



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
30 CZERWCA 2023 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA 2 PAŹDZIERNIKA 2023 ROKU

Spis treści

| | |
|---|----|
| Wybrane dane finansowe..... | 3 |
| Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat..... | 4 |
| Zysk (strata) na jedną akcję..... | 4 |
| Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów..... | 4 |
| Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej..... | 5 |
| Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych..... | 6 |
| Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym..... | 7 |
| Dodatkowe noty objaśniające..... | 8 |
| 1. Informacje ogólne..... | 8 |
| 2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego 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 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 30.06.2023 | 30.06.2022 | 31.12.2022 | 30.06.2023 | 30.06.2022 | 31.12.2022 |
| | (niebadane) | | | (niebadane) | | |
| | tys. PLN | | | tys. EUR | | |
| Rachunek zysków i strat | | | | | | |
| Przychody operacyjne | 15 252 | 10 664 | 26 057 | 3 298 | 2 300 | 5 566 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | (2 480) | (2 260) | (1 354) | (536) | (487) | (289) |
| Zysk (strata) netto | (1 879) | (2 197) | (1 560) | (406) | (474) | (333) |
| Zysk na akcję (PLN) | (0.02) | (0.03) | (0.02) | (0.01) | (0.01) | (0.00) |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN) | (0.02) | (0.03) | (0.02) | (0.01) | (0.01) | (0.00) |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie | X | X | X | 4.6240 | 4.6365 | 4.6814 |
| Rachunek przepływów pieniężnych | | | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 1 304 | 4 103 | 8 902 | 282 | 885 | 1 902 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (19 596) | (1 422) | (3 538) | (4 238) | (307) | (756) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 18 281 | (2 601) | (5 772) | 3 954 | (561) | (1 233) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (11) | 80 | (408) | (2) | 17 | (87) |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie | X | X | X | 4.6240 | 4.6365 | 4.6814 |
| Bilans | | | | | | |
| Aktywa | 333 765 | 277 498 | 308 803 | 74 998 | 59 287 | 65 844 |
| Zobowiązania długoterminowe | 42 565 | 62 758 | 42 530 | 9 565 | 13 408 | 9 068 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 124 849 | 63 850 | 94 295 | 28 054 | 13 641 | 20 106 |
| Kapitał własny | 166 351 | 150 890 | 171 978 | 37 380 | 32 237 | 36 670 |
| Kurs PLN / EUR na koniec okresu | X | X | X | 4.4503 | 4.6806 | 4.6899 |

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

01 stycznia do 30 czerwca 2023: 1 euro = 4.6240

01 stycznia do 30 czerwca 2022: 1 euro = 4.6365

01 stycznia do 31 grudnia 2022: 1 euro = 4.6814

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

30 czerwca 2023: 1 euro = 4.4503

30 czerwca 2022: 1 euro = 4.6806

31 grudnia 2022: 1 euro = 4.6899

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | nota | od 01.01 do 30.06.2023 (niebadane) | od 01.01 do 30.06.2022 (niebadane) |
|---|------|--|--|
| Przychody ze świadczenia usług | 9 | 5 463 | 5 213 |
| Przychody z dywidend | | 3 205 | - |
| Przychody z odsetek | 9 | 5 063 | 4 400 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 9 | 1 521 | 1 051 |
| Przychody operacyjne razem | | 15 252 | 10 664 |
| Koszty świadczenia usług | 9 | 4 056 | 3 498 |
| Koszty ogólnego zarządu | 9 | 4 705 | 2 946 |
| Koszty finansowe | 9 | 6 675 | 5 638 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 9 | 2 139 | 850 |
| Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych | | 157 | (8) |
| Koszty operacyjne razem | | 17 732 | 12 924 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | (2 480) | (2 260) |
| Podatek dochodowy | 10 | (601) | (63) |
| Zysk (strata) netto | | (1 879) | (2 197) |

Zysk (strata) na jedną akcję

| Wyszczególnienie | nota | od 01.01 do 30.06.2023 (niebadane) | od 01.01 do 30.06.2022 (niebadane) |
|------------------|------|--|--|
| - podstawowy | | (0.02) | (0.03) |
| - rozwodniony | | (0.02) | (0.03) |

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | od 01.01 do 30.06.2023 (niebadane) | od 01.01 do 30.06.2022 (niebadane) |
|--|--|--|
| Zysk (strata) netto | (1 879) | (2 197) |
| Inne całkowite dochody | | |
| 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 | - | - |
| Całkowite dochody | (1 879) | (2 197) |

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

| Aktywa | nota | 30.06.2023 (niebadane) | 31.12.2022 |
|---|------|---------------------------|----------------|
| Aktywa trwałe | | | |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | 11 | 1 843 | 1 899 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 318 | 248 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 12 | 57 795 | 58 547 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych | 13 | 155 514 | 148 514 |
| Pozostałe należności | 15 | 2 401 | 3 083 |
| Pożyczki | 14 | 79 251 | 86 143 |
| Aktywa trwałe | | 297 122 | 298 434 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 15 | 6 499 | 3 406 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 31 | 21 |
| Pożyczki | 14 | 30 057 | 6 874 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | | 4 | 5 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 52 | 63 |
| Aktywa obrotowe | | 36 643 | 10 369 |
| Aktywa razem | | 333 765 | 308 803 |
| Pasywa | | | |
| Kapitał własny | | | |
| 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: | | 16 353 | 21 980 |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych | | 18 232 | 23 539 |
| - zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | (1 879) | (1 559) |
| Kapitał własny | | 166 351 | 171 978 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 17 | 28 025 | 25 611 |
| Leasing | 19.7 | 8 560 | 10 344 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 10 | 5 952 | 6 553 |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 16 | 28 | 22 |
| Zobowiązania długoterminowe | | 42 565 | 42 530 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 18 | 7 652 | 2 377 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 17 | 111 925 | 88 071 |
| Leasing | 19.7 | 4 934 | 3 648 |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 16 | 338 | 199 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | 124 849 | 94 295 |
| Zobowiązania razem | | 167 414 | 136 825 |
| Pasywa razem | | 333 765 | 308 803 |

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

| | nota | od 01.01 do 30.06.2023 (niebadane) | od 01.01 do 30.06.2022 (niebadane) |
|--|-------------|--|--|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | (2 480) | (2 260) |
| Korekty: | | | |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych | | 115 | 70 |
| Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania | 12 | 573 | 414 |
| Amortyzacja aktywów niematerialnych | | - | 6 |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | | 2 087 | 756 |
| Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat | | - | (88) |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych | | 157 | - |
| Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych | | - | (31) |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | | (418) | - |
| Koszty odsetek | | 6 684 | 5 229 |
| Przychody z odsetek i dywidend | | (8 202) | (4 384) |
| Inne korekty | | 549 | - |
| Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami | | (935) | (288) |
| Zmiana stanu należności | | (102) | 111 |
| Zmiana stanu zobowiązań | 19.6 | 1 548 | (265) |
| Zmiana stanu rezerw | | 144 | 32 |
| Zmiana z tytułu pozostałych aktywów finansowych | | - | 4 268 |
| Zapłacone odsetki | | (246) | (99) |
| Otrzymane odsetki | | 680 | 226 |
| Otrzymane dywidendy | | 215 | 118 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | 1 304 | 4 103 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | | 1 304 | 4 103 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych | | (200) | (65) |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | | - | 31 |
| Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych | 12 | (298) | - |
| Wydatki z tytułu podwyższenia kapitału w Spółkach zależnych | | (7 000) | - |
| Wydatki na nabycie jednostek zależnych | | - | (1 211) |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych | 14 | 8 077 | 13 015 |
| Pożyczki udzielone | 14 | (20 175) | (13 192) |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | (19 596) | (1 422) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek | 17 | 30 302 | 12 237 |
| Spłaty kredytów i pożyczek | 17 | (9 545) | (12 800) |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu | 19.7 | (2 190) | (2 038) |
| Odsetki zapłacone | | (286) | - |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | | 18 281 | (2 601) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | (11) | 80 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | | 63 | 471 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | | 52 | 551 |

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego 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 |
|---|--------------------|------------------|--|--------------------|------------------|----------------|
| Saldo na dzień 1 stycznia 2023 roku | 18 841 | (911) | 103 711 | 28 357 | 21 980 | 171 978 |
| Korekta błędów | - | - | - | - | - | - |
| Saldo po korektach | 18 841 | (911) | 103 711 | 28 357 | 21 980 | 171 978 |
| Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2023 (niebadane) | | | | | | |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2023 roku | - | - | - | - | (1 879) | (1 879) |
| Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 30.06.2023 roku | - | - | - | - | - | - |
| Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.06.2023 | - | - | - | - | (1 879) | (1 879) |
| Nabycie akcji własnych | - | - | - | - | - | - |
| Dywidenda uchwalona do wypłaty | - | - | - | - | (3 748) | (3 748) |
| Utworzenie kapitału zapasowego | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 30 czerwca 2023 roku | 18 841 | (911) | 103 711 | 28 357 | 16 353 | 166 351 |

| | Kapitał podstawowy | Akcje własne (-) | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem |
|---|--------------------|------------------|--|--------------------|------------------|----------------|
| Saldo na dzień 1 stycznia 2022 roku | 18 841 | (911) | 103 711 | 28 357 | 6 104 | 156 102 |
| Saldo po korektach | 18 841 | (911) | 103 711 | 28 357 | 6 104 | 156 102 |
| Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2022 (niebadane) | | | | | | |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2022 roku | - | - | - | - | (2 197) | (2 197) |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości - wpływ wdrożenia MSSF 9 | - | - | - | - | - | - |
| Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 30.06.2022 roku | - | - | - | - | - | - |
| Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.06.2022 | - | - | - | - | (2 197) | (2 197) |
| Nabycie akcji własnych | - | - | - | - | - | - |
| Zmiana struktury grupy kapitałowej - połączenie ze spółką zależną | - | - | - | - | - | - |
| Dywidenda uchwalona do wypłaty | - | - | - | - | (3 015) | (3 015) |
| Saldo na dzień 30 czerwca 2022 roku | 18 841 | (911) | 103 711 | 28 357 | 892 | 150 890 |

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego 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 Bydgoszcy przy ul. Plac Kościeleckich 3, której akcje znajdują się w publicznym obrocie.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2022 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmuje dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, które dnia 2 października 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 jednostkowego 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

Śródroczne skrócone jednostkowe 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 30 czerwca 2023 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 88.206 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości należności z tyt. pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 30.057 tys. zł oraz wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 111.926 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 94.445 tys. zł.

Luka płynnościowa występuje m.in. z powodu podporządkowania pożyczek udzielonych w stosunku do kredytów w segmencie developerskim, które to są prezentowane w niniejszym sprawozdaniu jako aktywa długoterminowe. Spłata części z tych pożyczek, w związku z przewidywaną spłatą kredytów finansujących projekty developerskie do końca 2023 roku, będzie możliwa w okresie krótszym niż 12 miesięcy.

Dodatkowo jako Spółka dominująca Grupy GK IMMOBILE S.A. ma możliwość kształtowania relacji z podmiotami zależnymi, w tym struktury finansowania, terminów zapadalności itp. Zarząd GK IMMOBILE S.A. nie widzi zagrożenia co do planowanego aneksowania zawartych umów pożyczek od podmiotów zależnych w taki sposób, aby zapewnić płynność finansową spółki w ujęciu jednostkowym. Planując płynność finansową Zarząd Spółki bierze pod uwagę możliwości generowania przepływów finansowych oraz potencjał do zaciągania zobowiązań (w tym w bankach finansujących) całej Grupy.

Na poziomie Grupy Kapitałowej Spółki aktywa obrotowe przewyższają zobowiązania krótkoterminowe. Grupa, co do zasady, zaciąga zobowiązania finansowe (w tym krótkoterminowe kredyty bankowe) w powiązaniu z pozytywnymi przepływami finansowymi generowanymi w związku z prowadzonymi projektami (np. w segmencie developerskim, budownictwie i/lub automatyce i elektroenergetyce).

Zważywszy na powyższe niniejsze sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od końca okresu sprawozdawczego.

2.1. 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 różnią się od MSSF UE.

Spółka skorzystała z możliwości, występującej w przypadku stosowania MSSF UE, zastosowania KIMSF 21 dopiero od okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku, natomiast zmian do MSR 19 oraz zmian wynikających z przeglądu MSSF – Cykl 2010-2012 od okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku.

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu 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 jednostkowe 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 różni 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 jednostkowe 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 jednostkowego 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 stosunku do sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zasady (polityki) rachunkowości nie uległy zmianie

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.

W 2015 roku Zarząd podjął decyzję o ujawnieniu powyższego segmentu z powodu wzrostu jego istotności w przychodach Spółki. W związku z powyższym dane porównawcze zostały skorygowane, aby zapewnić porównywalność wyników segmentów.

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 |
|---|---------------|-------------------|---------|
| za okres od 01.01 do 30.06.2023 roku (niebadane) | | | |
| Przychody przypisane do segmentów | 1 727 | 12 846 | 14 573 |
| Wynik operacyjny segmentu | 1 599 | 3 027 | 4 626 |
| <i>Pozostałe informacje:</i> | | | |
| Amortyzacja | - | 573 | 573 |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego | 65 268 | 268 516 | 333 784 |
| za okres od 01.01 do 30.06.2022 roku (niebadane) | | | |
| Przychody przypisane do segmentów | 1 406 | 8 909 | 10 315 |
| Wynik operacyjny segmentu | 1 193 | 958 | 2 151 |
| <i>Pozostałe informacje:</i> | | | |
| Amortyzacja | - | 350 | 350 |
| Aktywa segmentu sprawozdawczego | 16 818 | 260 067 | 276 885 |

| UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM | od 01.01 do 30.06.2023 (niebadane) | od 01.01 do 30.06.2022 (niebadane) |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Wynik operacyjny segmentów | 4 626 | 2 151 |
| Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów | 678 | 349 |
| Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-) | (7 784) | (4 760) |
| Korekty razem | (7 106) | (4 411) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | (2 480) | (2 260) |
| Aktywa segmentów | | |
| Łącznie aktywa segmentów operacyjnych | 333 784 | 276 885 |
| Aktywa nie alokowane do segmentów | (19) | 613 |
| Aktywa razem | 333 765 | 277 498 |

8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 2 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dominującej podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty netto za rok 2022 w kwocie 1 559 tys. zł z zysków z przyszłych okresów.

W tym samym dniu Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dominującej podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy oraz określenia daty nabycia prawa do dywidendy i terminu jej wypłaty zgodnie z którą postanowiono dokonać wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych w kwocie 3 768 tys. zł. W podziale zysku biorą udział wszyscy akcjonariusze Spółki, z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, tj. na dzień podjęcia niniejszej uchwały 414 031 akcji. Dywidenda na jedną akcję wynosi 0,05 zł. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 1 września 2023 r., wypłata dywidendy nastąpiła 15 września 2023 r.

9. Przychody i koszty

Przychody ze świadczenia usług

W okresie od stycznia do czerwca 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 z wynajmu majątku do spółek zależnych.

Wartość przychodów ze świadczenia usług w okresie od stycznia do czerwca 2023 roku wyniosła 5.463 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2022 roku wartość ta wzrosła o 250 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 czerwca 2023 roku osiągnęły poziom 4.056 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2022 roku wartość wzrosła 558 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 czerwca 2023 roku osiągnęły poziom 4.705 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2022 roku wartość wzrosła o 1.759 tys. PLN.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach PLN)

9.1. Pozostałe przychody operacyjne

| POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE | od 01.01 do 30.06.2023 (niebadane) | od 01.01 do 30.06.2022 (niebadane) |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Poręczenia świadczeń pieniężnych | 908 | 719 |
| Zysk ze sprzedaży akcji obcych | - | - |
| Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw | - | 168 |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | - | 31 |
| Zmiana wartości godziwej aktywów | - | 88 |
| Przychody z tytułu refaktur | 154 | - |
| Inne przychody | 459 | 45 |
| Razem | 1 521 | 1 051 |

9.2. Pozostałe koszty operacyjne

| POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE | od 01.01 do 30.06.2023 (niebadane) | od 01.01 do 30.06.2022 (niebadane) |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych MSSF 16 | 839 | 756 |
| Udzielone darowizny | 20 | 20 |
| Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych | 1 248 | - |
| Inne | 32 | 74 |
| Razem | 2 139 | 850 |

9.3. Przychody z odsetek

| PRZYCHODY FINANSOWE | od 01.01 do 30.06.2023 (niebadane) | od 01.01 do 30.06.2022 (niebadane) |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Przychody z odsetek:</i> | | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty) | 8 | 17 |
| Pożyczki i należności | 4 997 | 4 383 |
| Odsetki MSSF | 58 | - |
| Razem | 5 063 | 4 400 |

9.4. Koszty finansowe

| KOSZTY FINANSOWE | od 01.01 do 30.06.2023 (niebadane) | od 01.01 do 30.06.2022 (niebadane) |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Koszty odsetek odsetek:</i> | | |
| Pożyczki | 5 892 | 4 669 |
| Kredyty | 207 | 269 |
| Obligacje | 223 | 278 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 286 | 228 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 4 | - |
| Koszty odsetek łącznie | 6 612 | 5 444 |
| <i>Inne:</i> | | |
| Strata z tytułu różnic kursowych | - | 56 |
| Prowizje bankowe | 7 | 57 |
| Koszty z tytułu umowy poręczeń | 33 | 75 |
| Pozostałe | 23 | 6 |
| Inne koszty finansowe razem | 63 | 194 |
| Razem | 6 675 | 5 638 |

Zmiany do analogicznego okresu roku poprzedniego*Pozostałe przychody operacyjne*

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do czerwca 2023 roku wyniosła 1.521 tys. PLN, a główną pozycję stanowią przychody z tytułu usługi poręczenia.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do czerwca 2023 roku osiągnęły poziom 891 tys. PLN (wzrost o 41 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2022).

Przychody finansowe

Przychody finansowe z tytułu odsetek za okres od stycznia do czerwca 2023 roku osiągnęły poziom 5.063 tys. PLN i były o 663 tys. PLN wyższe od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2022 roku. Wzrost związany głównie ze wzrostem stóp procentowych oraz udzielenia nowych pożyczek.

Koszty finansowe

Koszty finansowe w okresie od stycznia do czerwca 2023 roku osiągnęły poziom 6.675 tys. PLN i wzrosły w stosunku do analogicznego okresu 2022 roku o 1.037 tys. PLN. Na wartość tą składają się głównie koszty odsetek w wysokości 6.612 tys. PLN. Wzrost związany głównie ze wzrostem stóp procentowych oraz zaciągnięciem nowych pożyczek.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za pierwsze półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2023 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku przedstawia się następująco:

| PODATEK DOCHODOWY | od 01.01 do 30.06.2023 (niebadane) | od 01.01 do 31.12.2022 |
|--|---------------------------------------|------------------------|
| Wynik przed opodatkowaniem | (2 480) | (1 354) |
| Stawka podatku obowiązująca w Polsce | 19% | 19% |
| Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce | (471) | (257) |
| Przychody trwale nie będące podstawą opodatkowania | (716) | (619) |
| Niejęte straty podatkowe | 544 | 1 006 |
| Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym | 42 | 76 |
| Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszący 2,8% (w 2021 roku: 4,0%) | (601) | 206 |

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. 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 30.06.2023 rok - 2.656 tys. zł |
| Strata podatkowa zyski kapitałowe – na 30.06.2023 rok -207 tys. zł |

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

| ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|----------------|----------------|
| Saldo na początek okresu: | | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 466 | 384 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 7 018 | 968 |
| Podatek odroczony per saldo na początek okresu | (6 553) | (584) |
| Zmiana stanu w okresie wpływająca na: | | |
| Rachunek zysków i strat (+/-) | (601) | (206) |
| Inne całkowite dochody (+/-) | - | - |
| Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (zyski zatrzymane) | - | (5 763) |
| Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym: | (5 952) | (6 553) |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 1 674 | 466 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 7 626 | 7 018 |

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 | |
| 01.01.-30.06.2023 | | | | |
| <i>Aktywa:</i> | | | | |
| Odpis aktualizujący wartość należności | 78 | 76 | - | 154 |
| Wycena bilansowa pozostałych należności | 3 | - | - | 3 |
| Odpis aktualizujący wartość pożyczek | 19 | 37 | - | 56 |
| Odpis aktualizujący wartość poręczeń | 27 | - | - | 27 |
| <i>Zobowiązania:</i> | | | | |
| Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych | 47 | - | - | 47 |
| Rezerwy na świadczenia pracownicze | 42 | 27 | - | 69 |
| Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów | 62 | (15) | - | 47 |
| Aktualizacja kredytu wg zamortyzowanego kosztu | 21 | - | - | 21 |
| Odsetki od obligacji | - | 63 | - | 63 |
| Wycena bilansowa kredytów i pożyczek | 94 | 1 057 | - | 1 151 |
| Wycena bilansowa zobowiązań | 47 | (11) | - | 36 |
| IRS | 26 | (26) | - | - |
| Razem | 466 | 1 208 | - | 1 674 |

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 | |
| 01.01.-30.06.2023 | | | | |
| <i>Aktywa:</i> | | | | |
| Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych i aktywów z tytułu prawa do użytkowania | | | - | - |
| Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej | 6 737 | (67) | - | 6 670 |
| Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych | 297 | 568 | - | 865 |
| Wycena kredytu inwestycyjnego wg zamortyzowanego kosztu | 10 | 125 | - | 135 |
| Rozliczenie MSSF 16 | (26) | (18) | - | (44) |
| Odpis aktualizujący aktywo z tytułu nierozliczonych strat | - | - | - | - |
| Razem | 7 018 | 608 | - | 7 626 |

11. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

| | 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 | | 1 691 | 36 | - | 172 | - | 1 899 |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing) | - | 545 | - | - | - | - | 545 |
| Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-) | - | - | - | - | - | - | - |
| Amortyzacja | - | (575) | (10) | - | (16) | - | (601) |
| Wartość bilansowa netto na 30.06.2023 | - | 1 661 | 26 | - | 156 | - | 1 843 |

12. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 czerwca 2023 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 57 795 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych :

| NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE | od 01.01 do 30.06.2023 | od 01.01 do 31.12.2022 |
|---|------------------------|------------------------|
| Wartość bilansowa na początek okresu | 58 547 | 11 813 |
| Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych | 298 | - |
| Aktualizacja wartości | 993 | 236 |
| Inne | 45 | |
| Zmniejszenia | (839) | (1 652) |
| Aktualizacja wartości | (1 249) | 48 150 |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 57 795 | 58 547 |

Zarząd na dzień 30.06.2023 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 godziwej:

| Nieruchomości inwestycyjne | Metoda wyceny | Istotne nieobserwowalne dane wejściowe | Przedział (średnia ważona) cena za m ² |
|---|---|---|---|
| ul. Sułkowskiego - Kamienna, Bydgoszcz, 48 876 m ² ; wartość bilansowa 48.663 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 ² do 1502,41 zł/m ² |
| ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 6 122 m ² , 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 ² do 1.1237 zł/m ² |
| ul. Łąkowa, Łódź, 371 m ² (udział %), 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 ² do 154 zł/m ² |
| ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m ² wartość bilansowa 1.633 PLN (w tym 223 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16) | Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami | Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale | od 332,10 zł/m ² do 782,66 zł/m ² |
| ul. Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3, wartość bilansowa 2.186 tys. PLN (cała wartość rozpoznana w ramach MSSF16) | Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna technika dyskontowania strumieni dochodów | GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta | Powierzchnia biurowa 58 PLN/m ² /miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 68 PLN/m ² /miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 300 PLN miesięcznie |

13. Inwestycje Spółki

Na dzień 30 czerwca 2023 spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

| INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH | Siedziba jednostki zależnej | Przedmiot działalności | 30.06.2023 | | | | 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 |
| Dlako Sp. z o.o. | POLSKA / BYDGOSZCZ | Działalność handlowa | 90.0% | - | - | - | 90.0% | - | - | - |
| Razem Bilansowa wartość inwestycji | | | X | 158 506 | (2 992) | 155 514 | X | 151 506 | (2 992) | 148 514 |

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 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 | 30.06.2023 (niebadane) | 31.12.2022 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------|
| <i>Aktywa długoterminowe:</i> | | |
| Pożyczki | 79 251 | 86 143 |
| Pożyczki długoterminowe | 79 251 | 86 143 |
| <i>Aktywa krótkoterminowe:</i> | | |
| Pożyczki | 30 057 | 6 874 |
| Pożyczki krótkoterminowe | 30 057 | 6 874 |
| Pożyczki razem: | 109 308 | 93 017 |

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku. Na kwotę 109.308 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym.

| Oprocentowanie | Waluta | Wartość bilansowa | Termin spłaty |
|--|--------|-------------------|---------------|
| | | w tys. PLN | |
| <i>Stan na 30.06.2023 (niebadane)</i> | | | |
| LIBOR1M+3% | USD | 612 | 09/2023 |
| WIBOR1M+3% | PLN | 1 128 | 12/2023 |
| WIBOR1M+3.5% | PLN | 18 503 | 12/2023 |
| WIBOR1M+6.5% | PLN | 55 | 12/2023 |
| WIBOR1M+3.5% | PLN | 4 100 | 03/2024 |
| WIBOR1M+3% | PLN | 5 040 | 12/2024 |
| WIBOR1M+3.5% | PLN | 5 353 | 12/2024 |
| WIBOR1M+6.5% | PLN | 151 | 12/2024 |
| WIBOR1M+3% | PLN | 11 554 | 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 | 12 362 | 03/2027 |
| WIBOR1M+3% | PLN | 4 611 | 04/2029 |
| WIBOR1M+3% | PLN | 22 622 | 07/2036 |
| odsetki od pożyczek naliczone na 30/06/2023 | | 4 560 | |
| zafakturowane odsetki niezapłacone na 30/06/2023 | | 1 393 | |
| Odpis na pożyczki na 30/06/2023 | | -295 | |
| Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2023 | | 109 308 | |

| Stan na 31.12.2022 | | | |
|--|-----|---------------|------------------|
| 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 | |
| Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2022 | | 93 017 | |

| ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK | od 01.01 do 30.06.2023 | od 01.01 do 31.12.2022 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | (niebadane) | |
| Wartość brutto | | |
| Saldo na początek okresu | 93 155 | 85 943 |
| Kwota pożyczek udzielonych w okresie | 20 175 | 22 092 |
| Odsetki naliczone efektywną stopą procentową | 4 740 | 508 |
| Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-) | (8 429) | (15 388) |
| wycena pożyczek | (38) | - |
| Umorzenie pożyczek | - | - |
| Wartość brutto na koniec okresu | 109 603 | 93 155 |
| Odpisy z tytułu utraty wartości | | |
| Saldo na początek okresu | 138 | 295 |
| Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim okresie | - | - |
| Odpisy ujęte jako koszt w okresie | 190 | - |
| Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie | (33) | (157) |
| Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu | 295 | 138 |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 109 308 | 93 017 |

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 20.175 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek w wysokości 8.077 tys. PLN oraz odsetek zafakturowanych w roku ubiegłym w kwocie 352 tys. PLN.

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

| NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI | 2023-06-30 (niebadane) | 31.12.2022 |
|--|---------------------------|--------------|
| <i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i> | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 2 619 | 2 577 |
| Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-) | (1 235) | (1 235) |
| Należności z tytułu dostaw i usług netto | 1 384 | 1 342 |
| Należne dywidendy | 2 990 | - |
| Kwoty zatrzymane (kaucje) | 346 | 346 |
| Należności z tytułu leasingu | 1 355 | 1 335 |
| Inne należności | 566 | 190 |
| Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-) | (142) | - |
| Pozostałe należności finansowe netto | 5 115 | 1 871 |
| Należności finansowe | 6 499 | 3 213 |
| <i>Aktywa niefinansowe:</i> | | |
| Należności z tytułu podatków i innych świadczeń | - | - |
| Pozostałe należności niefinansowe | - | 193 |
| Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-) | - | - |
| Należności niefinansowe | - | 193 |
| Należności krótkoterminowe razem | 6 499 | 3 406 |

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.

W Pozostałych należnościach długoterminowych na dzień 30 czerwca 2023 roku spółka prezentuje należności z tytułu leasingu finansowego w kwocie 2.110 tys. PLN oraz kaucje z tytułu umów najmu do CDI 2 Sp. z o.o. w kwocie 291 tys. PLN

16. Rezerwy

Wartość rezerwy urlopowej na koniec czerwca 2023 roku wyniosła 338 tys. PLN i zwiększyła się o 139 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 |
| Stan na 30.06.2023 (niebadane) | | | | | | | |
| Kredyty w rachunku kredytowym | PLN | WIBOR 6M + marża | 10/2029 | - | 3 838 | 3 838 | - |
| Pożyczka od jednostki powiązanej | PLN | WIBOR 1M + marża | 09/2023 | - | 3 299 | 3 299 | - |
| Pożyczka od jednostki powiązanej | PLN | WIBOR 1M + marża | 12/2023 | - | 79 471 | 79 471 | - |
| Pożyczka od jednostki powiązanej | PLN | WIBOR 1M + marża | 03/2024 | - | 5 820 | 5 820 | - |
| Pożyczka od jednostki powiązanej | PLN | WIBOR 1M + marża | 12/2024 | - | 25 304 | - | 25 304 |
| Pożyczka od jednostki powiązanej | PLN | WIBOR 1M + marża | 12/2025 | - | 75 | - | 75 |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej | USD | 2% | 08/2023 | 270 | 1 109 | 1 109 | - |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej | EUR | 2% | 08/2023 | 850 | 3 783 | 3 783 | - |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej | USD | 2% | 10/2023 | 400 | 1 643 | 1 643 | - |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej | USD | 2% | 10/2024 | 100 | 411 | - | 411 |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej | USD | 2% | 04/2022 | - | - | - | - |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej | EUR | 2% | 05/2022 | - | - | - | - |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej | EUR | 2% | 10/2024 | 300 | 1 335 | - | 1 335 |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej | PLN | 7% | 10/2024 | - | 900 | - | 900 |
| Pożyczka od jednostki niepowiązanej | PLN | WIBOR 1R + marża | 03/2024 | - | 2 400 | 2 400 | - |
| Zafakturowane, niezapłacone na 30.06.2023 odsetki od pożyczek | PLN | | | - | 310 | 310 | - |
| Odsetki od pożyczek naliczone na 30/06/2023 | | | | - | 6 030 | 6 030 | - |
| Obligacje objęte przez jednostę powiązaną | PLN | WIBOR 1R + 4% | 11/2023 | - | 4 223 | 4 223 | - |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2023 (WIBOR 1M-6.84%) | | | | | 139 951 | 111 926 | 28 025 |
| Stan na 31.12.2022 | | | | | | | |
| 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 objęte przez jednostę powiązaną | 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%) | | | | | 113 682 | 88 071 | 25 611 |

W okresie 6 miesięcy 2023 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 29.600 tys. PLN.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 119.824 tys. PLN w tym 113.971 tys. PLN kapitału i 5.853 PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

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

| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA | 2023-06-30 (niebadane) | 31.12.2022 |
|---|---------------------------|--------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 2 403 | 808 |
| Zobowiązania z tytułu dywidendy | 3 747 | - |
| Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń | 624 | 525 |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń | 415 | 349 |
| Zobowiązania z tytułu objęcia nowych udziałów | - | - |
| Inne zobowiązania | 463 | 695 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem | 7 652 | 2 377 |

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 dwa nowe poręczenia w kwocie 16.401 tys PLN oraz podwyższyła o 3.000 tys PLN istniejące poręczenie. Wygasły poręczenia na łączną kwotę 2.375 tys. PLN.

W okresie od 01.01.2023 do 30.06.2023 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 | 2023-06-30 | 31.12.2022 |
|---|----------------|----------------|
| Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych | 195 498 | 178 473 |
| Gwarancje | 1 758 | 3 480 |
| Zobowiązania warunkowe ogółem | 197 256 | 181 953 |

19.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 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 | 2023-06-30 (niebadane) | 31.12.2022 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Liczba akcji | 75 362 932 | 75 362 932 |
| Wartość nominalna akcji (PLN) | 0.25 | 0.25 |
| Kapitał podstawowy (tys. PLN) | 18 841 | 18 841 |

Zgodnie z treścią raportów bieżących nr 14/2023 oraz 15/2023, prezes Grupy Kapitałowej IMMOBILE wraz z Członkinią Rady Nadzorczej spółki, Beatą Jerzy, dokonali darowizny części posiadanych akcji na rzecz 'Fundacji Rodziny Jerzych' Fundacji Rodzinna. W wyniku zaistniałych zmian podmiot ten dysponuje liczbą 37 400 000 akcji i posiada kontrolę nad Spółką. Fundacja ta weszła do struktury akcjonariatu spółki, aczkolwiek stan posiadania Rafała Jerzego, jako prezesa zarządu obu podmiotów, pozostał niezmienny.

"Przekazanie pakietu kontrolnego do Fundacji ma na celu ochronę interesu rodziny Jerzych, pracowników kadry zarządzającej Grupy Kapitałowej IMMOBILE oraz stabilność posiadania akcji przez rodzinę Jerzych, co jest istotne dla akcjonariuszy mniejszościowych" - tak te formalne zmiany skomentował prezes Jerzy.

Pełen komentarz prezesa do raportów bieżących 14 i 15/2023: <https://immobile.com.pl/aktualnosci/powolanie-fundacji-rodziny-jerzych-i-zmiany-w-strukturze-akcjonariatu>

19.5. Zarządzanie kapitałem

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

| ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM | 30.06.2023 (niebadane) | 31.12.2022 |
|--|---------------------------|----------------|
| <i>Kapitał:</i> | | |
| Kapitał własny | 166 351 | 171 978 |
| <i>Źródła finansowania ogółem:</i> | | |
| Kapitał własny | 166 351 | 171 978 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 139 951 | 113 682 |
| Leasing | 13 494 | 13 992 |
| Źródła finansowania ogółem | 319 796 | 299 652 |
| Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem | 0.5 | 0.6 |
| <i>EBITDA</i> | | |
| Zysk (strata przed opodatkowaniem) | (2 480) | (1 354) |
| Amortyzacja | 688 | 997 |
| Koszty finansowe | 6 675 | 11 604 |
| Przychody z tytułu dywidend | 3 205 | 4 368 |
| Przychody z tytułu odsetek | 5 063 | 8 973 |
| Przychody z tytułu poręczeń | 1 147 | 1 438 |
| EBITDA | (4 532) | (3 532) |
| <i>Dług:</i> | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 139 951 | 113 682 |
| Leasing | 13 494 | 13 992 |
| Dług | 153 445 | 127 674 |
| Wskaźnik długu do EBITDA* | (33.86) | (36.15) |

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.

W związku z posiadaniem kredytem bankowym Spółka jest zobowiązana do utrzymania wskaźnika zadłużenia netto/EBITDA na poziomie nie wyższym niż 4,0. Weryfikacja poziomu wskaźnika odbywa się w okresach rocznych na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy. Na dzień 31.12.2022 r. wskaźnik ten wynosił 4,14. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie otrzymała informacji od banku o zmianie wysokości oprocentowania w związku z przekroczeniem poziomu wskaźnika.

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

Różnice pomiędzy bilansową zmianą należności z zmianą wynikającą z rachunku przepływów pieniężnych stanowi należna dywidenda nie otrzymana na dzień bilansowy.

Różnice pomiędzy bilansową zmianą zobowiązań z zmianą wynikającą z rachunku przepływów pieniężnych stanowi uchwalona do wypłaty dywidenda nie wypłacona na dzień bilansowy.

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 |
| Stan na 30.06.2023 | | | | |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe | 5 382 | 3 933 | 16 662 | 25 977 |
| Koszty finansowe (-) | (448) | (1 093) | (10 942) | (12 483) |
| Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych | 4 934 | 2 840 | 5 720 | 13 494 |

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

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

| zmiana na zobowiązaniu | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|
| Wartość na dzień 01 stycznia | 13 992 | 12 757 |
| Splata części kapitałowych rat leasingu | (2 190) | (3 461) |
| Zmniejszenia | - | - |
| Zwiększenia | 154 | - |
| Aktualizacja | 1 538 | - |
| Połączenie jednostek gospodarczych | - | 4 696 |
| Wartość na dzień bilansowy | 13 494 | 13 992 |

Aktualizacja wartości zobowiązania leasingowego wynika z waloryzacji wysokości opłat zgodnie z zapisami w umowie.

20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego 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 30.06.2023 (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 |
| <i>Aktywa finansowe - pożyczki i należności:</i> | | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 6 499 | 6 499 | 3 406 | 3 406 |
| Pożyczki | 109 308 | 109 308 | 93 017 | 93 017 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 52 | 52 | 63 | 63 |
| Razem | 115 864 | 115 864 | 96 491 | 96 491 |

| Klasa instrumentu finansowego | Stan na 30.06.2023 (niebadane) | | Stan na 31.12.2022 | |
|---|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa |
| <i>Długoterminowe zobowiązania</i> | | | | |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | 28 025 | 28 025 | 25 611 | 25 611 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 8 560 | 8 560 | 10 344 | 10 344 |
| <i>Krótkoterminowe zobowiązania</i> | | | | |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | 111 925 | 111 925 | 88 071 | 88 071 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 4 934 | 4 934 | 10 344 | 10 344 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 7 652 | 7 652 | 2 057 | 2 057 |
| Razem | 161 096 | 161 096 | 136 427 | 136 427 |

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 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 i 2022:

| INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI | SPRZEDAŻ | | NALEŻNOŚCI | |
|--|------------------------|------------------------|--------------|--------------|
| | od 01.01 do 30.06.2023 | od 01.01 do 30.06.2022 | 2023-06-30 | 31.12.2022 |
| | (niebadane) | (niebadane) | (niebadane) | |
| Jednostek zależnych - należności | 6 420 | 5 859 | 4 617 | 1 330 |
| Razem | 6 420 | 5 859 | 4 617 | 1 330 |

| INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA | ZAKUP | | ZOBOWIĄZANIA | |
|--|------------------------|------------------------|--------------|------------|
| | od 01.01 do 30.06.2023 | od 01.01 do 30.06.2022 | 2023-06-30 | 31.12.2022 |
| | (niebadane) | (niebadane) | (niebadane) | |
| Zakup od jednostek zależnych | 2 909 | 1 913 | 1 354 | 137 |
| Razem | 2 909 | 1 913 | 1 354 | 137 |

| INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE | 30.06.2023 (niebadane) | | 31.12.2022 | |
|--|--|-------------------|---------------------|-------------------|
| | Udzielone w okresie | Skumulowane saldo | Udzielone w okresie | Skumulowane saldo |
| | Pożyczki udzielone jednostkom zależnym | 20 175 | 109 308 | 17 625 |
| Razem | 20 175 | 109 308 | 17 625 | 93 154 |

| INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE | 30.06.2023 (niebadane) | | 31.12.2022 | |
|---|---|-------------------|---------------------|-------------------|
| | Otrzymane w okresie | Skumulowane saldo | Otrzymane w okresie | Skumulowane saldo |
| | Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych | 30 302 | 135 728 | 30 313 |
| Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych | - | 4 223 | - | 4 000 |
| Razem | 30 302 | 139 951 | 30 313 | 96 512 |

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 2 października 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
Prosta Spółka Akcyjna
Milena Rejer