



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019**

8 maja 2020 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.....	14
6.1 Profesjonalny osąd.....	14
6.2 Niepewność szacunków i założeń.....	15
7 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	16
7.1 Oświadczenie o zgodności.....	16
7.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego.....	16
8 Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne.....	16
8.1 Pozostałe.....	19
9 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	21
9.1 Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji.....	21
10 Korekta błędów.....	22
11 Zmiana szacunków.....	22
12 Istotne zasady rachunkowości.....	22
12.1 Wycena do wartości godziwej.....	22
12.2 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	23
12.3 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	24
12.4 Rzeczowe aktywa trwale.....	24
12.5 Nieruchomości inwestycyjne.....	25
12.6 Aktywa niematerialne.....	25
12.7 Leasing.....	27
12.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	28
12.9 Koszty finansowania zewnętrznego.....	29
12.10 Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.....	29
12.11 Aktywa finansowe.....	30
12.12 Utrata wartości aktywów finansowych.....	32
12.13 Wbudowane instrumenty pochodne.....	32
12.14 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia.....	32
12.15 Zapasy.....	34
12.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	35
12.17 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	35
12.18 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	35
12.19 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	35
12.20 Rezerwy.....	36
12.21 Świadczenia pracownicze.....	36
12.22 Płatności w formie akcji.....	36
12.23 Przychody z tytułu umów z klientami.....	37
12.24 Podatki.....	40
12.25 Zysk netto na akcję.....	41
13 Segmenty operacyjne.....	41

14	Przychody i koszty.....	43
14.1	Koszty ogólnego zarządu.....	43
14.2	Pozostałe przychody operacyjne.....	43
14.3	Pozostałe koszty operacyjne.....	43
14.4	Przychody finansowe.....	44
14.5	Koszty finansowe.....	44
14.6	Koszty według rodzajów.....	45
14.7	Koszty amortyzacji, odpisów aktualizujących, różnic kursowych oraz zapasów, ujęte w zysku lub stracie.....	45
14.8	Koszty świadczeń pracowniczych.....	45
15	Podatek dochodowy.....	45
15.1	Obciążenie podatkowe.....	45
15.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	45
15.3	Odroczony podatek dochodowy.....	46
16	Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	48
17	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	48
18	Zysk przypadający na jedną akcję.....	48
19	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	49
20	Rzeczowe aktywa trwale.....	49
21	Leasing.....	51
21.1	Spółka jako leasingobiorca.....	51
21.2	Spółka jako leasingodawca.....	52
22	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania.....	53
23	Nieruchomości inwestycyjne.....	53
24	Aktywa niematerialne.....	55
25	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.....	55
26	Pozostałe aktywa - pożyczki udzielone.....	56
27	Świadczenia pracownicze.....	57
27.1	Programy akcji pracowniczych.....	57
27.2	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	57
27.3	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.....	57
28	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	58
29	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	60
30	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe.....	60
30.1	Kapitał podstawowy.....	60
30.2	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	61
30.3	Pozostałe kapitały.....	61
30.4	Niepodzielony zysk/ strata i ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	61
31	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	62
32	Rezerwy.....	63
32.1	Zmiana stanu rezerw.....	63
33	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe.....	63
33.1	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe).....	63
33.2	Rozliczenia międzyokresowe.....	64
34	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	64
35	Zobowiązania inwestycyjne.....	65
36	Zobowiązania warunkowe.....	65
36.1	Sprawy sądowe.....	66
36.2	Rozliczenia podatkowe.....	66
37	Informacje o podmiotach powiązanych.....	67
37.1	Jednostka sprawująca kontrolę na najwyższym szczeblu.....	68
37.2	Jednostka stowarzyszona.....	68
37.3	Wspólne przedsięwzięcie w którym Spółka jest współnikiem.....	68
37.4	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	68
37.5	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu.....	68
37.6	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	68
37.7	Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.....	68

38	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	69
39	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	69
39.1	Ryzyko stopy procentowej.....	69
39.2	Ryzyko walutowe.....	70
39.3	Ryzyko cen towarów.....	70
39.4	Ryzyko kredytowe.....	70
39.5	Ryzyko związane z płynnością.....	71
40	Instrumenty finansowe.....	72
40.1	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	72
40.2	Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych.....	72
40.3	Ryzyko stopy procentowej	73
41	Zarządzanie kapitałem.....	74
42	Struktura zatrudnienia.....	75
43	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	76

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
	tys. PLN		tys. EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	5 825	6 905	1 354	1 621
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 674)	(3 593)	(854)	(844)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	966	379	225	89
Zysk (strata) netto	555	(197)	129	(46)
Zysk na akcję (PLN)	0,01	-	0,00	-
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,01	-	0,00	-
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3016	4,2595
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(213)	(10 118)	(50)	(2 375)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(24 761)	10 409	(5 756)	2 444
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23 584	1 130	5 483	265
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 391)	1 420	(323)	333
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3016	4,2595
Bilans				
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	tys. PLN		tys. EUR	
Aktywa	254 564	210 733	59 778	49 008
Zobowiązania długoterminowe	52 893	2 792	12 421	649
Zobowiązania krótkoterminowe	41 456	42 252	9 735	9 826
Kapitał własny	160 215	165 689	37 622	38 532
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2585	4,3000

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

01 stycznia do 31 grudnia 2019: 1 euro = 4.3016
01 stycznia do 31 grudnia 2018: 1 euro = 4.2595

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 2019: 1 euro = 4.2585
31 grudnia 2018: 1 euro = 4.3000

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok zakończony 31 grudnia 2019

	Nota	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	13	5 825	6 905
Przychody ze sprzedaży usług		5 825	6 850
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	55
Koszt własny sprzedaży	13	4 263	6 376
Koszt sprzedanych usług		4 263	6 376
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		1 562	529
Koszty ogólnego zarządu	14.1	4 572	3 718
Pozostałe przychody operacyjne	14.2	177	387
Pozostałe koszty operacyjne	14.3	798	4 805
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	5	-	1 525
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	8	(43)	2 489
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(3 674)	(3 593)
Przychody finansowe	14.4	5 252	6 267
Przychody finansowe z tytułu odsetek	14.4	3 186	-
Koszty finansowe	14.5	3 798	2 295
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		966	379
Podatek dochodowy	15	411	577
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		555	(197)
Zysk (strata) netto		555	(197)

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
- podstawowy	18	0,01	-
- rozwodniony		0,01	-

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2019

	Nota	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Zysk (strata) netto		555	(197)
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		-	-
<i>Pozycje niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-	-
Całkowite dochody		555	(197)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2019

Aktywa	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	23	11	15
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	22	3 410	-
Rzeczowe aktywa trwałe	20	346	753
Nieruchomości inwestycyjne	23	10 979	4 132
Inwestycje w jednostkach zależnych	5	175 361	135 815
Należności i pożyczki	26	57 182	43 884
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15,3	167	578
Aktywa trwałe		247 456	185 177
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28	5 135	1 323
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		37	-
Pożyczki	26	1 737	21 060
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	25	-	1 576
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33,2	107	114
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29	92	1 483
Aktywa obrotowe		7 108	25 556
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	16	-	-
Aktywa razem		254 564	210 733
Pasywa	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny			
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	27 119
Zyski zatrzymane:		10 544	16 018
- zysk (strata) z lat ubiegłych		9 989	16 215
- zysk (strata) netto		555	(197)
Kapitał własny		160 215	165 689
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31	43 606	1 719
Leasing	21	8 791	333
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	27,2	6	5
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33,2	490	735
Zobowiązania długoterminowe		52 893	2 792
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33,1	7 648	1 171
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	27
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31	29 300	37 534
Leasing	21	3 715	163
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	27,2	485	487
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	32,1	-	2 561
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33,2	308	309
Zobowiązania krótkoterminowe		41 456	42 252
Zobowiązania razem		94 349	45 044
Pasywa razem		254 564	210 733

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 10-76 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019

	nota	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		966	379
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	20	82	484
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	22	459	-
Amortyzacja aktywów niematerialnych	23	4	5
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)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych		-	1 800
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	20	2 926	(167)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrum. pochodne)		(357)	(154)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	5	-	(1 525)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		6	10
Koszty odsetek		3 482	1 912
Przychody z odsetek i dywidend		(7 141)	(5 325)
Inne korekty		-	-
Korekty razem		(539)	(5 220)
Zmiana stanu zapasów		-	-
Zmiana stanu należności	34	(488)	(7 026)
Zmiana stanu zobowiązań	34	2 712	(670)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		(2 800)	2 172
Zmiana stanu z tytułu umów		-	-
Zmiany w kapitale obrotowym		(576)	(5 524)
Zapłacony podatek dochodowy		(64)	246
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(213)	(10 118)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych		-	(1)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(311)	(15)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		545	231
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	5	(30 039)	(10 695)
Wydatki netto na podwyższenie kapitału zakładowego w jednostkach zależnych	5	(9 508)	(10 520)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	5	-	24 692
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	26,1	30 085	36 451
Pożyczki udzielone	26,1	(20 895)	(31 463)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	25	-	(4 054)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	25	1 933	2 537
Otrzymane odsetki		380	1 136
Otrzymane dywidendy		3 049	2 110
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(24 761)	10 409
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji obligacji		14 000	3 138
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(1 338)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	31	32 175	17 369
Spłaty kredytów i pożyczek	31	(13 278)	(13 121)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	21	(703)	(282)
Odsetki zapłacone	31	(1 243)	(699)
Dywidendy wypłacone		(6 029)	(5 275)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		23 584	1 130
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(1 391)	1 420
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		1 483	63
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		92	1 483

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 10-76 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2019 roku		18 841	-	103 711	27 119	16 018	165 689
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2019</i>							
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku		-	-	-	-	555	555
Calkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2019		-	-	-	-	555	555
Dywidenda		-	-	-	-	(6 029)	(6 029)
Saldo na dzień 31 grudnia 2019 roku		18 841	-	103 711	27 119	10 544	160 215

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2018 roku		18 841	-	103 711	6 210	42 436	171 198
Efekt wdrożenia MSSF 9						(36)	(36)
Saldo po korektach na dzień 1 stycznia 2018							
<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)
Calkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2018		-	-	-	-	(197)	(197)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	5	-	-	-	20 908	(20 908)	-
Dywidenda		-	-	-	-	(5 276)	(5 276)
Saldo na dzień 31 grudnia 2018 roku		18 841	-	103 711	27 119	16 018	165 689

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 10-76 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 2019 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 8 maja 2020 roku.

3. Skład Zarządu Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2019 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 8 maja 2020 roku.

5. Inwestycje Spółki

Na dzień 31 grudnia 2019 spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	31.12.2019				31.12.2018			
			Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
MAKRUM Development Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	23 847		23 847	100,0%	23 847	-	23 847
Heilbronn Pressen GmbH	NIEMCY	Brak działalności operacyjnej	100,0%	113	(113)	-	100,0%	113	(113)	-
NOBLES Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	1 600	-	1 600	100,0%	1 600	-	1 600
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	21 005	-	21 005	100,0%	21 005	-	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,0%	4 432	(2 679)	1 753	100,0%	2 929	(2 679)	250
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 IMMO	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100,0%	3	-	3	100,0%	3	-	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	100,0%	3 038	-	3 038	100,0%	3 038	-	3 038
CRISMO Sp. Z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	15 752	-	15 752	100,0%	15 752	-	15 752
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100,0%	580		580	100,0%	580	-	580
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	255	-	255	100,0%	255	-	255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100,0%	8 008	-	8 008	100,0%	8	-	8
Projprzem Makrum S.A (dawniej Projprzem S.A.) *	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	50,1%	41 529	-	41 529	32,1%	33 212	-	33 212
ATREM S.A	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	66,0%	21 721		21 721				
CDI 8 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,0%	5		5				
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	178 153	(2 792)	175 361	X	138 607	(2 792)	135 815

* Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio poprzez spółki zależne 3.932.370 akcji Projprzem Makrum S.A., co stanowi 65,72% kapitału zakładowego spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 3.932.370 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 65,72% ogólnej liczby głosów.
Poniższa tabela ilustruje akcje Projprzem Makrum S.A. posiadane przez Spółkę oraz jej jednostki zależne na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku.

	31.12.2019	31.12.2018
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	2 998 602	2 383 484
Makrum Development Sp. z o.o.	600 000	1 215 118
Kuchet Sp. z o.o.	180 000	180 000
Nobles Sp. z o.o.	70 625	70 625
Hotel 1 Sp. z o.o.	83 143	83 143
Razem	3 932 370	3 932 370

Wpłaty i dopłaty do kapitału spółek zależnych

W dniu 17 i 18 kwietnia 2019 r. Spółka dokonała płatności z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego spółki Hotel 1 Sp. z o.o. w kwocie 8.000 tys PLN. Zgodnie z Uchwałą nr 1/IV/2019 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Hotel 1 Sp. z o.o. wyraziło zgodę na objęcie wszystkich nowych udziałów (16.000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy) przez jednego wspólnika Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

W dniu 9 maja 2019 w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Atrem S.A. z dnia 11.02.2019 r, Spółka nabyła za kwotę 21.722 tys PLN łącznie 6.091.852 akcji spółki Atrem S.A. z siedzibą w Złotnikach, w tym 4.655.600 akcji imiennych które w wyniku nabycia utraciły przywilejowanie oraz 1.436.252 akcji zwykłych na okaziciela, stan posiadania przez spółkę Grupa Kapitałowa Immobile S.A. akcji spółki Atrem S.A. wynosi 66% w kapitale zakładowym Atrem S.A., co odpowiada 66% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Atrem S.A.

W dniu 22 sierpnia 2019 r. Spółka dokonała płatności z tytułu dopłaty do kapitału spółki CDI 6 Sp. z o.o. w kwocie 1.503 tys PLN.

W dniu 26 września 2019 r. Spółka dokonała wpłaty na kapitał spółki zależnej CDI 8 Sp. z o.o. w wysokości 5 tys PLN.

W grudniu 2019 roku w wyniku transakcji na rynku regulowanym Spółka nabyła 615.118 akcji spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. za łączną kwotę 8,3 mln PLN i zwiększyła jednostkowy udział do 50,1%. Transakcja ta w związku z nabyciem akcji od spółki zależnej nie spowodowała zwiększenia ogólnego zaangażowania w PROJPRZEM MAKRUM S.A.

W związku z faktem, iż na dzień bilansowy wycena rynkowa posiadanych pakietów akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A. oraz ATREM S.A. była niższa od ich wartości bilansowych Grupa dokonała wyceny kapitałów własnych w oparciu o model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2020-2024 przepływów pieniężnych obu Spółek

Podstawą dokonanej wyceny PROJPRZEM MAKRUM S.A. są przygotowane przez Grupę prognozy na lata 2020-2024 zdyskontowanych przyszłych przepływów finansowych Grupy PROJPRZEM MAKRUM S.A. oparte na profesjonalnym osądzie Zarządu Grupy oraz analizie potencjalnego popytu na oferowane produkty, aktualnego portfela zamówień, zmienności warunków rynkowych oraz trendów koniunkturalnych związanych z produkowanymi urządzeniami i świadczonymi usługami.

Do prognozy przychodów i wyniku operacyjnego na rok 2020 uwzględniono oszacowany wpływ pandemii koronawirusa skutkujący prognozowanym spadkiem przychodów o ca 10% w stosunku do bazowego wariantu budżetowego. Dla roku 2021 i kolejnych nie zakładano spadku przychodów względem bazowych prognoz.

Przy tych założeniach dokonano dodatkowej analizy, która wykazała, iż wzrost, średniego ważonego kosztu kapitału WACC poniżej 8.45 p.p. nie powoduje konieczności dokonania odpisu.

W teście założono średnioroczną stopę wzrostu CAGR (Compound Annual Growth Rate) na poziomie 9,13%, na co składa się głównie prognozowany wzrost przychodów z budownictwa przemysłowego, systemów przeładunkowych oraz parkingów automatycznych. Prognoza została wsparta analizą potencjalnego popytu na oferowane produkty w wybranych segmentach odbiorców, posiadany i potencjalny portfel zamówień w segmencie budownictwa przemysłowego oraz analizą podmiotów konkurencyjnych.

Dla wyceny wartości akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A. przyjęto następujące założenia:

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2020-2024 przepływów pieniężnych generowanych przez Grupę PROJPRZEM MAKRUM S.A. opracowanej przez Grupę. W prognozie przepływów na rok 2020 przyjęto wartości wynikające z przeprowadzonego w PROJPRZEM MAKRUM S.A. stress testu – negatywnego wpływu epidemii koronawirusa,
- Dla oszacowania wartości rezydualnej PROJPRZEM MAKRUM S.A. założono 1,9 % stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
 - o Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 2,11%, co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych,
 - o Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 6.5%, a wskaźnik beta na poziomie 1,17 bazując w obu przypadkach na publikacjach A.Damodorana,
- Premię za niską kapitalizację na poziomie 1,00 %
- Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę 1,6%,
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie oparta w 67% o kapitał własny, a w 33% o kapitał obcy,
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 11.12%

Na podstawie dokonanej wyceny akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A. uznano, iż wartość pakietu posiadanych akcji oszacowany na podstawie przeprowadzonej wyceny jest wyższa od wartości nabycia tego pakietu w wysokości 39,9 mln PLN.

Podstawą dokonanej wyceny ATREM S.A. są przygotowane przez Grupę prognozy na lata 2020-2024 zdyskontowanych przyszłych przepływów finansowych ATREM S.A. oparte na profesjonalnym osądzie Zarządu Grupy oraz analizie potencjalnego popytu na oferowane usługi i produkty, aktualnego portfela zamówień, zmienności warunków rynkowych oraz trendów koniunkturalnych związanych ze świadczonymi usługami.

Do prognozy przychodów i wyniku operacyjnego na rok 2020 uwzględniono oszacowany wpływ pandemii koronawirusa skutkujący prognozowanym spadkiem przychodów o ca 22% w stosunku do bazowego wariantu budżetowego. Dla roku 2021 i kolejnych nie zakładano spadku przychodów względem bazowych prognoz.

Przy tych założeniach dokonano dodatkowej analizy, która wykazała, iż wzrost, średniego ważonego kosztu kapitału WACC poniżej 2,68 p.p. nie powoduje konieczności dokonania odpisu.

W teście założono średnioroczną stopę wzrostu CAGR (Compound Annual Growth Rate) na poziomie 6.26%. Prognoza została wsparta analizą potencjalnego popytu na oferowane produkty w wybranych segmentach odbiorców, posiadany i potencjalny portfel zamówień oraz analizą podmiotów konkurencyjnych.

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

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2020-2024 ATREM S.A. opracowanej przez Spółkę,
- Wyniki możliwe do wygenerowania przez Spółkę, oszacowano na podstawie wyników historycznych, portfela zamówień, analizy popytu w segmentach działalności Spółki oraz planowanych efektach reorganizacji kosztowej dokonanej w roku 2019 oraz kolejnych działaniach oszczędnościowych wdrażanych w roku 2020 jak i procesowi zmiany modelu wyceny ofert i realizacji kluczowych kontraktów,
- Dla oszacowania wartości rezydualnej ATREM S.A. założono 1,9% stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
 - Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 2,11%, co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych na dzień 31.12.2019,
 - Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 5,86%, a wskaźnik beta na poziomie 0,70 bazując w obu przypadkach na między innymi na publikacjach A. Damodorana,
 - Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę 1,85%,
 - Przy szacowaniu kosztu kapitału własnego uwzględniono dodatkowo premię za niską kapitalizację na poziomie 1,60% oraz premię za ryzyko specyficzne związane epidemią koronawirusa 1,00%,
 - Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie oparta odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,36,
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 8,64%.

W wyniku przeprowadzonych analiz przesłanek utraty wartości udziałów w odniesieniu do pozostałych 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.

Na podstawie dokonanej wyceny akcji ATREM S.A. uznano, iż wartość pakietu posiadanych akcji oszacowany na podstawie przeprowadzonej wyceny jest wyższa od wartości nabycia tego pakietu w wysokości 11,5 mln 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 wartość inwestycji w jednostki zależne oraz pożyczek i należności udzielonych jednostkom powiązanym

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

Klasyfikacja umów leasingowych

Osądy związane z wdrożeniem MSSF 16 w zakresie okresu leasingu (umowa z automatyczną opcją przedłużenia i możliwością nieskorzystania z niej dla obu stron, umowy z opcją wykupu) oraz stopy procentowej przyjętej do dyskontowania zobowiązań z tytułu leasingu zostały opisane w nocie 8.

Klasyfikacja umów subleasingu

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

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

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

Ocena realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego

Spółka dokonuje osądu co realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego w oparciu o planowane i prawdopodobne do osiągnięcia dochody podatkowe Spółki w okresie 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 2019 metodologia w okresie sprawozdawczym nie uległa zmianie, zmieniły się natomiast niektóre wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku. Jak zaprezentowano w nocie 27.2., stopa dyskonta była na poziomie 2,37 p.p., przyjęto zerowy przewidywany wskaźnik inflacji, podobnie jak w 2018, a przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń została ustalona na poziomie 2,0 p.p. Pozostały średni okres zatrudnienia pozostał na podobnym poziomie.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 34.348 tysięcy złotych, jednakże z uwagi na fakt, iż zarówno istotne zobowiązania krótkoterminowe jak i aktywa obrotowe oraz aktywa trwałe, w tym należności i pożyczki długoterminowe, związane są z podmiotami zależnymi, Zarząd Spółki nie stwierdził istotnego ryzyka płynności finansowej Spółki. Ponadto biorąc pod uwagę sporządzone projekcje finansowe z działalności pożyczkowej wskazujące na generowanie przepływów pieniężnych pozwalające na spłatę bieżących zobowiązań a także dostępne możliwości finansowania w ramach Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Grupa Kapitałowa Immobile S.A. niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od końca okresu sprawozdawczego z uwzględnieniem ryzyka dalszego rozprzestrzeniania się pandemii koronawirusa mogącego mieć potencjalny wpływ na działalność Spółki, o czym mowa poniżej.

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

W związku z powyższym Zarząd Spółki podjął szereg działań zmierzających do ograniczenia wpływu epidemii na sytuację finansową Spółki poprzez między innymi zawieszenie spłat rat kredytów do końca sierpnia 2020 roku w jednym z banków finansujących działalność Spółki. Szczegółowe informacje zawarte zostały w nocie 43 dotyczącej zdarzeń po dniu bilansowym

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2019 roku i później.

Spółka zastosowała po raz pierwszy MSSF 16 Leasing („MSSF 16”). Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2019 roku nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

Aktywa	na dzień 31 grudnia 2018	korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		608	608
Rzeczowe aktywa trwałe	753	-608	145
Nieruchomości inwestycyjne	4 132	1160	5 292
Należności i pożyczki	43 884	2370	46 254
Aktywa krótkoterminowe			0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 323	1 805	3 128
Aktywa razem	210 733	5 335	216 068

Pasywa	na dzień 31 grudnia 2018	korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
Zobowiązania długoterminowe			
Leasing finansowy/leasing	333	3 528	3 861
Zobowiązania krótkoterminowe			
Leasing finansowy/leasing	163	1807	1 970
Pasywa razem	210 733	5 335	216 068

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 do 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 umowy najmu nieruchomości hotelowej oraz umowy najmu powierzchni biurowej.

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

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

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 oszacowała, że nowy standard będzie miał istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe. Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Spółka zaprezentowała 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 posiadanych przez Spółkę 3 praw wieczystego użytkowania gruntów (PWUG) zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjna. Zgodnie z MSSF 16 par. 34 i 48, zostały one zaprezentowane jako nieruchomości inwestycyjne i będą wyceniane do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa składnika aktywów z tytułu użytkowania będzie uwzględniała, poza wartością godziwą wynikającą z wyceny PWUG dokonywanej przez rzeczoznawcę, wartość bieżącą przyszłych opłat leasingowych.

Ponadto na 1 stycznia 2019 Spółka była leasingobiorcą jednej umowy leasingu operacyjnego - najmu nieruchomości hotelowej. Jednocześnie Spółka była leasingodawcą tego obiektu w ramach umowy najmu ze spółką zależną Focus Hotels S.A. W związku z wdrożeniem MSSF 16, Spółka dokonała ponownej oceny subleasingu tej nieruchomości hotelowej, który był klasyfikowany jakoleasing 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 rozpoznała należności w kwocie odpowiadającej inwestycji leasingowej netto.

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 wdrożyła MSSF 16 przy zastosowaniu zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, z ujęciem łącznego efektu pierwszego zastosowania standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania. Ponadto Spółka zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- wartość prawa do korzystania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Spółka jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 została ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania,

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

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

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

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

Na koniec 2018 roku Spółka posiadała umowy leasingu ujęte w sprawozdaniu finansowym w ramach rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 608 tys. PLN. Na dzień wdrożenia MSSF16 wartość tych aktywów została przeklasyfikowana do pozycji „Aktywa użytkowane na podstawie umowy”. Zobowiązania finansowe od tych umów były ujęte w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku w wartości 496 tys. PLN. Na dzień wdrożenia wartość zobowiązań leasingowych wzrosła o kwotę 5.335 tys. PLN.

8.1. Pozostałe

a) Interpretacja KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

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

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

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

Interpretacja nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

b) Zmiany do MSSF 9: Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

c) Zmiany do MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

e) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017

• *MSSF 3 Połączenia jednostek*

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

• *MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne*

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

• *MSR 12 Podatek dochodowy*

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

• *MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego*

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

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

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces 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 odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;
- 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;
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek (opublikowano dnia 22 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;
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja istotności (opublikowano dnia 31 października 2018 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych (opublikowano dnia 26 września 2019 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe (opublikowano dnia 23 stycznia 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

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

9.1 Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji

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

10. Korekta błędu

W odniesieniu do danych porównawczych nie dokonano korekty błędu.

11. Zmiana szacunków

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmian szacunków.

12. Istotne zasady rachunkowości

12.1. Wycena do wartości godziwej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości dotyczących wyceny do wartości godziwej.

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

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

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

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

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

12.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
USD	3,7977	3,7597
EUR	4,2585	4,3000

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

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

12.7. Leasing

12.7.1 Spółka jako leasingobiorca - polityka rachunkowości stosowana do dnia 31 grudnia 2018 roku

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 trwale 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.

12.7.2 Spółka jako leasingobiorca – polityka rachunkowości stosowana od dnia 1 stycznia 2019 roku

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

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

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

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

Zobowiązania z tytułu leasingu

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

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

Leasing krótkoterminowy i leasing aktywów o niskiej wartości

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

12.7.3 Spółka jako leasingodawca

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

subleasingu

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

Nowe zasady rachunkowości Spółki po przyjęciu MSSF 16 zostały opisane w nocie 8.

12.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

12.9. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych, wartości niematerialnych. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki wyliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu 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 głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, 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 2019 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 2019 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 przyrzczone 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 oczekiwaniami 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 przyrzonego 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 oczekiwaniami – 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 oczekiwaniami – 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 oczekiwaniem 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 rozwodniący 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.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd podjął decyzję o włączeniu do tego segmentu pozostałych przychodów/kosztów związanych z działalnością holdingową, tj. przychodów z tyt. dywidend, odsetek od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych oraz o włączeniu do aktywów segmentu inwestycji w jednostki zależne i pożyczek udzielanych wewnątrz grupy. W wyniku tej zmiany skorygowano również odpowiednio prezentację segmentów za rok zakończony dnia 31.12.2018 roku.

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 innych niż odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym,
- zysku na sprzedaży jednostek zależnych,
- zysków (strat) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- przychodów finansowych innych niż dywidendy, odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz dotyczących usług poręczeń świadczeń pieniężnych.

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

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

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓLEM
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku</i>				
Przychody przypisane do segmentów	1 407	12 401	-	13 808
Wynik operacyjny segmentu	945	6 891	-	7 836
<i>Pozostałe informacje:</i>				-
Amortyzacja	537	7	-	544
Aktywa segmentu sprawozdawczego	11 696	233 959	5 226	250 881
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku (dane przekształcone)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	2 872	10 150	52	13 073
Wynik operacyjny segmentu	175	4 869	52	5 096
<i>Pozostałe informacje:</i>				-
Amortyzacja	394	95	-	489
Aktywa segmentu sprawozdawczego	4 933	200 742	1 357	207 032

W 2019 roku, podobnie jak w okresie porównawczym, Spółka osiągała głównie przychody z wynajmu majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych, otrzymanych dywidend i odsetek od pożyczek wewnątrzgrupowych oraz usług poręczeń pieniężnych.

Wartość łączna przychodów operacyjnych w okresie sprawozdawczym wyniosła 13.808 tys. PLN i była wyższa o 735 tys PLN w stosunku do 2018 roku. Przychody z umów z klientami w kwocie 4.418 tys. PLN są prezentowane w segmencie usługi holdingowe. Kwota 1.407 tys. PLN ujęta w segmencie najem aktywów stanowi zgodnie z MSSF 16 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 2019 roku osiągnęły poziom 4.263 tys. PLN i były niższe o 2.113 tys PLN w stosunku do analogicznego okresu 2018.

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Wynik operacyjny segmentów	7 836	5 096
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	177	387
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(5 370)	(8 522)
Zysk ze sprzedaży jednostek zależnych	-	1 525
Zysk z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(43)	2 489
Korekty razem	(5 236)	(4 121)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 600	975
Przychody finansowe	1 321	100
Przychody z tytułu odsetek	-	-
Koszty finansowe (-)	(2 955)	(696)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	966	379
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	250 881	207 032
Aktywa nie alokowane do segmentów	3 683	3 701
Aktywa razem	254 564	210 733

INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARÓW GEOGRAFICZNYCH	od 01.01 do 31.12.2019		od 01.01 do 31.12.2018	
	Przychody		Przychody	
Polska	13 808		13 073	
Ogółem	13 808		13 073	

INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW	od 01.01 do 31.12.2019		od 01.01 do 31.12.2018	
	Przychody	Segment	Przychody	Segment
Spółki zależne	1 407	najem aktywów	2 872	najem aktywów
Spółki zależne	12 401	usługi holdingowe	10 150	usługi holdingowe
Ogółem	13 808	X	13 022	X

14. Przychody i koszty

14.1. Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie sprawozdawczym osiągnęły poziom 4.572 tys. PLN. W stosunku do 2018 roku wartość wzrosła o 854 tys. PLN. Wzrost kosztów ogólnego Zarządu związany jest z nabyciem ATREM S.A. (ok. 0,5 mln PLN), działaniami sponsoringowymi (ok. 0,2 mln PLN) oraz amortyzacją aktywa z tytułu prawa do użytkowania związanego z nową lokalizacją siedziby Spółki (biurowiec IMMOBILE K3).

14.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	311
Zwrot z polis ubezpieczeniowych	31	-
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	15	-
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Inne przychody	131	76
Pozostałe przychody operacyjne razem	177	387

14.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	342	-
Korekta VAT o współczynnik dot 2018 roku	18	406
Likwidacja środków trwałych	23	-
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-	1 800
Rezerwa na wykup maszyny	-	2 561
Darowizny	15	33
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej	384	-
Inne koszty	16	5
Pozostałe koszty operacyjne razem	798	4 805

14.4. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
<i>Przychody z odsetek :</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	3	8
Pożyczki i należności	3 186	3 363
Pożyczki i należności	-	-
Przychody z odsetek łącznie	3 189	3 371
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>	-	-
Pożyczki i należności	-	-
Zobowiązania	-	-
<i>Inne przychody finansowe:</i>		
Dywidendy od jednostek zależnych	4 073	2 110
Zysk ze sprzedaży akcji obcych	321	-
Inne przychody finansowe*	855	786
Przychody finansowe razem	8 438	6 267

* Inne przychody finansowe dotyczą głównie umów o poręczenie świadczeń pieniężnych.

14.5. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
<i>Koszty odsetek :</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu	309	29
Kredyty w rachunku kredytowym	701	433
Pożyczki	1 708	1 600
Dłużne papiery wartościowe	781	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40	12
Koszty odsetek łącznie	3 539	2 074
<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	-	96
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	16
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	5	16
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	-	-
Inne koszty finansowe	254	109
Koszty finansowe razem	3 798	2 295

14.6. Koszty według rodzajów

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Amortyzacja	543	489
Świadczenia pracownicze	3 618	3 943
Zużycie materiałów i energii	304	190
Usługi obce:	3 342	4 796
Czynsz, wynajem	1 026	2 612
Usługi księgowo	620	421
Usługi doradcze	674	773
Obsługa prawna	284	236
Usługi pozostałe	738	754
Podatki i opłaty:	792	543
Pozostałe koszty rodzajowe	236	133
Koszty według rodzaju razem	8 835	10 094
Koszt własny sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	8 835	10 094

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

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych	80	151
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych i aktywów z tytułu prawa do użytkowania	459	333
Amortyzacja aktywów niematerialnych	4	5

14.8. Koszt świadczeń pracowniczych

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Koszty wynagrodzeń	3 285	3 638
Koszty ubezpieczeń społecznych	333	305
Koszty świadczeń pracowniczych razem	3 618	3 943

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

15. Podatek dochodowy

15.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego wyniku finansowego za rok zakończony 31.12.2019 roku i 31.12.2018 roku:

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
<i>Podatek bieżący:</i>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	-	98
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	-	-
Podatek bieżący	-	-
<i>Podatek odroczony:</i>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	411	479
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony	411	479
Podatek dochodowy razem	411	577

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 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018
Wynik przed opodatkowaniem	966	379
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	184	72
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(744)	(736)
Nieujete straty podatkowe	971	1 241
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej: 188% (w 2018 roku: 152%)	411	577

15.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	31.12.2019	31.12.2018
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 316	1 493
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	738	427
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	578	1 066
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(411)	(488)
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	167	578
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	910	1 316
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	743	738

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 31.12.2019</i>				
<i>Aktywa:</i>				
Amortyzacja bilansowa	-	-	-	-
Odpis aktualizujący wartość należności	31	8	-	39
Odpis aktualizujący wartość udziałów	509	-	-	509
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	20	(20)	-	-
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	35	1	-	36
Rezerwy na świadczenia pracownice	15	3	-	18
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	200	(48)	-	152
Rezerwy na zobowiązania	486	(486)	-	-
Odstetki od obligacji	-	148	-	148
Wycena bilansowa kredytu i pożyczek	20	(12)	-	8
<i>Inne:</i>				
Razem	1 316	(406)	-	910

Na podstawie prognozy przyszłych przychodów i kosztów podatkowych w poszczególnych "koszykach" oraz biorąc pod uwagę dotychczas ponoszone straty podatkowe, Zarząd ocenił, że nie jest prawdopodobne, że w którymkolwiek z "koszyków" zostaną osiągnięte przyszłe dochody do opodatkowania wystarczające do odliczenia od niego nierozliczonych strat podatkowych wynoszących na 31 grudnia 2019 roku 207 tys zł (dotycząca przychodów z zysków kapitałowych) i 5.112 tys zł (z pozostałych źródeł przychodów). Na tej podstawie podjął decyzję o nietworzeniu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nierozliczonych strat podatkowych w kwocie 1.011 tys zł na 31 grudnia 2019 roku. Poniższa tabela przedstawia terminy, w jakich upływa termin rozliczenia strat.

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

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	1	-	-	1
Wycena bilansowa należności 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
Rezerwa 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)
Razem	1 493	(178)	-	1 315

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 31.12.2019</i>				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	13	10	-	23
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	392	-	-	392
Należności z tytułu prawa do użytkowania	-	(1)	-	(1)
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych.	331	(219)	-	112
Należność z tytułu podatku VAT (korekta proporcji VAT za 2019 rok)	-	158	-	158
Wycena kredytu inwestycyjnego wg SNC	-	59	-	59
Wycena bilansowa akcji obcych	2	(2)	-	-
<i>Zobowiązania:</i>				
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
Razem	738	5	-	743

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
Rozliczenia międzyokresowe	63	(63)	-	-
Razem	427	311	-	738

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 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
<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)	555	(197)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,01	(0,00)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,01	(0,00)

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

19. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do zapłaty

W dniu 25 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwaliło wypłatę dywidendy w kwocie 6.029 tys PLN (to jest 0.08 PLN na jedną akcję). Dniem nabycia prawa do dywidendy jest dzień 24.09.2019 r. a wypłata dywidendy została dokonana 08.10.2019 roku.

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

Z uwagi na aktualną sytuację rynkową związaną z występowaniem epidemii koronawirusa i związaną z tym wysoką niepewnością co do perspektyw rynkowych w poszczególnych segmentach działalności Grupy Kapitałowej, Zarząd GK IMMOBILE S.A. rekomendację co do wypłaty dywidendy za rok 2019 przedstawi Radzie Nadzorczej i Akcjonariuszom w terminie zwołanie Walnego Zgromadzenia.

20. Rzeczowe aktywa trwałe

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

	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)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	-	64	28	620	21	20	753



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

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	-	72	59	1 114	26	14	1 285
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	-	5	2	3	6	16
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	(64)	-	-	(64)
Amortyzacja (-)	-	(7)	(37)	(431)	(9)	-	(484)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	-	66	27	621	20	20	753

21. Leasing

21.1 Spółka jako leasingobiorca

Spółka spłaciła zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 703 tys. PLN.

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu 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)
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	163	333	-	496

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	dlugoterm.
Stan na 31.12.2019							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2021, 09/2021	-	284	168	116
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	571	121	450
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	8 214	1 567	6 647
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	5-10 lat	-	2 340	1 856	484
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 097	3	1 094
Leasing na dzień 31.12.2019				-	12 506	3 715	8 791
W tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16 na 01.010.2019				-	5 335	1 807	3 528

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	dlugoterm.
Stan na 31.12.2018							
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
Leasing na dzień 31.12.2018				-	496	163	333

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

	2019 rok
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	(459)
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	(309)
Koszty leasingów krótkoterminowych	-
Koszty leasingu aktywów o niskiej wartości	-
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	597
Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(171)

21.2 Spółka jako leasingodawca

Leasing operacyjny

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku analiza terminów zapadalności opłat leasingu operacyjnego w wartościach niezdyskontowanych przedstawiała się następująco:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
W 1 roku	2 277	1 354
W 2 roku	1 932	1 929
W 3 roku	1 932	1 932
W 4 roku	1 932	1 932
W 5 roku	1 932	1 932
Powyżej 5 lat	18 556	20 488

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

Dochód uzyskany z leasingu operacyjnego, jednocześnie będącego w ramach subleasingu wyniósł 597 tys. PLN w 2019 roku.

Leasing finansowy

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

	2019 rok
Przychody finansowe z tytułu leasingu	118
Koszty finansowe z tytułu tej umowy leasingu	(118)
Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	-

22. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2019</i>					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	-	608	-	-	608
Zwiększenia	2 628		104	548	3 280
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-	(21)	0	-	(21)
Amortyzacja	(175)	(231)	(5)	(46)	(457)
Wartość bilansowa netto	2 453	356	99	3 912	3 410

23. Nieruchomości inwestycyjne

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Wartość bilansowa na początek okresu	4 132	4 132
Wpływ wdrożenia MSSF 16	1 099	-
Wartość bilansowa na dzień 01.01.2019 roku	5 748	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	10 979	4 132
W tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16	1 160	-

Zarząd na dzień 31.12.2019 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Zwiększenie w 2019 roku wynika z ujęcia w ramach subleasingu 70% umowy na wynajem powierzchni biurowej zawartej z CDI 2 Sp. z o.o. Szczegółowy opis tej umowy znajduje się w nocie 21.

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m2, wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 321 zł/m2 do 756 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział 1/2), wartość bilansowa 20 tys. PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2 wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 549 zł/m2 do 1.217 zł/m3

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

- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy ARONN Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy BINKIE Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy CARNAVAL Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy CRISMO Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy KUCHET Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy HOTEL 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

24. Aktywa niematerialne

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

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

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

	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)	-	1	-	-	1
Amortyzacja (-)	-	(3)	(2)	-	(5)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2018	5	9	1	-	15

Spółka nie posiada aktywów niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

25. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	31.12.2019	31.12.2018
Akcje i obligacje spółek notowanych na giełdzie	-	1 576
Razem	-	1 576

Na dzień 31.12.2018 Spółka posiadała akcje innych spółek notowanych na giełdzie o wartości 1.576 tys PLN. W wyniku sprzedaży Spółka nie posiadała akcji obcych na dzień 31.12.2019. W 2019 został osiągnięty zysk na sprzedaży akcji w wysokości 231 tys PLN.

26. Pozostałe aktywa finansowe - pożyczki udzielone

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz ze skapitalizowanymi odsetkami wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku. Są to pożyczki udzielone spółkom zależnym w kwocie 57.932 tys PLN.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
Stan na 31.12.2019			
WIBOR1M+3%	PLN	1 737	12/2020
WIBOR1M+3%	PLN	6 440	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	17 989	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	4 955	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	8 290	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	18 521	07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019		57 932	
Stan na 31.12.2018			
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
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018		64 444	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	64 605	67 514
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	20 895	31 462
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	3 068	3 215
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(30 465)	(37 586)
Umorzenie pożyczek	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	58 103	64 605
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	161	2 517
Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim roku	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	10	38
Odwrócenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	-	(2 394)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	171	161
Wartość bilansowa na koniec okresu	57 932	64 444

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

27. Świadczenia pracownicze

27.1. Programy akcji pracowniczych

Spółka nie posiada programu akcji pracowniczych.

27.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia pracownicze

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

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	206	201	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	186	210	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	93	76	-	-
Inne	-	-	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	485	487	-	-
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	5	5
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	5	5
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	485	487	5	5

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

Założenie	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Stopa dyskontowa (%)	2,4	3,2
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	-	-
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	2,0	2,0
Pozostały średni okres zatrudnienia	28,00	29,00

27.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

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

28. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.12.2019	31.12.2018
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 518	2 457
Należności z tytułu leasingu	1 856	-
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(1 212)	(1 179)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 162	1 278
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	1 070	45
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	1 070	45
Należności finansowe	4 232	1 323
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	903	-
Należności niefinansowe	903	-
Należności krótkoterminowe razem	5 135	1 323

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

Pozycja inne należności w kwocie 1.070 tys PLN obejmuje głównie należności z tytułu należnych dywidend od spółek zależnych: Aronn, Binkie, Cezaro oraz Kuchet.

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

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

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Stan na początek okresu	1 179	10 259
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	33	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	(9 080)
Stan na koniec okresu	1 212	1 179

BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE NALEŻNOŚCI FINANSOWE	31.12.2019		31.12.2018	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	280	2 238	887	1 606
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	(1 212)	-	(1 179)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	280	1 026	887	427
Pozostałe należności finansowe	1 070	-	45	-
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	70	-	-	-
Należności z tytułu leasingu	1 856	-	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	2 996	-	45	-
Należności finansowe	3 276	1 026	932	427

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM	31.12.2019		31.12.2018	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>				
do 1 miesiąca	708	-	288	-
od 1 do 6 miesięcy	265	-	24	-
od 6 do 12 miesięcy	10	-	82	-
powyżej roku	43	-	33	-
Zaległe należności finansowe	1 026	-	427	-

29. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	29	75
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	3	2
Środki pieniężne w kasie	5	5
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	55	1401
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	92	1 483

30. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

30.1. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY	31.12.2019	31.12.2018
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (tys.PLN)	18 841	18 841

30.1.1. Wartość nominalna akcji

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

30.1.2. Prawa akcjonariuszy

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

Spółka nie posiada akcji uprzywilejowanych.

30.1.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

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 2019 wynoszą 27.119 tys. PLN.

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 2019 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

31. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2019							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 302	2 302	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	14 290	3 489	10 801
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2020	-	14 784	14 784	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	EUR	EURIBOR 1M + marża	12/2020	75	319	319	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2021	-	271	-	271
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2021	-	24 508	-	24 508
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	26	-	26
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10/2020	50	215	215	-
Obligacje (seria D)	USD	4%	10/2020	100	383	383	-
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10/2020	-	1 217	1 217	-
Obligacje (seria F)	PLN	WIBOR 1R + 4%	06/2020	-	3 125	3 125	-
Obligacje (seria G)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2020	-	3 125	3 125	-
Obligacje (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 166	166	4 000
Obligacje (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023	-	4 175	175	4 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2019					72 906	29 300	43 606
Stan na 31.12.2018							
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
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2018					39 253	37 534	1 719

Dnia 7 lutego 2019 r. Spółka zawarła umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 17.000 tys. PLN (saldo na dzień 31.12.2019 wynosi 14.290 tys. PLN). Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + 2.35%, termin spłaty kredytu to 31 grudnia 2022 r.

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano spłat rat kapitałowych kredytów na łączną kwotę 6.634 tys. PLN. Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny (termin wymagalności 10/2029) został przeklasyfikowany w kwocie 2.068 tys. PLN z części długoterminowej na krótkoterminową, w związku z niedotrzymaniem warunku umowy kredytowej.

W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała pożyczki na łączną kwotę 15.476 tys. PLN. Ponadto dokonano kapitalizacji odsetek w kwocie 1.578 tys. PLN, które zwiększyły saldo otrzymanych pożyczek w 2019 roku. Dokonano również spłat otrzymanych pożyczek na łączną kwotę 6.655 tys.

W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała:

- 3 obligacji imiennych serii F, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 1.000.000 PLN każda, o łącznej wartości 3.000.000 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 WIBOR 1 roczny + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 20.06.2020 r.,
- 3 obligacji imiennych serii G, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 1.000.000 PLN każda, o łącznej wartości 3.000.000 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 WIBOR 1 roczny + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 30.11.2020 r.,
- 2 obligacji imiennych serii H, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 2.000.000 PLN każda, o łącznej wartości 4.000.000 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 WIBOR 1 roczny + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 30.11.2022 r.,
- 2 obligacji imiennych serii I, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 2.000.000 PLN każda, o łącznej wartości 4.000.000 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 WIBOR 1 roczny + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 30.11.2023 r.,

Wpływy z emisji obligacji serii F,G,H oraz I Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki oraz Grupy Kapitałowej, w której Spółka jest jednostką dominującą.

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.

W wyniku zrealizowania się powyższej transakcji w październiku 2019 roku rezerwa została wykorzystana. Strata poniesiona na tej operacji wynosiła 439 tys PLN.

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	31.12.2019	31.12.2018
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 202	930
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	7 202	930
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	385	230
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	61	10
Zobowiązania niefinansowe	446	240
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	7 648	1 170

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.

Wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług związany jest w głównej mierze z niezapłaconą fakturą za zakup maszyny CNC od Projprzem Makrum S.A.

33.2. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Czynsze najmu				
Inne koszty opłacone z góry	107	114	-	-
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	107	114	-	-
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Dotacje otrzymane				
Przychody przyszłych okresów*	244	245	490	735
Inne rozliczenia	64	64	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	308	309	490	735

* 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	31.12.2019	31.12.2018
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności długo- i krótkoterminowych	3 812	(3 777)
Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	(443)	-
Należności z tytułu dywidend od jednostek zależnych	(1 023)	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		3 692
Należności z tytułu leasingu	(1 858)	-
Kompensata należności ze sprzedaży udziałów (Halifax) z otrzymaną pożyczką	-	7 090
Pozostałe	-	21
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	488	7 026

35. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała zobowiązań inwestycyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku zobowiązania Spółki do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe nie występowały.

36. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2019	31.12.2018
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	121 574	82 129
Gwarancje	783	-
Zobowiązania warunkowe ogółem	122 357	82 129

W okresie sprawozdawczym wygasły poręczenia Spółki za zobowiązania Spółek zależnych w łącznej kwocie 2.555 tys. PLN (z tyt. poręczenia za zobowiązania finansowe PROJPRZEM MAKRUM S.A. oraz FOCUS Hotels S.A.). Zmianie uległy wartości ważnych poręczeń za zobowiązania Spółek zależnych wobec instytucji finansowych – zwiększenie per saldo o 2.600 tys. (PROJPRZEM MAKRUM S.A. wobec PKO Banku Polskiego S.A. - wzrost wartości poręczenia o 3.000 tys. PLN oraz CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. wobec mBank S.A. – spadek o 400 tys. PLN).

Spółka w okresie sprawozdawczym udzieliła cztery nowe poręczenia za zobowiązania Spółki zależnej w łącznej kwocie 39.400 tys. PLN. (trzy poręczenia za zobowiązania spółki ATREM S.A. wobec mBank S.A. w łącznej kwocie 39.200 tys. PLN oraz jedno poręczenie handlowe w wysokości 200 tys. PLN).

36.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

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

36.2. Rozliczenia podatkowe

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

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

W 2019 roku nie były prowadzone w Spółce kontrole podatkowe.

37. Informacje o podmiotach powiązanych

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

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Jednostek zależnych - należności handlowe	7 479	7 014	1 738	1 173
Dywidendy należne od jednostek zależnych	4 072	0	1 023	0
Razem	11 551	7 014	2 761	1 173

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Zakup od jednostek zależnych	1 289	128	6 078	194
Razem	1 289	128	6 078	194

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	31.12.2019		31.12.2018	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	20 897	57 197	31 425	64 191
Razem	20 897	57 197	31 425	64 191

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	31.12.2019		31.12.2018	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	15 546	39 908	10 249	29 579
Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych	14 000	14 592	0	0
Razem	29 546	54 500	10 249	29 579

Warunki transakcji przeprowadzonych z podmiotami powiązanymi 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 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała udziałów w spółce stowarzyszonej.

37.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 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 31.12.2019</i>	
Rafał Jerzy	840
Piotr Fortuna	239
Sławomir Winiecki	480
Razem	1 559
<i>Okres od 01.01 do 31.12.2018</i>	
Rafał Jerzy	840
Piotr Fortuna	239
Sławomir Winiecki	1 080
Razem	2 159

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	WYNAGRODZENIE
<i>Okres od 01.01 do 31.12.2019</i>	
Mirosław Babiaczyk	83
Beata Jerzy	20
Piórkaz Rafał	16
Jerzy Nadarzewski	20
Andrzej Paczuski	28
Robert Dziubłowski	1
Razem	168
<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
Razem	201

38. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej (Ernst&Young Audyt Polska Sp. z o.o Sp. k.) wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i dnia 31 grudnia 2018 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	180	100
Przegląd sprawozdań finansowych	80	60
Pozostałe usługi	-	-
Razem	260	160

39. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

39.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

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

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:	
		31.12.2019	31.12.2018
Wzrost stopy procentowej	1%	-129	286
Spadek stopy procentowej	-1%	129	(286)

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	31.12.2019	31.12.2018
Pożyczki	57 932	64 444
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	5 135	1 323
Pozostałe aktywa finansowe	-	1 576
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	92	1 483
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	63 159	68 826

39.5. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku według daty zapadalności na podstawie umownych płatności.

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	lat 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<i>Stan na 31.12.2019</i>						
Kredyty w rachunku kredytowym	117	4 468	9 939	-	2 068	16 592
Pożyczki	-	15 102	24 805	-	-	39 907
Leasing	142	3 567	7 401	209	1 187	12 506
Obligacje	-	8 406	8 000	-	-	16 406
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	7 648	-	-	-	-	7 648
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	7 907	31 543	50 145	209	3 255	93 059
<i>Stan na 31.12.2018</i>						
Kredyty w rachunku kredytowym	117	6 419	-	-	-	6 536
Pożyczki	-	29 579	-	-	-	29 579
Leasing	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
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	1 299	37 569	2 052	-	-	40 920

40. Instrumenty finansowe

40.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	1 576
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5 135	1 323
Pożyczki	1 737	21 060
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	92	1 483
Razem	6 964	25 442

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>		
Oprocentowane kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne (obligacje)	43 606	1 719
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	8 791	333
<i>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe - wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>		
Oprocentowane kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne (obligacje)	29 300	37 534
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	8 791	333
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7 648	1 171
Razem	98 136	41 090

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 2019 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 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 2019 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	3 068	-	10	-	-	3 078
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	321	321
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-	-	-	-
Razem	3 068	-	10	-	321	3 399
<i>Zobowiązania finansowe</i>						
Zobowiązania z tytułu leasingu	(204)	-	-	-	-	(204)
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	701	-	-	-	-	701
Pożyczki	(1 708)	-	-	-	-	(1 708)
Razem	(1 211)	-	-	-	-	(1 211)

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	Pozostałe	Razem
Aktywa finansowe						
Pożyczki	3 215	-	2 124	-	-	5 339
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	-	-	-	-	8
Razem	3 223	-	2 124	-	-	5 347
Zobowiązania finansowe						
Zobowiązania z tytułu leasingu	(28)	-	-	-	-	(28)
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	(434)	(7)	-	-	-	(441)
Pożyczki	(1 535)	-	-	-	-	(1 535)
Razem	(1 997)	(7)	-	-	-	(2 004)

40.3. Ryzyko stopy procentowej

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

KRETY/POŻYCZKI OTRZYMANE	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagaln.	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2019							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 302	2 302	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	14 290	3 489	10 801
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2020	-	14 783	14 783	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	EUR	EURIBOR 1M + marża	12/2020	75	319	319	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2021	-	24 508	-	24 508
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	26	-	26
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2021	-	271	-	271
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10/2020	50	215	215	-
Obligacje (seria D)	USD	4%	10/2020	100	383	383	-
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10/2020	-	1 217	1 217	-
Obligacje (seria F)	PLN	WIBOR 1R + 4%	06/2020	-	3 125	3 125	-
Obligacje (seria G)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2020	-	3 125	3 125	-
Obligacje (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 166	166	4 000
Obligacje (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023	-	4 175	175	4 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2019					72 905	29 299	43 606
Stan na 31.12.2018							
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	-	29 331	29 331	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2018	-	248	248	-
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
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2018					39 253	37 534	1 719

POŻYCZKI UDZIELONE	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
<i>Stan na 31.12.2019</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	1 738	12/2020
WIBOR1M+3%	PLN	6 440	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	17 989	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	4 955	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	8 290	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	18 521	07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019		57 933	
<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
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018		64 212	

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 2019 roku i 31 grudnia 2018 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	31.12.2019	31.12.2018
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	160 215	165 689
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	160 215	165 689
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	72 906	39 253
Leasing	12 506	496
Źródła finansowania ogółem	245 627	205 438
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,7	0,8
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 674)	(3 593)
Amortyzacja	369	489
EBITDA	(3 305)	(3 104)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	72 906	39 253
Leasing	12 506	496
Dług	85 412	39 749
Wskaźnik długu do EBITDA*	(21,23)	(7,23)

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 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku kształtowało się następująco:

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Pracownicy umysłowi	24	20
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	24	20

43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Sytuacja związana z epidemią koronawirusa nie wpływa bezpośrednio, poza zmianami w organizacji pracy (częściowa praca zdalna) oraz dodatkowymi zabezpieczeniami sanitarnymi, na sytuację Spółki, z uwagi na holdingowy charakter jej działalności.

Jednakże epidemia wpływa na Spółkę pośrednio – poprzez wpływ jaki wywiera na działalność spółek zależnych, w tym w szczególności na sytuację FOCUS Hotels S.A.

Sytuacja wywołana epidemią i idącymi za tym ograniczeniami i zmianami administracyjnymi i rynkowymi powoduje konieczność elastycznego zarządzania posiadanymi przez Spółkę zasobami finansowymi, co przejawia się w zmianach kierunków przepływów nadwyżek środków generowanych przez Spółki operacyjne (spłaty lub zaciąganie pożyczek wewnątrzgrupowych, ewentualne zaciągnięcie dodatkowych zobowiązań finansowych, decyzje co do dywidend, udzielanie poręczeń itp.).

Dodatkowo zagrożone może być także regulowanie przez Spółki zależne zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A. z tytułu umów holdingowych itp.

Mając na uwadze stan zwiększonej niepewności co do przyszłej sytuacji rynkowej Spółka zawarła aneks z SANTANDER Bank S.A, przesuwający spłatę 6 miesięcznych rat kredytowych.

Opis wpływu epidemii koronawirusa na poszczególne segmenty działalności Grupy GK IMMOBILE S.A. znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Warszawa, dnia 8 maja 2020 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*