



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE  
SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE**

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA  
31 MARCA 2023 ROKU**

**BYDGOSZCZ, DNIA 30 MAJA 2023 ROKU**

## Spis treści

Wybrane dane finansowe.....	3
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat.....	4
Zysk (strata) na jedną akcję.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Dodatkowe noty objaśniające.....	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	8
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	9
4. Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne.....	10
4.1 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości.....	10
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	10
6. Sezonowość działalności.....	10
7. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	11
8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	12
9. Przychody i koszty.....	12
9.1 Pozostałe przychody operacyjne.....	13
9.2 Pozostałe koszty operacyjne.....	13
9.3 Przychody z odsetek.....	13
9.4 Koszty finansowe.....	13
10. Podatek dochodowy.....	14
11. Aktywa trwale użytkowane na podstawie umowy.....	17
12. Nieruchomości inwestycyjne.....	17
13. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych.....	18
14. Pożyczki.....	19
15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	21
16. Rezerwy.....	22
17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje.....	22
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	23
19. Inne istotne zmiany.....	24
19.1 Sprawy sądowe.....	24
19.2 Zobowiązania warunkowe.....	24
19.3 Zobowiązania inwestycyjne.....	25
19.4 Kapitał własny.....	25
19.5 Zarządzanie kapitałem.....	25
19.6 Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	26
19.7 Zobowiązania leasingowe.....	26
20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	26
21. Instrumenty finansowe.....	27
22. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	28
23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	29

## Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
	(niebadane)	(niebadane)		(niebadane)	(niebadane)	
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Rachunek zysków i strat</b>						
Przychody operacyjne	5 996	4 706	26 057	1 276	1 015	5 566
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 004)	(1 098)	(1 354)	(427)	(237)	(289)
Zysk (strata) netto	(1 584)	(1 118)	(1 560)	(337)	(241)	(333)
Zysk na akcję (PLN)	(0.02)	(0.01)	(0.02)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0.02)	(0.01)	(0.02)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.6978	4.6353	4.6814
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 321	4 458	8 902	281	962	1 902
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11 882)	(8 769)	(3 538)	(2 529)	(1 892)	(756)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	10 581	3 916	(5 772)	2 252	845	(1 233)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	20	(395)	(408)	4	(85)	(87)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.6978	4.6353	4.6814
<b>Bilans</b>						
Aktywa	328 803	282 509	308 803	70 325	60 722	65 844
Zobowiązania długoterminowe	41 797	67 709	42 530	8 940	14 553	9 068
Zobowiązania krótkoterminowe	116 613	59 816	94 295	24 941	12 857	20 106
Kapitał własny	170 393	154 984	171 978	36 444	33 312	36 670
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4.6755	4.6525	4.6899

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego

01 stycznia do 31 marca 2023: 1 euro = 4.6978

01 stycznia do 31 marca 2022: 1 euro = 4.6353

01 stycznia do 31 grudnia 2022: 1 euro = 4.5804

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

31 marca 2023: 1 euro = 4.6755

31 marca 2022: 1 euro = 4.6525

31 grudnia 2022: 1 euro = 4.6899

## Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	nota	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2022 (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze świadczenia usług	9	2 861	2 583
Przychody z odsetek	9	2 480	1 680
Pozostałe przychody operacyjne	9	655	443
<b>Przychody operacyjne razem</b>		<b>5 996</b>	<b>4 706</b>
Koszty świadczenia usług	9	2 089	1 633
Koszty ogólnego zarządu	9	2 219	1 481
Koszty finansowe	9	3 205	2 242
Pozostałe koszty operacyjne	9	375	452
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		112	(4)
<b>Koszty operacyjne razem</b>		<b>8 000</b>	<b>5 804</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(2 004)</b>	<b>(1 098)</b>
Podatek dochodowy	10	(420)	20
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(1 584)</b>	<b>(1 118)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(1 584)</b>	<b>(1 118)</b>

## Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2022 (niebadane)
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy		(0.02)	(0.01)
- rozwodniony		(0.02)	(0.01)

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2022 (niebadane)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(1 584)</b>	<b>(1 118)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	
Odroczony podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	
<b>Całkowite dochody</b>	<b>(1 584)</b>	<b>(1 118)</b>

Dotatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 29

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa niematerialne		-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11	1 612	1 899
Rzeczowe aktywa trwałe		206	248
Nieruchomości inwestycyjne	12	58 388	58 547
Inwestycje w jednostkach zależnych	13	155 513	148 514
Pozostałe należności	15	2 743	3 083
Pożyczki	14	86 412	86 143
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	-	-
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>304 874</b>	<b>298 434</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15	3 457	3 406
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		21	21
Pożyczki	14	20 364	6 874
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		4	5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		83	63
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>23 929</b>	<b>10 369</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>328 803</b>	<b>308 803</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	19.4	18 841	18 841
Akcje własne (-)		(911)	(911)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Pozostałe kapitały		28 357	28 357
Zyski zatrzymane:		20 395	21 980
- zysk (strata) z lat ubiegłych		21 980	23 539
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(1 585)	(1 559)
<b>Kapitał własny</b>		<b>170 393</b>	<b>171 978</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	26 229	25 611
Leasing	19.7	9 413	10 344
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	6 133	6 553
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	22	22
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>41 797</b>	<b>42 530</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	10 892	2 377
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	101 765	88 071
Leasing	19.7	3 663	3 648
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	293	199
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>116 613</b>	<b>94 295</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>158 410</b>	<b>136 825</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>328 803</b>	<b>308 803</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego  
załączone na stronach od 8 do 29

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2022 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(2 004)</b>	<b>(1 098)</b>
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych		58	44
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12	272	207
Amortyzacja aktywów niematerialnych		-	3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		361	388
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		-	(1)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		112	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		47	-
Koszty odsetek		2 788	2 044
Przychody z odsetek i dywidend		(2 444)	(1 673)
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami</b>		<b>(810)</b>	<b>(86)</b>
Zmiana stanu należności		289	(6)
Zmiana stanu zobowiązań	19.6	1 536	119
Zmiana stanu rezerw		92	44
Zmiana z tytułu pozostałych aktywów finansowych		-	4 268
Zapłacone odsetki		(21)	(6)
Otrzymane odsetki		235	72
Otrzymane dywidendy			53
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>1 321</b>	<b>4 458</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>1 321</b>	<b>4 458</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-	(64)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	12	(201)	-
Wydatki na nabycie jednostek zależnych		-	(1 211)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	14	288	4 730
Pożyczki udzielone	14	(11 969)	(12 224)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(11 882)</b>	<b>(8 769)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	17	12 710	11 003
Spłaty kredytów i pożyczek	17	(1 212)	(6 057)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	19.7	(917)	(1 030)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>10 581</b>	<b>3 916</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		20	(395)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>63</b>	<b>471</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>83</b>	<b>76</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego  
załączone na stronach od 8 do 29

## Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2023 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>(911)</b>	<b>103 711</b>	<b>28 357</b>	<b>21 980</b>	<b>171 978</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)</b>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku	-	-	-	-	(1 585)	(1 585)
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 585)</b>	<b>(1 585)</b>
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31 marca 2023 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>(911)</b>	<b>103 711</b>	<b>28 357</b>	<b>20 395</b>	<b>170 393</b>

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2022 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>(911)</b>	<b>103 711</b>	<b>28 357</b>	<b>6 104</b>	<b>156 102</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)</b>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku	-	-	-	-	(1 118)	(1 118)
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 118)</b>	<b>(1 118)</b>
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31 marca 2022 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>(911)</b>	<b>103 711</b>	<b>28 357</b>	<b>4 986</b>	<b>154 984</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 29

## Dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3, której akcje znajdują się w publicznym obrocie.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 marca 2023 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2022 roku. Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmuje dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 marca 2023 roku oraz 31 marca 2022 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku, które dnia 30 maja 2023 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2023.

### 2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN. Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 28 kwietnia 2023 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień 31 marca 2023 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 92.684 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości należności z tyt. pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 20.364 tys. zł oraz wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 101.765 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 83.517 tys. zł. W przypadku braku spłat pożyczek przez jednostki powiązane z terminem wymagalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego Zarząd Spółki ma możliwość przesunięcia terminów spłat dla pożyczek otrzymanych przez Spółkę od jednostek powiązanych.

Jednakże z uwagi na fakt, iż zarówno istotne zobowiązania krótkoterminowe jak i aktywa obrotowe oraz aktywa trwałe, w tym pożyczki długoterminowe, związane są z podmiotami zależnymi, Zarząd Spółki uważa, iż to ryzyko jest istotnie ograniczone.

Należy zwrócić uwagę, iż w zobowiązaniach krótkoterminowych dominują zobowiązania do podmiotów zależnych, których termin wymagalności może w każdej chwili zostać zmieniony w oparciu o decyzje Zarządu Spółki z uwzględnieniem potrzeb finansowania Spółki oraz Grupy.

Ponadto biorąc pod analizę sytuacji finansowej całej Grupy Kapitałowej, potencjalne możliwości przedterminowej spłaty pożyczek udzielonych oraz możliwości prolongaty terminów spłaty pożyczek zaciągniętych od podmiotów zależnych, 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.



### 3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone 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.

Spółka zastosowała po raz pierwszy poniższe standardy oraz zmiany do standardów:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie zasad rachunkowości,
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”,
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji,
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17,
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje Porównawcze.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki..

Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe, Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie oraz Długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - Zobowiązanie leasingowe w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie).

Wyżej wymienione standardy oraz zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

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

### **4.1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2023 roku i później.

## **5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

Sporządzenie śródrocznego skróconego 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.

## **6. Sezonowość działalności**

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

## 7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

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

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

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

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych innych niż odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym,
- zysku na sprzedaży jednostek zależnych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- pozostałych przychodów innych niż dotyczące usług poręczeń świadczeń pieniężnych.

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

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

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	OGÓŁEM
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku (niebadane)</b>			
Przychody przypisane do segmentów	1 037	4 718	5 755
Wynik operacyjny segmentu	838	32	870
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	-	272	272
Aktywa segmentu sprawozdawczego	64 648	262 844	327 492
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku (niebadane)</b>			
Przychody przypisane do segmentów	700	3 911	4 611
Wynik operacyjny segmentu	574	606	1 180
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja		175	175
Aktywa segmentu sprawozdawczego	19 343	263 084	282 427

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2022 (niebadane)
<b>Wynik operacyjny segmentów</b>	<b>870</b>	<b>1 180</b>
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	241	95
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(3 115)	(2 373)
<b>Korekty razem</b>	<b>(2 874)</b>	<b>(2 278)</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(2 004)</b>	<b>(1 098)</b>
<b>Aktywa segmentów</b>		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	327 492	282 427
Aktywa nie alokowane do segmentów	1 311	82
<b>Aktywa razem</b>	<b>328 803</b>	<b>282 509</b>

## 8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zarząd Spółki rekomenduje pokrycie straty netto za rok 2022 w kwocie 1 559 tys. zł z zysków z przyszłych okresów. Dodatkowo w dniu 12 maja 2023r. wpłynął do Grupy wniosek akcjonariusza Spółki Pana Rafała Jerzy reprezentującego co najmniej 1/20 kapitału zakładowego Spółki o umieszczenie w porządku obrad na najbliższym Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki zaplanowanym na dzień 02.06.2023r. punktu dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych w wysokości 0,05 PLN (pięć groszy) na jedną akcję Spółki tj. w łącznej wysokości 3.768.146,60 zł.

## 9. Przychody i koszty

### *Przychody ze świadczenia usług*

W okresie od stycznia do marca 2023 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2022 roku, Spółka osiągała przychody z tytułu usług holdingowych, na które składały się świadczenia usług kadrowych i administracyjnych oraz wynajmu majątku do spółek zależnych.

Wartość przychodów ze świadczenia usług w okresie od stycznia do marca 2023 roku wyniosła 2.861 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2022 roku wartość ta wzrosła o 278 tys. PLN. Wzrost przychodów wynika głównie z nowych umów zawartych z jednostką powiązaną na obsługę administracyjną, obsługę kadrową oraz nastąpił wzrost opłat za najem pomieszczeń biurowych.

### *Koszty świadczenia usług*

Koszty świadczonych usług w okresie od stycznia do marca 2023 roku osiągnęły poziom 2.089 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2022 roku wartość wzrosła 456 tys. PLN. Głównym powodem jest wzrost kosztów zakupu usług od dostawców (wzrost cen materiałów i energii, wzrost kosztów wynagrodzeń)

### *Koszty ogólnego Zarządu*

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do marca 2023 roku osiągnęły poziom 2.219 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2022 roku wartość wzrosła o 738 tys. PLN.

**9.1. Pozostałe przychody operacyjne**

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2022 (niebadane)
Poręczenia świadczeń pieniężnych	453	359
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	31
Przychody z tytułu refaktur	120	
Inne przychody	82	53
<b>Razem</b>	<b>655</b>	<b>443</b>

**9.2. Pozostałe koszty operacyjne**

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01.01 do 31.03.2022 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2022 (niebadane)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych MSSF 16	361	424
Inne	14	28
<b>Razem</b>	<b>375</b>	<b>452</b>

**9.3. Przychody z odsetek**

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 31.03.2022 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2022 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	8	
Pożyczki i należności	2 441	2 636
Odsetki MSSF	31	
<b>Razem</b>	<b>2 480</b>	<b>2 636</b>

**9.4. Koszty finansowe**

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2022 (niebadane)
<i>Koszty odsetek odsetek:</i>		
Pożyczki	2 797	1 802
Kredyty	124	116
Obligacje	111	141
Zobowiązania z tytułu leasingu	6	4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	136	
<b>Koszty odsetek łącznie</b>	<b>3 174</b>	<b>2 063</b>
Inne:		
Prowizje bankowe	4	-
Koszty z tytułu umowy poręczeń	16	67
Pozostałe	11	112
<b>Inne koszty finansowe razem</b>	<b>31</b>	<b>179</b>
<b>Razem</b>	<b>3 205</b>	<b>2 242</b>

**Zmiany do analogicznego okresu roku poprzedniego***Pozostałe przychody operacyjne*

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do września 2022 roku wyniosła 655 tys. PLN, a główną pozycję stanowią przychody z tytułu usługi poręczenia.

*Pozostałe koszty operacyjne*

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do marca 2023 roku osiągnęły poziom 375 tys. PLN (spadek o 77 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2022).

*Przychody finansowe*

Przychody finansowe z tytułu odsetek za okres od stycznia do marca 2023 roku osiągnęły poziom 2.480 tys. PLN i były o 800 tys. PLN wyższe od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2022 roku. Wzrost związany głównie ze wzrostem stóp procentowych.

*Koszty finansowe*

Koszty finansowe w okresie od stycznia do marca 2023 roku osiągnęły poziom 3.205 tys. PLN i wzrosły w stosunku do analogicznego okresu 2022 roku o 963 tys. PLN. Na wartość tą składają się głównie koszty odsetek w wysokości 3.174 tys. PLN. Wzrost związany głównie ze wzrostem stóp procentowych.

**10. Podatek dochodowy**

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za pierwszy kwartał zakończony dnia 31 marca 2023 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2022
Wynik przed opodatkowaniem	(2 004)	(1 354)
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
<b>Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce</b>	<b>(381)</b>	<b>(257)</b>
Przychody trwale nie będące podstawą opodatkowania:	(238)	(619)
Nieujęte straty podatkowe	183	1 006
Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym	16	76
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszący 2,8% ( w 2021 roku: 4,0%)</b>	<b>(420)</b>	<b>206</b>

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

Na podstawie prognozy przyszłych przychodów i kosztów podatkowych oraz biorąc pod uwagę dotychczas ponoszone straty podatkowe, Zarząd ocenił, że nie jest prawdopodobne, że zostaną osiągnięte przyszłe dochody do opodatkowania wystarczające do odliczenia od niego nierozliczonych strat podatkowych wynoszących na 31 marca 2023 roku 4.132 tys. zł (dotycząca przychodów z zysków kapitałowych) i 19.596 tys. zł (z pozostałych źródeł przychodów). Na tej podstawie podjął decyzję o nietworzeniu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nierozliczonych strat podatkowych.

Poniższa tabela przedstawia kwoty strat podatkowych. Od 1 stycznia 2018 r. osiągnięte przez podatników przychody rozliczane są na dwa źródła: osiągnięte z zysków kapitałowych oraz z innych źródeł. Strata z innych źródeł do wysokości 5 mln zł, wykazana w określonym roku podatkowym, może zostać odliczona w dowolnym z pięciu kolejnych lat podatkowych, a pozostała jej wysokość na zasadach ogólnych, tj. przez 5 lat podatkowych, maksymalnie 50% w każdym z tych lat.

Strata podatkowa pozostałe źródła – 2018 rok - 6.532 tys zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2019 rok - 207 tys zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2019 rok - 5.112 tys zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2020 rok - 242 tys zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2020 rok - 3.114 tys zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2021 rok - 329 tys zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2021 rok -2.792 tys zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2022 rok - 1.202 tys zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2022 rok -438 tys zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – na 31.03.2023 rok - 844 tys zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – na 31.03.2023 rok -124 tys zł

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

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	31.03.2023	31.12.2022
<b>Saldo na początek okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	466	384
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 019	968
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>(6 553)</b>	<b>(584)</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(420)	(206)
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (zyski zatrzymane)	-	(5 763)
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>(6 133)</b>	<b>(6 553)</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	974	466
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 107	7 019

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	
<b>01.01.-31.03.2023</b>				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	78	(32)	-	46
Wycena bilansowa pozostałych należności	3	-	-	3
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	19	28	-	47
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	27	-	-	27
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	47	(6)	-	41
Rezerwy na świadczenia pracownicze	42	18	-	60
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	62	103	-	165
Aktualizacja kredytu wg zamortyzowanego kosztu	21	-	-	21
Odsetki od obligacji	-	-	-	-
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	94	468	-	562
Wycena bilansowa zobowiązań	47	(45)	-	2
IRS	26	(26)	-	-
<b>Razem</b>	<b>466</b>	<b>508</b>	<b>-</b>	<b>974</b>

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
<b>01.01.-31.03.2023</b>				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych i aktywów z tytułu prawa do użytkowania		2	-	2
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	6 738	(67)	-	6 671
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	297	166	-	463
Wycena kredytu inwestycyjnego wg zamortyzowanego kosztu	10	-	-	10
Rozliczenie MSSF 16	(26)	(13)	-	(39)
Odpis aktualizujący aktywo z tytułu nierozliczonych strat	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>7 019</b>	<b>88</b>	<b>-</b>	<b>7 107</b>



## 11. Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023 roku		1 689	36	-	172	-	1 897
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-		-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-		-	-	-	-	-
Amortyzacja	-	(272)	(5)	-	(8)	-	(285)
<b>Wartość bilansowa netto na 31.03.2023</b>	-	<b>1 417</b>	<b>31</b>	-	<b>164</b>	-	<b>1 612</b>

## 12. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 marca 2023 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 58 388 tys PLN.

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych :

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Wartość bilansowa na początek okresu	58 547	11 813
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	201	-
Aktualizacja wartości	-	236
Zmniejszenia	(360)	(1 652)
Połączenie jednostek gospodarczych	-	48 150
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>58 388</b>	<b>58 547</b>

Zarząd na dzień 31.03.2023 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2023 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

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

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m <sup>2</sup>
ul. Sułkowskiego - Kamienna, Bydgoszcz, 48 876 m <sup>2</sup> ; wartość bilansowa 48.149 tys PLN (w tym 4.725 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,5 zł/m <sup>2</sup> do 1502,41 zł/m <sup>2</sup>
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 6 122 m <sup>2</sup> , wartość bilansowa 5.231 tys PLN (w tym 765 tys rozpoznane zgodnie z MMSF 16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 zł/m <sup>2</sup> do 1.1237 zł/m <sup>2</sup>
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m <sup>2</sup> (udział ½), wartość bilansowa 282 tys. PLN (w tym 110 tys PLN rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m <sup>2</sup> do 154 zł/m <sup>2</sup>
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m <sup>2</sup> wartość bilansowa 2.882 PLN (w tym 223 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,5 zł/m <sup>2</sup> do 1502,41 zł/m <sup>2</sup>

**13. Inwestycje Spółki**

Na dzień 31 marca 2023 spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	31.03.2023			31.12.2022				
			Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Heilbronn Pressen GmbH	NIEMCY	Brak działalności operacyjnej	100.0%	113	(113)	-	100.0%	113	(113)	-
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej Nobles Sp. z o.o.)	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	1 600	-	1 600	100.0%	1 600	-	1 600
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	21 005	-	21 005	100.0%	21 005	-	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100.0%	4 432	(1 379)	3 053	100.0%	4 432	(1 379)	3 053
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	2 955	(1 500)	1 455	100.0%	2 955	(1 500)	1 455
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	23 605	-	23 605	100.0%	23 605	-	23 605
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%	3 255	-	3 255	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%	12 008	-	12 008	100.0%	8 008	-	8 008
PJP Makrum S.A. (dawniej Projprzem Makrum S.A) *	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	60.2%	47 223	-	47 223	60.2%	47 223	-	47 223
ATREM S.A	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	71.7%	22 932	-	22 932	71.7%	22 932	-	22 932
CDI 8 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100.0%	5	-	5	100.0%	5	-	5
<b>Razem Bilansowa wartość inwestycji</b>			<b>X</b>	<b>158 506</b>	<b>(2 992)</b>	<b>155 514</b>	<b>X</b>	<b>151 506</b>	<b>(2 992)</b>	<b>148 514</b>

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku Emitet podwyższył kapitały w spółkach zależnych Kuchet o wartość 3 mln PLN i Hotel 1 o wartość 4 mln PLN. Poza tym nie wystąpiły inne zmiany w wartości udziałów.

**14. Pożyczki**

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Pożyczki	86 412	86 143
<b>Pożyczki długoterminowe</b>	<b>86 412</b>	<b>86 143</b>
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Pożyczki	20 364	6 874
<b>Pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>20 364</b>	<b>6 874</b>
<b>Pożyczki razem:</b>	<b>106 776</b>	<b>93 017</b>

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 31 marca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku. Na kwotę 106.776 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
<b>Stan na 31.03.2023 (niebadane)</b>			
LIBOR1M+3%	USD	951	09/2023
WIBOR1M+3%	PLN	952	12/2023
WIBOR1M+3.5%	PLN	15 203	12/2023
WIBOR1M+6.5%	PLN	55	12/2023
WIBOR1M+3%	PLN	6 460	12/2024
WIBOR1M+3.5%	PLN	5 102	12/2024
WIBOR1M+6.5%	PLN	151	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN	11 359	09/2025
WIBOR1M+3.5%	PLN	6 468	09/2025
WIBOR1M+6.5%	PLN	7 445	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN	3 646	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	15 362	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	7 436	04/2029
WIBOR1M+6.5%	PLN	360	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	22 621	07/2036
odsetki od pożyczek naliczone na 31/03/2023		2 439	
zafakturowane odsetki niezapłacone na 31/03/2023		1 016	
Odpis na pożyczki na 31/03/2023		-250	
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2023</b>		<b>106 776</b>	

<b>Stan na 31.12.2022</b>			
WIBOR1M+3%	PLN	1 553	przed 31/12/2022
LIBOR USD+3%	USD	61	przed 31/12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	4	01/2023
LIBOR USD+3%	USD	40	02/2023
WIBOR1M+3%	PLN	400	03/2023
WIBOR1M+3.5%	PLN	554	09/2023
LIBOR USD+3%	PLN	555	12/2023
WIBOR1M+3%	PLN	-551	12/2023
WIBOR1M+3.5%	PLN	3 239	12/2023
WIBOR1M+6.5%	PLN	55	12/2023
WIBOR1M+3%	PLN	11 534	12/2024
WIBOR1M+3.5%	PLN	4 702	12/2024
WIBOR1M+6.5%	PLN	151	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN	11 089	09/2025
WIBOR1M+3.5%	PLN	6 468	09/2025
WIBOR1M+6.5%	PLN	7 445	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN	75	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	15 362	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	7 467	04/2029
WIBOR1M+6.5%	PLN	330	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	22 621	07/2036
Odpisy na pożyczki		-137	
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2022</b>		<b>93 017</b>	

<b>ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK</b>	<b>od 01.01 do 31.03.2023</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2022</b>
	<b>(niebadane)</b>	
<b>Wartość brutto</b>		
Saldo na początek okresu	93 155	85 943
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	11 970	22 092
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	2 439	508
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(519)	(15 388)
wycena pożyczek	(19)	
Umorzenie pożyczek	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	<b>107 026</b>	<b>93 155</b>
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>		
Saldo na początek okresu	138	295
Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim okresie	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	112	
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie		(157)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	250	138
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>106 776</b>	<b>93 017</b>

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 11.970 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek w wysokości 288 tys. PLN oraz odsetek zafakturowanych w roku ubiegłym w kwocie 231 tys. PLN.

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

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 525	2 597
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	(1 235)	(1 235)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	<b>1 290</b>	<b>1 362</b>
Należne dywidendy	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	346	346
Należności z tytułu leasingu	1 345	1 335
Inne należności	476	190
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	<b>2 167</b>	<b>1 871</b>
Należności finansowe	<b>3 457</b>	<b>3 233</b>
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	-	-
Pozostałe należności niefinansowe	-	193
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	-	<b>193</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>3 457</b>	<b>3 426</b>

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

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

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

## 16. Rezerwy

Wartość rezerwy urlopowej na koniec marca 2023 roku wyniosła 293 tys. PLN i zwiększyła się o 93 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2022 roku. Rezerwy długoterminowe z tytułu świadczeń pracowniczych nie uległy zmianom w okresie objętym sprawozdaniem.

## 17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31.03.2023 (niebadane)</b>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	4 498	4 498	
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	09/2023		3 299	3 299	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2023		77 321	77 321	
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	24 124	-	24 124
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	75	-	75
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	08/2023	270	1 159	1 159	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	08/2023	850	3 974	3 974	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2023	400	1 717	1 717	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2024	100	429		429
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2024	150	701		701
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	2%	10/2024		900		900
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR 1R + marża	03/2023	-	2 400	2 400	-
Zafakturowane, niezapłacone na 31.03.2023 odsetki od pożyczek	PLN				351	351	
Odsetki od pożyczek naliczone na 31/03/2023					2 935	2 935	
Obligacje od jednostki powiązanej (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023	-	4 111	4 111	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2023 (WIBOR 1M-6.84%)					<b>127 994</b>	<b>101 765</b>	<b>26 229</b>
<b>Stan na 31.12.2022</b>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	5 515	3 905	1 610
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	10/2022		146	146	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022		2 295	2 295	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	01/2023		21	21	
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2023	-	66 028	66 028	
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024		23 926		23 926
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025		75		75
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	12/2023		5 970	5 970	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	12/2023		1 074	1 074	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	2%	12/2023		125	125	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	4%	12/2023		152	152	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	03/2023	-	680	680	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1M+1%	03/2023	850	2 400	2 400	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2023	270	375	375	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	0.04	10/2023	-	900	900	
Obligacje od jednostki powiązanej (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023	-	4 000	4 000	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2021 (WIBOR 1M- 2.23%)					<b>113 682</b>	<b>88 071</b>	<b>25 611</b>

W okresie 3 miesięcy 2023 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 12.710 tys. PLN.

Na dzień 31 marca 2023 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 107.716 tys. PLN w tym 105.026 tys. PLN kapitału i 2.690 PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

## 18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 662	808
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	635	525
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	371	349
Zobowiązania z tytułu objęcia nowych udziałów	7 000	
Inne zobowiązania	1 224	695
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	<b>10 892</b>	<b>2 377</b>

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

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.

## 19. Inne istotne zmiany

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

### 19.1. Sprawy sądowe

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie toczące się sprawy sądowe opisane w notcie 37.1 jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta zakończonego 31 grudnia 2022 rok.

### 19.2. Zobowiązania warunkowe

Spółka podpisała ze spółkami zależnymi umowę o rozliczenie świadczenia poręczenia. Wynagrodzenie Spółki z tytułu udzielonego poręczenia określono na 1,2 % netto wartości udzielonego poręczenia.

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka udzieliła jedno nowe poręczenie w kwocie 9.351 tys PLN.. Wygasły poręczenia na łączną kwotę 2.375 tys. PLN.

W okresie od 01.01.2023 do 31.03.2023 na zlecenie Spółki nie zostały udzielone żadne nowe gwarancje. W okresie sprawozdawczym wygasła jedna gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki zależnej FOCUS Hotels S.A.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2023	31.12.2022
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	185 449	178 473
Gwarancje	1 758	3 480
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>187 207</b>	<b>181 953</b>



### 19.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2023 roku jak i na dzień 31 grudnia 2022 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania i do poniesienia nakładów inwestycyjnych w przyszłości.

### 19.4. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0.25	0.25
<b>Kapitał podstawowy (tys. PLN)</b>	<b>18 841</b>	<b>18 841</b>

Spółka skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję.

### 19.5. Zarządzanie kapitałem

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	170 393	171 978
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	170 393	171 978
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	127 994	113 682
Leasing	13 076	13 992
Źródła finansowania ogółem	311 463	299 652
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0.5</b>	<b>0.6</b>
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata przed opodatkowaniem)	(2 004)	(1 354)
Amortyzacja	737	997
Koszty finansowe	3 205	11 604
Przychody z tytułu dywidend	-	4 368
Przychody z tytułu odsetek	2 480	8 973
Przychody z tytułu poręczeń	1 147	1 438
EBITDA	(1 689)	(3 532)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	127 994	113 682
Leasing	13 076	13 992
Dług	141 070	127 674
<b>Wskaźnik długu do EBITDA*</b>	<b>(83.53)</b>	<b>(40.99)</b>

EBITDA\* - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z przed opodatkowaniem powiększony o koszty amortyzacji, koszty finansowe oraz pomniejszony o przychody z tytułu odsetek, przychody z tytułu dywidend oraz przychody z tytułu poręczeń.

## 19.6 Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych

Różnica pomiędzy bilansową zmianą zobowiązań a zmiana wykazaną w rachunku przepływów pieniężnych w kwocie 7.000 tys PLN dotyczy nieopłaconych kapitałów w Spółkach zależnych.

## 19.7. Zobowiązania leasingowe

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zawarła nowych umów leasingowych.

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Stan na 31.03.2023</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	4 102	4 775	16 675	25 552
Koszty finansowe (-)	(451)	(1 117)	(10 908)	(12 476)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>3 651</b>	<b>3 658</b>	<b>5 767</b>	<b>13 076</b>

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Stan na 31.12.2022</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	4 132	5 751	16 636	26 519
Koszty finansowe (-)	(484)	(1 135)	(10 908)	(12 527)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>3 648</b>	<b>4 616</b>	<b>5 728</b>	<b>13 992</b>

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym:

zmiana na zobowiązaniu	31.03.2023	31.12.2022
Wartość na dzień 01 stycznia	13 992	12 757
Splata części kapitałowych rat leasingu	(916)	(3 461)
Połączenie jednostek gospodarczych		4 696
Wartość na dzień bilansowy	13 076	13 992

## 20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

## 21. Instrumenty finansowe

### Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.03.2023 (niebadane)		Stan na 31.12.2022	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe</i>				
Notowane instrumenty finansowe (akcje i obligacje)	5	5	5	5
IRS- zabezpieczenie kredytu bankowego	-	-	-	-
<i>Aktywa finansowe - pożyczki i należności:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 457	3 457	3 406	3 406
Pożyczki	106 776	106 776	93 017	93 017
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	83	83	63	63
<b>Razem</b>	<b>110 321</b>	<b>110 321</b>	<b>96 491</b>	<b>96 491</b>

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.03.2023 (niebadane)		Stan na 31.12.2022	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania</i>				
Oprocentowane kredyty i pożyczki	26 229	26 229	25 611	25 611
Zobowiązania z tytułu leasingu	9 413	9 413	10 344	10 344
<i>Krótkoterminowe zobowiązania</i>				
Oprocentowane kredyty i pożyczki	101 765	101 765	88 071	88 071
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 663	3 663	3 648	3 648
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10 892	10 892	2 377	2 377
<b>Razem</b>	<b>151 962</b>	<b>151 962</b>	<b>130 051</b>	<b>130 051</b>

Według oceny Spółki wartość godziwa środków pieniężnych, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym i kredytowym, pożyczek, pozostałych zobowiązań krótkoterminowych; zobowiązań z tytułu leasingu finansowego, nie odbiega od wartości bilansowych. Jest to spowodowane głównie krótkim terminem zapadalności.

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 mar 2023 roku oraz w 2022 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.

## 22. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązаныmi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 i 2022:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Jednostek zależnych - należności	3 889	3 446	1 518	1 330
<b>Razem</b>	<b>3 889</b>	<b>3 446</b>	<b>1 518</b>	<b>1 330</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.03.2022	31.03.2022	31.12.2022
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Zakup od jednostek zależnych	1 251	947	8 087	137
<b>Razem</b>	<b>1 251</b>	<b>947</b>	<b>8 087</b>	<b>137</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	31.03.2023 (niebadane)		31.12.2022	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
	Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	11 969	93 017	17 625
<b>Razem</b>	<b>11 969</b>	<b>93 017</b>	<b>17 625</b>	<b>93 154</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	31.03.2023 (niebadane)		31.12.2022	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
	Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	12 710	123 883	30 313
Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych	-	4 111	-	4 000
<b>Razem</b>	<b>12 710</b>	<b>127 994</b>	<b>30 313</b>	<b>99 512</b>

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

## 23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Bydgoszcz, dnia 30 maja 2023 roku

Podpisy Zarządu:

\_\_\_\_\_  
*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

\_\_\_\_\_  
*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winiecki*

\_\_\_\_\_  
*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

\_\_\_\_\_  
*z up. Grant Thornton Frąckowiak*  
*Spółka z ograniczoną*  
*odpowiedzialnością Sp.K*  
*Milena Rejer*