktywo z tytułu nierozliczonych strat	-	(1 241)	-	(1 241)
<b>Razem</b>	<b>1 493</b>	<b>(178)</b>	<b>-</b>	<b>1 315</b>

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>stan na 31.12.2017 (przekształcone)</i>				
<i>Aktywa:</i>				
Amortyzacja bilansowa	1	(1)	-	-
Odpis aktualizujący wartość należności	810	6	-	816
Wycena bilansowa należności	1	-	-	1
Wycena bilansowa należności pozostałych należności	(1)	-	-	(1)
Odpis aktualizujący wartość udziałów	167	-	-	167
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	1	-	-	1
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	30	(6)	-	24
Rezerwy na świadczenia pracownicze	14	7	-	21
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	282	(40)	-	242
Wycena bilansowa kredytu i pożyczek	175	(70)	-	105
<i>Inne:</i>				
Nierozliczone straty podatkowe	1 067	(950)	-	117
<b>Razem</b>	<b>2 547</b>	<b>(1 054)</b>	<b>-</b>	<b>1 493</b>

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>Stan na 31.12.2018</i>				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	(64)	77	-	13
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	392	-	-	392
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych.	36	295	-	331
Wycena bilansowa akcji obcych	-	2	-	2
<i>Zobowiązania:</i>				
Rozliczenia międzyokresowe	63	(63)	-	-
<b>Razem</b>	<b>427</b>	<b>311</b>	<b>-</b>	<b>738</b>

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<i>Stan na 31.12.2017</i>				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	97	(161)	-	(64)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	29	-	363	392
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych.	22	14	-	36
Rozliczenia międzyokresowe	-	63	-	63
<b>Razem</b>	<b>148</b>	<b>(84)</b>	<b>363</b>	<b>427</b>

#### **16. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży**

Jednostka nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

#### **17. Majątek socjalny oraz zobowiązania z ZFŚS**

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

#### **18. Zysk przypadający na jedną akcję**

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

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

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

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017 przeształcone
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (tys. PLN)	(197)	26 156
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0.00)	0.35
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0.00)	0.35

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

## 19. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do zapłaty

Spółka w 2018 wypłaciła dywidendę w wysokości 0,07 PLN na jedną akcję, to jest w kwocie 5.275 tys PLN

## 20. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 31.12.2018</i>							
Wartość bilansowa brutto, w tym:	-	148	3 249	2 040	248	20	5 705
skapitalizowane koszty finansowe	-	-	-	-	-	-	-
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(84)	(3 221)	(1 420)	(227)	-	(4 952)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018</b>	-	<b>64</b>	<b>28</b>	<b>620</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>753</b>

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 31.12.2017</i>							
Wartość bilansowa brutto, w tym:	-	148	3 244	3 051	245	14	6 702
skapitalizowane koszty finansowe	-	-	-	-	-	-	-
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(77)	(3 185)	(1 938)	(218)	-	(5 418)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017</b>	-	<b>71</b>	<b>59</b>	<b>1 113</b>	<b>27</b>	<b>14</b>	<b>1 284</b>





ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Rzeczowe aktywa trwale w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	-	72	59	1 114	26	14	1 285
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	5	2	3	6	16
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	(64)	-	-	(64)
Przesunięcia (reklasyfikacje)*	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(7)	(37)	(431)	(9)	-	(484)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>27</b>	<b>621</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>753</b>

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Rzeczowe aktywa trwale w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	201	78	91	716	34	202	1 322
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	17	894	-	14	925
Przesunięcia (reklasyfikacje)	(201)	-	-	-	-	-	(201)
Amortyzacja (-)	-	(7)	(49)	(496)	(8)	-	(560)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	(202)	(202)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017</b>	<b>-</b>	<b>72</b>	<b>59</b>	<b>1 114</b>	<b>26</b>	<b>14</b>	<b>1 284</b>

## 21. Leasing

Spółka spłaciła zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 282 tys. PLN.

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 31.12.2017</i>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	244	536	-	780
Koszty finansowe (-)	-	(1)	-	(1)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>244</b>	<b>535</b>	<b>-</b>	<b>779</b>

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

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
<i>Stan na 31.12.2017</i>			
Wartość bilansowa brutto	-	1 388	1 388
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(450)	(450)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>-</b>	<b>938</b>	<b>938</b>

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

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

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
<b>Stan na 31.12.2017</b>							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	1M WIBOR	05/2018, 08/2018	-	32	32	-
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2019, 05/2019	-	62	51	11
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2021, 09/2021	-	685	161	524
<b>Leasing finansowy na dzień 31.12.2017</b>				-	<b>779</b>	<b>244</b>	<b>535</b>

## 22. Nieruchomości inwestycyjne

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

Zarząd po przeprowadzeniu na dzień 31.12.2017 analizy rzeczowych aktywów trwałych pod względem ich przeznaczenia i w stosunku do nieruchomości gruntowych położonych w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego – Kamiennej o łącznej powierzchni 0,34 ha, z uwagi na zmianę osądu Zarządu co do przeznaczenia tych gruntów (utrzymanie w celu wzrostu wartości i ewentualnego zbycia), podjął decyzję o reklasyfikacji tej nieruchomości z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych. Wartość godziwą tej nieruchomości oszacowano na 2.112 tys. PLN. Nadwyżka wartości godziwej nad wartością netto tego aktywa w księgach Spółki w wysokości 1.911 tys. PLN netto, skorygowana o podatek odroczone, zwiększyła wartość kapitałów własnych.

<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2018</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2017</b>
Wartość bilansowa na początek okresu	4 132	2 020
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	201
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	1 911
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>4 132</b>	<b>4 132</b>

Zarząd na dzień 31.12.2018 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m <sup>2</sup>
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m <sup>2</sup> , wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 321 zł/m <sup>2</sup> do 756 zł/m <sup>2</sup>
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m <sup>2</sup> (udział ½), wartość bilansowa 20 tys. PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m <sup>2</sup> do 154 zł/m <sup>2</sup>
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m <sup>2</sup> wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 549 zł/m <sup>2</sup> do 1.217 zł/m <sup>3</sup>

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

- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy KUCHET Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy ARONN Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy BINKIE Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy CARNAVAL Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K0007515 z dnia 22.04.2013 r. zawartej pomiędzy FOCUS Hotels S.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy CRISMO Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie umowy zlecenia udzielenia gwarancji bankowej nr K00557/16 z dnia 27.06.2016 r. zawartej pomiędzy FOCUS Hotels S.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00056503/0, stanowiąca zabezpieczenie leasingu nr 506842-6X-0 z dnia 06.09.2016 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a ING Lease (Polska) Sp. z o.o.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00002867/6, stanowiąca zabezpieczenie leasingu nr 506842-6X-0 z dnia 06.09.2016 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a ING Lease (Polska) Sp. z o.o.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00002865/2, stanowiąca zabezpieczenie leasingu nr 506842-6X-0 z dnia 06.09.2016 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a ING Lease (Polska) Sp. z o.o.

### 23. Aktywa niematerialne

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 31.12.2018</i>					
Wartość bilansowa brutto	24	428	859	-	1 311
Skumulowane umorzenie i odpisy	(24)	(419)	(853)	-	(1 296)
<b>Wartość bilansowa netto na 31.12.2018</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>15</b>

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 31.12.2017</i>					
Wartość bilansowa brutto	24	427	859	-	1 310
Skumulowane umorzenie i odpisy	(24)	(416)	(851)	-	(1 291)
<b>Wartość bilansowa netto na 31.12.2017</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>19</b>

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na 01.01.2018 roku	5	11	3	-	19
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1	-	-	1
Amortyzacja (-)	-	(3)	(2)	-	(5)
<b>Wartość bilansowa netto na 31.12.2018</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>15</b>

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na 01.01.2017 roku	5	15	2	-	22
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	10	-	10
Amortyzacja (-)	-	(4)	(9)	-	(13)
<b>Wartość bilansowa netto na 31.12.2017</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>19</b>

Spółka nie posiada aktywów niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

### 24. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	31.12.2018	31.12.2017
Akcje i obligacje spółek notowanych na giełdzie	1 576	-
<b>Razem</b>	<b>1 576</b>	<b>-</b>

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiadała akcje i obligacje spółek notowanych na giełdzie o łącznej wartości 1.576 tys.PLN.

## 25. Pozostałe aktywa finansowe - pożyczki udzielone

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz ze skapitalizowanymi odsetkami wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku. Są to pożyczki udzielone spółkom zależnym w kwocie 64.212 tys PLN.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
<b>Stan na 31.12.2018</b>			
WIBOR1M+3%	PLN	21 061	12/2019
WIBOR1M+3%	PLN	5 830	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	16 813	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	7 923	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	12 817	07/2036
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018</b>		<b>64 444</b>	
<b>Stan na 31.12.2017</b>			
WIBOR1M+3%	PLN	40 897	12/2018
WIBOR1M+3%	PLN	13 772	12/2021
WIBOR1M+6.5%	PLN	1 067	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	9 261	07/2036
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017</b>		<b>64 997</b>	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
<b>Wartość brutto</b>		
Saldo na początek okresu	67 514	42 245
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	31 462	51 103
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	3 215	2 691
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(37 586)	(25 059)
Umorzenie pożyczek	-	(3 466)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>64 605</b>	<b>67 514</b>
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>		
Saldo na początek okresu	2 517	5 800
Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim roku	-	(3 354)
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	38	512
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(2 394)	(441)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	161	2 517
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>64 444</b>	<b>64 997</b>

Utworzony na dzień 31 grudnia 2018 roku odpis w kwocie 38 tys PLN dotyczy pożyczki udzielonej spółce IFP Transylvania S.R.L. Odpis został utworzony z uwagi na niskie prawdopodobieństwo zwrotu pożyczki, związane ze złą sytuacją finansową tego podmiotu.

W wyniku przeprowadzonej analizy opisanej w profesjonalnym osądzie w odniesieniu do pozostałych pożyczek udzielonych nieobjętych dotąd odpisem aktualizującym, nie stwierdzono przesłanek świadczących o utracie ich wartości.

## 26. Świadczenia pracownicze

### 26.1. Programy akcji pracowniczych

Spółka nie posiada programu akcji pracowniczych.

### 26.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia pracownicze

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

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	201	189	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	210	174	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	76	102	-	-
Inne	-	-	-	-
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>487</b>	<b>465</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	5	8
<b>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>487</b>	<b>465</b>	<b>5</b>	<b>8</b>

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

Założenie	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Stopa dyskontowa (%)	3.2	2.5
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	-	-
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	2.0	7.6
Pozostały średni okres zatrudnienia	29.00	28.75

### 26.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

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

## 27. Zapasy

STRUKTURA ZAPASÓW	31.12.2018	31.12.2017
Materialy	0	0
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Stan na początek okresu	92	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	92
Odpisy odwrócone w okresie (-)	-	-
<b>Odpisy aktualizujące na koniec roku</b>	<b>92</b>	<b>92</b>

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

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.12.2018	31.12.2017 przeznaczalne
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 457	12 168
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(1 179)	(10 259)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	<b>1 278</b>	<b>1 909</b>
Inne należności	45	3 727
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	<b>45</b>	<b>3 727</b>
Należności finansowe	<b>1 323</b>	<b>5 636</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>1 323</b>	<b>5 636</b>

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

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

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



<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2018</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2017</b>
Stan na początek okresu	10 259	10 259
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	(9 080)	-
Inne zmiany połączenie ze spółką zależną	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 179</b>	<b>10 259</b>

<b>BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE NALEŻNOŚCI FINANSOWE</b>	<b>31.12.2018</b>		<b>31.12.2017</b>	
	<b>Bieżące</b>	<b>Zaległe</b>	<b>Bieżące</b>	<b>Zaległe</b>
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	887	1 606	560	11 652
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	(1 179)	-	(10 259)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>887</b>	<b>427</b>	<b>560</b>	<b>1 393</b>
Pozostałe należności finansowe	45	-	3 727	-
Pozostałe należności finansowe netto	45	-	3 727	-
<b>Należności finansowe</b>	<b>932</b>	<b>427</b>	<b>4 287</b>	<b>1 393</b>

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

<b>ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM</b>	<b>31.12.2018</b>		<b>31.12.2017</b>	
	<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>Pozostałe należności finansowe</b>	<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>Pozostałe należności finansowe</b>
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>				
do 1 miesiąca	288	-	301	-
od 1 do 6 miesięcy	24	-	662	-
od 6 do 12 miesięcy	82	-	338	-
powyżej roku	33	-	92	-
<b>Zaległe należności finansowe</b>	<b>427</b>	<b>-</b>	<b>1 393</b>	<b>-</b>

## 29. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	31.12.2018	31.12.2017
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	75	59
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	2	1
Środki pieniężne w kasie	5	3
Depozyty krótkoterminowe	0	0
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	1401	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>1 483</b>	<b>63</b>

## 30. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

### 30.1. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY	31.12.2018	31.12.2017
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0.25	0.25
<b>Kapitał podstawowy (tys.PLN)</b>	<b>18 841</b>	<b>18 841</b>

#### 30.1.1. Wartość nominalna akcji

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

#### 30.1.2. Prawa akcjonariuszy

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

Spółka nie posiada akcji uprzywilejowanych.

### 30.1.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

KAPITAŁ PODSTAWOWY - STRUKTURA WŁASNOŚCI	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale
<i>Stan na 31.12.2018</i>			
Rafał Jerzy	27 718 547	27 718 547	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24%
Sławomir Winiecki	4 000 000	4 000 000	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne)	10 772 552	10 772 552	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 000 000	4 000 000	5%
Pozostali akcjonariusze	10 724 109	10 724 109	14%
	<b>75 362 932</b>	<b>75 362 932</b>	<b>100%</b>
<i>Stan na 31.12.2017</i>			
Rafał Jerzy	27 718 547	27 718 547	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24%
Sławomir Winiecki	4 000 000	4 000 000	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne)	10 772 552	10 772 552	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 000 000	4 000 000	5%
Pozostali akcjonariusze	10 724 109	10 724 109	14%
	<b>75 362 932</b>	<b>75 362 932</b>	<b>100%</b>

### 30.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

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

	Cena emisyjna (PLN)	Liczba akcji	Wartość emisji	Wartość nominalna (-)	Koszty emisji (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 01.01.2010 roku						-
Emisja akcji serii F	5.30	8 000 000	42 400	(2 000)	(1 412)	38 988
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2010 roku						38 988
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2011 roku						38 988
Emisja akcji serii I	2.15	28 557 974	61 400	(7 139)	(130)	54 130
Emisja akcji serii J	2.15	2 614 462	5 621	(654)	-	4 967
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2012 roku						98 086
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2014 roku						98 086
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2015 roku						98 086
Emisja akcji serii K	2.50	2 500 000	6 250	(625)	-	5 625

### 30.3. Pozostałe kapitały

Pozostałe kapitały na dzień 31 grudnia 2018 wynoszą 27.126 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 6.210 tys. PLN). Zmiana związana jest z przeniesieniem części zysku z 2017 na kapitał zapasowy.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

### 31. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31.12.2018</b>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 536	2 536	
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	4 000	4 000	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	24 071	24 071	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2019	-	248	248	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	5 260	5 260	-
Obligacje (seria B)	EUR	4%	12/2019	300	1 305	1 305	
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10/2020	50	219	11	208
Obligacje (seria D)	USD	4%	10/2020	100	382	18	364
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10/2020	-	1 232	85	1 147
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2018</b>					<b>39 253</b>	<b>37 534</b>	<b>1 719</b>
<b>Stan na 31.12.2017</b>							
Kredyty w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M + marża	10/2029	774	2 760	233	2 527
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	7 812	3 812	4 000
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2018	-	24 546	24 546	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2018	-	234	234	-
Pożyczka od jednostki pozostałej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2018	-	2 445	2 445	-
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2017</b>					<b>37 797</b>	<b>31 270</b>	<b>6 527</b>

Dnia 22 czerwca 2017 r. Spółka zawarła umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 10.000 tys. PLN (saldo na dzień 31.12.2018 wynosi 4.000 tys PLN). Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + 2.9%, termin spłaty kredytu to 30 grudnia 2019 r.

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano spłat rat kapitałowych kredytów na łączną kwotę 4.047 tys. PLN. Na spłacie części kapitałowej kredytu w CHF wystąpiły dodatkowo ujemne różnice kursowe w kwocie 6 tys. PLN. W dniu 30.01.2018 nastąpiło przewalutowanie kredytu na PLN. Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny (termin wymagalności 10/2029) został przeklasyfikowany w kwocie 2.302 tys. PLN z części długoterminowej na krótkoterminową, w związku z niedotrzymaniem warunku umowy kredytowej.

W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała pożyczki na łączną kwotę 17.369 tys. PLN. Ponadto dokonano kapitalizacji odsetek w kwocie 1.179 tys. PLN, które zwiększyły saldo otrzymanych pożyczek w 2018 roku. Dokonano również spłat otrzymanych pożyczek na łączną kwotę 9.075 tys. Dodatkowo miała miejsce kompensata należności z tytułu sprzedaży udziałów spółki Halifax P. z pożyczką udzieloną tej spółce w kwocie 7.090 tys. PLN.

W dniu 01.08.2018 roku Spółka wyemitowała 3 obligacje imienne serii B, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 100.000 EUR każda, o łącznej wartości 300.000 EUR. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 31.12.2019 r.

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

W dniu 08.10.2018 roku Spółka wyemitowała:

- 5 obligacji imiennych serii C, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 10.000 EUR każda, o łącznej wartości 50.000 EUR. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 08.10.2020 r.,
- 10 obligacji imiennych serii D, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 10.000 USD każda, o łącznej wartości 100.000 USD. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 08.10.2020 r.,
- 4 obligacje imienne serii E, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 300.000 PLN każda, o łącznej wartości 1.200.000 PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 6% w skali roku z terminem wykupu do dnia 08.10.2020 r.

Wpływy z emisji obligacji serii C, D oraz E Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki.

## 32. Rezerwy

### 32.1. Zmiany stanu rezerw

W związku ze uprawdopodobnieniem się wykonania przez PROJPRZEM MAKRUM S.A. przysługującego jej żądania wobec Spółki do odkupu wiertarko frezarki CNC na warunkach ustalonych w porozumieniu z dnia 07.09.2016 r. Zarząd Spółki postanowił utworzyć rezerwę na kwotę 2.561 tys. PLN stanowiącą różnicę umownej ceny odkupu, a oszacowanej wartości godziwej przedmiotowej maszyny.

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2018	31.12.2017
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	930	1 791
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe finansowe</b>	<b>930</b>	<b>1 791</b>
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	230	73
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	10	183
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>240</b>	<b>256</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem</b>	<b>1 170</b>	<b>2 047</b>

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

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

### 33.2. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Czynsze najmu				
Inne koszty opłacone z góry	114	139	-	-
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>114</b>	<b>139</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Dotacje otrzymane				
Przychody przyszłych okresów*	245	245	735	980
Inne rozliczenia	64	44	-	-
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>309</b>	<b>289</b>	<b>735</b>	<b>980</b>

\* W dniu 16 grudnia 2013 r Spółka zawarła umowę ze spółką zależną, przedmiotem której jest udostępnienie do używania know-how Spółki. W skład know-how wchodzi między innymi: wiedza techniczna, dokumentacja techniczna, elektroniczna baza danych. Umowa zawarta została na okres 10 lat. Czynsz za cały okres umowy wynosi 2.452 tys. PLN. Kwota ta należna była w trzech równych ratach płatnych z góry w terminach:

1 rata: 31.12.2013r - 817 tys. PLN,

2 rata: 31.12.2014r - 817 tys. PLN,

3 rata: 31.12.2015r - 817 tys. PLN.

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

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

NALEŻNOŚCI	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności długo- i krótkoterminowych	(3 777)	3 594
Należności z tytułu sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych		(3 692)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	3 692	
Kaucja		
Kompensata należności ze sprzedaży udziałów (Halifax) z otrzymaną pożyczką	7 090	-
Pozostałe	21	-
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	7 026	(98)

### 35. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała zobowiązań inwestycyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku zobowiązania Spółki do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe nie występowały.

### 36. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2018	31.12.2017
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych		
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	82 129	121 539
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>82 129</b>	<b>121 539</b>

W okresie sprawozdawczym wygasły poręczenia Spółki za zobowiązania Spółek zależnych w łącznej kwocie 15.088 tys. PLN (z tyt. poręczenia za zobowiązania finansowe PROJPRZEM MAKRUM S.A., FOCUS Hotels S.A., CEZARO Sp. z o.o. oraz Halifax P Sp. z o.o.). Zmianie uległy wartości ważnych poręczeń za zobowiązania Spółek zależnych wobec instytucji finansowych - zmniejszenie w łącznej kwocie 24.622 tys. (PROJPRZEM MAKRUM S.A. wobec PKO Banku Polskiego S.A. - spadek wartości poręczenia o 23.000 tys. PLN i wobec ING Lease Sp. z o.o. – spadek o 1.422 tys. PLN oraz CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. wobec mBank S.A. – spadek o 200 tys. PLN).

Spółka w okresie sprawozdawczym udzieliła jedno nowe poręczenie za zobowiązania Spółki zależnej w kwocie 300 tys. PLN. (poręczenie za zobowiązania przyszłe spółki FOCUS Hotels S.A. wobec ENEA

### 36.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce:

#### OPIS SPRAW SĄDOWYCH

##### Sprawa Heilbronn Pressen GmbH

Listem z dnia 23.08.2013r. do spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. prawnik Renald Metoja zażądał kwoty 794.398,55 EUR działając jako syndyk Spółki Heilbronn Pressen GmbH. Sprawa nie została wniesiona do sądu. Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie jest bezpodstawne, w związku z tym nie tworzono rezerwy z tego tytułu. Dnia 28.10.2010 roku Spółka zgłosiła do masy upadłości wierzytelności w łącznej wysokości 1.054.786,18 EUR. W reakcji na to zgłoszenie dnia 04.11.2010 roku syndyk zakwestionował tymczasowo wszystkie te wierzytelności. W wyniku podjętych starań w celu wykazania istnienia wierzytelności i negocjacji, ostatecznie dnia 18.12.2014 roku na liście wierzytelności uznana została przez syndyka kwota 350.000,00 EUR. Ostatecznie Spółka otrzymała kwotę 22.987,68 EUR. Postanowieniem z dnia 13.04.2018r. Sąd Rejonowy w Heilbronn - Sąd upadłościowy zakończył postępowanie upadłościowe.

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

#### OPIS SPRAW SĄDOWYCH

##### Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

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

### 36.2. Rozliczenia podatkowe

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

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

W 2018 roku nie były prowadzone w Spółce kontrole podatkowe.



### 37. Informacje o podmiotach powiązanych

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

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<i>Sprzedaż do:</i>				
Jednostek zależnych	7 014	7 267	1 173	5 043
<b>Razem</b>	<b>7 014</b>	<b>7 267</b>	<b>1 173</b>	<b>5 043</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<i>Zakup od:</i>				
Jednostek zależnych	128	123	194	544
<b>Razem</b>	<b>128</b>	<b>123</b>	<b>194</b>	<b>544</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	31.12.2018		31.12.2017	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki udzielone:</i>				
Jednostkom zależnym	31 425	64 191	51 045	64 997
<b>Razem</b>	<b>31 425</b>	<b>64 191</b>	<b>51 045</b>	<b>64 997</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE	31.12.2018		31.12.2017	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>				
Jednostek zależnych	10 249	29 579	7 499	24 780
<b>Razem</b>	<b>10 249</b>	<b>29 579</b>	<b>7 499</b>	<b>24 780</b>

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

### 37.1. Jednostka sprawująca kontrolę na najwyższym szczeblu

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

### 37.2. Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała udziałów w spółce stowarzyszonej.

### 37.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 Spółka nie była współnikiem we wspólnym przedsięwzięciu.

### 37.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

### 37.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

### 37.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

### 37.7. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

#### 37.7.1. Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI	WYNAGRODZENIE
<i>Okres od 01.01 do 31.12.2018</i>	
Rafał Jerzy	840
Piotr Fortuna	239
Sławomir Winiecki	1 080
<b>Razem</b>	<b>2 159</b>
<i>Okres od 01.01 do 31.12.2017</i>	
Rafał Jerzy	840
Piotr Fortuna	239
Sławomir Winiecki	480
<b>Razem</b>	<b>1 559</b>

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	WYNAGRODZENIE
<i>Okres od 01.01 do 31.12.2018</i>	
Mirosław Babiaczyk	20
Beata Jerzy	20
Piotr Kamiński	85
Jerzy Nadarzewski	20
Andrzej Paczuski	28
Robert Dziubłowski	28
<b>Razem</b>	<b>201</b>
<i>Okres od 01.01 do 31.12.2017</i>	
Mirosław Babiaczyk	20
Beata Jerzy	20
Piotr Kamiński	78
Jerzy Nadarzewski	20
Jacek Nowakowski	9
Andrzej Paczuski	13
Robert Dziubłowski	3
<b>Razem</b>	<b>163</b>

### 38. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych (Ernst&Young Audyt Polska Sp. z o.o Sp. k.) wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku i dnia 31 grudnia 2017 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	100	80
Przeгляд sprawozdań finansowych	60	75
Doradztwo podatkowe *	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	160	155

### 39. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

#### 39.1. Ryzyko stopy procentowej

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

*Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany*

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Spółki.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:	
		31.12.2018	31.12.2017
Wzrost stopy procentowej	1%	286	274
Spadek stopy procentowej	-1%	(286)	(274)

### **39.2. Ryzyko walutowe**

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

### **39.3. Ryzyko cen towarów**

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

### **39.4. Ryzyko kredytowe**

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

Spółka w sposób ciągły monitoruje sytuację finansową oraz kondycję operacyjną Spółek zależnych. Udzielane pożyczki związane są w przeważającej wartości z prowadzonymi przez spółki zależne inwestycjami, głównie w sektorze developerskim oraz hotelarstwie. Udzielone pożyczki mają pokrycie w majątku tych Spółek (nieruchomości, aktywa developerskie, posiadane akcje itp.)

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

AKTYWA FINANSOWE NARAŻONE NA RYZYKO KREDYTOWE	31.12.2018	31.12.2017
Pożyczki	64 444	64 997
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	1 323	5 680
Pozostałe aktywa finansowe	1 576	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 483	63
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem</b>	<b>68 826</b>	<b>70 740</b>

### 39.5. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku według daty zapadalności na podstawie umownych płatności.

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przeptywy razem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	lat 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<i>Stan na 31.12.2018</i>						
Kredyty w rachunku kredytowym	117	6 419	-	-	-	6 536
Pożyczki	-	29 579	-	-	-	29 579
Leasing finansowy	11	152	333	-	-	496
Obligacje	-	1 419	1 719	-	-	3 138
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	1 171	-	-	-	-	1 171
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>1 299</b>	<b>37 569</b>	<b>2 052</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40 920</b>
<i>Stan na 31.12.2017</i>						
Kredyty w rachunku kredytowym	1 929	2 116	6 527	-	-	10 572
Pożyczki	-	27 225	-	-	-	27 225
Leasing finansowy	137	120	403	119	-	779
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 047	-	-	-	-	2 047
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>4 113</b>	<b>29 461</b>	<b>6 930</b>	<b>119</b>	<b>-</b>	<b>40 623</b>

#### 40. Instrumenty finansowe

##### 40.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017 (przekształcone)
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 576	0
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 323	5 636
Pożyczki	21 060	40 896
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 483	63
<b>Razem</b>	<b>25 442</b>	<b>46 595</b>

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017 (przekształcone)
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>		
Oprocentowane kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne (obligacje)	1 719	6 527
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	333	535
<i>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>		
Oprocentowane kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne (obligacje)	37 534	31 271
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	333	535
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 171	2 047
<b>Razem</b>	<b>41 090</b>	<b>40 915</b>

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

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

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

Stan na 31 grudnia 2018 roku	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Wynik na sprzedaży akcji	Razem
<i>Aktywa finansowe</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	3 215	-	2 124	-	-	5 339
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	-	-	-	-	8
<b>Razem</b>	<b>3 223</b>	<b>-</b>	<b>2 124</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 347</b>
<i>Zobowiązania finansowe</i>						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(28)	-	-	-	-	(28)
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	(434)	(7)	-	-	-	(441)
Pożyczki	(1 535)	-	-	-	-	(1 535)
<b>Razem</b>	<b>(1 997)</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 004)</b>

Stan na 31 grudnia 2017 roku	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Pozostałe	Razem
Aktywa finansowe						
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	2 692	-	(71)	-	-	2 621
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	-	-	-	-	3
<b>Razem</b>	<b>2 695</b>	<b>-</b>	<b>(71)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 624</b>
Zobowiązania finansowe						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(22)	-	-	-	-	(22)
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	(235)	(103)	-	538	-	200
Pożyczki	(1 204)	(148)	-	-	-	(1 352)
<b>Razem</b>	<b>(1 461)</b>	<b>(251)</b>	<b>-</b>	<b>538</b>	<b>-</b>	<b>(1 174)</b>

### 40.3. Ryzyko stopy procentowej

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

KREITY/POŻYCZKI OTRZYMANE	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagaln.	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterm.	długoterm.
<b>Stan na 31.12.2018</b>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 536	234	2 302
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	4 000	4 000	
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	29 329	29 329	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2018	-	249	249	-
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2018</b>					<b>36 114</b>	<b>33 812</b>	<b>2 302</b>
<b>Stan na 31.12.2017</b>							
Kredyty w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M + marża	10/2029	774	2 760	233	2 527
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	7 812	3 812	4 000
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2018	-	24 546	24 546	
Pożyczka od jednostki pozostałej	PLN	9%	02/2018	-	234	234	
Pożyczka od jednostki pozostałej	PLN	WIBOR 1M + marża	03/2018	-	2 445	2 445	-
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2017</b>					<b>37 797</b>	<b>31 270</b>	<b>6 527</b>

POŻYCZKI UDZIELONE	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
<i>Stan na 31.12.2018</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	20 829	12/2019
WIBOR1M+3%	PLN	5 830	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	16 813	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	7 923	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	12 817	07/2036
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018</b>		<b>64 212</b>	
<i>Stan na 31.12.2017</i>			
WIBOR1M+1%	PLN	40 897	12/2018
WIBOR1M+3%	PLN	13 772	12/2021
WIBOR1M+6.5%	PLN	1 067	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	9 261	07/2036
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017</b>		<b>64 997</b>	

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

#### 41. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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



ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	165 689	171 162
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	165 689	171 162
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	39 253	37 798
Leasing finansowy	496	779
Źródła finansowania ogółem	205 438	209 739
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0.8</b>	<b>0.8</b>
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 593)	29 518
Amortyzacja	489	572
EBITDA	(3 104)	30 090
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	39 253	37 798
Leasing finansowy	496	779
Dług	39 749	38 577
<b>Wskaźnik długu do EBITDA*</b>	<b>-7.23</b>	<b>1.47</b>

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

## 42. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku kształtowało się następująco:

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Pracownicy umysłowi	20	20
Pracownicy fizyczni	-	-
<b>Razem</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

### **43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

W dniu 07.02.2019 r. Spółka zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił Spółce kredytu inwestycyjnego na kwotę 17.000.000,00 PLN, przeznaczoną na zabezpieczenie płatności ceny nabycia akcji ATREM S.A.

Spółka w dniu 11.02.2019 r. ogłosiła za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie wezwanie na sprzedaż akcji spółki ATREM S.A., w wyniku którego Spółka zamierza osiągnąć 66% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu (dalej WZA) spółki ATREM S.A., z uwzględnieniem utraty uprzywilejowania przez nabyte w Wezwaniu Akcje Imienne, tj. nie mniej niż łącznie 6.091.852 Akcji, uprawniających łącznie do 6.091.852 głosów na WZA, w tym 4.655.600 Akcji Imiennych uprawniających do 4.655.600 głosów na WZA i 1.436.252 Akcji na Okaziciela uprawniających do 1.436.252 głosów na WZA i nie więcej niż łącznie 7.339.580 Akcji, uprawniających łącznie do 7.339.580 głosów na WZA, w tym 2.765.101 Akcji Imiennych, uprawniających do 2.765.101 głosów na WZA i 4.574.479 Akcji na Okaziciela, uprawniających do 4.574.479 głosów na WZA. Ogłoszenie nastąpiło na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 512, ze zm.). Cena nabycia akcji w wezwaniu ustalona została na 2,07 zł za akcję na okaziciela oraz 3,95 zł za akcję imienną. W celu zabezpieczenia płatności ceny nabycia akcji, Santander Bank Polska S.A. wystawił na zlecenie Spółki gwarancję płatności w wysokości 17 mln PLN. Finansowanie zapłaty ceny nabycia akcji objętych wezwaniem zostanie pokryte środkami pochodzącymi z udzielonego przez Santander Bank Polska S.A. kredytu inwestycyjnego w wysokości 17 mln PLN lub z realizacji płatności z gwarancji. Wezwanie zostało ogłoszone pod warunkiem uzyskania przez Spółkę od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów bezwarunkowej zgody Prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji polegającej na przejściu przez Spółkę bezpośredniej kontroli nad ATREM S.A. w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 798 ze zm.) albo upływu – po złożeniu wniosku do Prezesa UOKiK – terminu wskazanego w w/w ustawie w jakim Prezes UOKiK powinien wydać w/w decyzję.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Warszawa, dnia 16 kwietnia 2019 roku

Podpisy Zarządu:

\_\_\_\_\_  
*Członek Zarządu*

*Piotr Fortuna*

\_\_\_\_\_  
*Wiceprezes Zarządu*

*Sławomir Winiecki*

\_\_\_\_\_  
*Prezes Zarządu*

*Rafał Jerzy*

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

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