



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE  
JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE**

ZA OKRES 9 MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA  
30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 29 LISTOPADA 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. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	27
22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	28

## 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
	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
	(niebadane)	(niebadane)		(niebadane)	(niebadane)	
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Rachunek zysków i strat</b>						
Przychody operacyjne	23 690	20 668	26 057	5 163	4 449	5 566
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 191)	924	(1 354)	(477)	199	(289)
Zysk (strata) netto	(1 114)	1 657	(1 560)	(243)	357	(333)
Zysk na akcję (PLN)	(0.01)	0.02	(0.02)	(0.00)	0.00	(0.00)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0.01)	0.02	(0.02)	(0.00)	0.00	(0.00)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.5886	4.6452	4.6814
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 055	8 493	8 902	1 538	1 828	1 902
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(40 284)	(220)	(3 538)	(8 779)	(47)	(756)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	33 346	(8 612)	(5 772)	7 267	(1 854)	(1 233)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	117	(339)	(408)	25	(73)	(87)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.5886	4.6452	4.6814
<b>Bilans</b>						
Aktywa	352 563	276 387	308 803	76 056	56 755	65 844
Zobowiązania długoterminowe	45 164	63 923	42 530	9 743	13 126	9 068
Zobowiązania krótkoterminowe	140 283	57 702	94 295	30 262	11 849	20 106
Kapitał własny	167 116	154 762	171 978	36 051	31 780	36 670
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4.6356	4.8698	4.6899

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią  
01 stycznia do 30 września 2023: 1 euro =4.5886  
01 stycznia do 30 września 2022: 1 euro = 4.6452  
01 stycznia do 31 grudnia 2022: 1 euro = 4.6814

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu  
30 września 2023: 1 euro = 4.6356  
30 września 2022: 1 euro = 4.8698  
31 grudnia 2022: 1 euro = 4.6899

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2022 (niebadane)
Przychody ze świadczenia usług	9	8 862	3 399	7 665	2 452
Przychody z dywidend		5 768	2 563	4 368	4 368
Przychody z odsetek	9	7 382	2 319	6 948	2 548
Pozostałe przychody operacyjne	9	1 678	157	1 687	636
<b>Przychody operacyjne razem</b>		<b>23 690</b>	<b>8 438</b>	<b>20 668</b>	<b>10 004</b>
Koszty świadczenia usług	9	6 811	2 755	5 190	1 692
Koszty ogólnego zarządu	9	6 224	1 519	4 317	1 371
Koszty finansowe	9	9 763	3 088	9 014	3 376
Pozostałe koszty operacyjne	9	2 669	530	1 231	381
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		414	257	(8)	-
<b>Koszty operacyjne razem</b>		<b>25 881</b>	<b>8 149</b>	<b>19 744</b>	<b>6 820</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(2 191)</b>	<b>289</b>	<b>924</b>	<b>3 184</b>
Podatek dochodowy	10	(1 077)	(476)	(733)	(670)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(1 114)</b>	<b>765</b>	<b>1 657</b>	<b>3 854</b>

## Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2022 (niebadane)
- podstawowy		(0.01)	0.01	0.02	0.05
- rozwodniony		(0.01)	0.01	0.02	0.05

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2022 (niebadane)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(1 114)</b>	<b>765</b>	<b>1 657</b>	<b>3 854</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>(1 114)</b>	<b>765</b>	<b>1 657</b>	<b>3 854</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 27

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11	1 543	1 899
Rzeczowe aktywa trwałe		96	248
Nieruchomości inwestycyjne	12	57 788	58 547
Inwestycje w jednostkach zależnych	13	155 514	148 514
Pozostałe należności	15	1 915	3 083
Pożyczki	14	78 538	86 143
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>295 394</b>	<b>298 434</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15	3 922	3 406
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	21
Pożyczki	14	53 062	6 874
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		5	5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		180	63
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>57 169</b>	<b>10 369</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>352 563</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:		17 118	21 980
- zysk (strata) z lat ubiegłych		18 232	23 539
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(1 114)	(1 559)
<b>Kapitał własny</b>		<b>167 116</b>	<b>171 978</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	31 887	25 611
Leasing	19.7	7 773	10 344
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	5 476	6 553
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	28	22
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>45 164</b>	<b>42 530</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	4 708	2 377
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	131 007	88 071
Leasing	19.7	4 568	3 648
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	-	199
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>140 283</b>	<b>94 295</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>185 447</b>	<b>136 825</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>352 563</b>	<b>308 803</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego  
załączone na stronach od 8 do 27

	nota	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(2 191)</b>	<b>924</b>
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych		174	108
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12	859	621
Amortyzacja aktywów niematerialnych		-	8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		2 589	1 130
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		414	(8)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		8	(31)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(81)	417
Koszty odsetek		9 680	8 206
Przychody z odsetek i dywidend		(13 142)	(11 367)
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami</b>		<b>(1 690)</b>	<b>8</b>
Zmiana stanu należności		971	(754)
Zmiana stanu zobowiązań	19.6	2 031	(1 467)
Zmiana stanu rezerw		127	17
Zmiana z tytułu pozostałych aktywów finansowych		-	4 268
Zapłacone odsetki		(685)	(868)
Otrzymane odsetki		837	2 803
Otrzymane dywidendy		5 464	4 486
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>7 055</b>	<b>8 493</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>7 055</b>	<b>8 493</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(33)	(78)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	31
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	12	(792)	-
Wydatki z tytułu podwyższenia kapitału w Spółkach zależnych		(7 000)	-
Wydatki na nabycie jednostek zależnych		-	(1 211)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	14	9 911	15 433
Pożyczki udzielone	14	(42 370)	(14 395)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(40 284)</b>	<b>(220)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wydatki na wykup obligacji		-	(2 400)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	17	53 902	17 059
Spłaty kredytów i pożyczek	17	(13 204)	(17 543)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	19.7	(3 190)	(2 730)
Dywidendy wypłacone		(3 747)	(2 998)
Odsetki zapłacone		(415)	
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>33 346</b>	<b>(8 612)</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		117	(339)
<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>180</b>	<b>132</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego  
załączone na stronach od 8 do 27

## 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
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku	-	-	-	-	(1 114)	(1 114)
<b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2023</b>	-	-	-	-	<b>(1 114)</b>	<b>(1 114)</b>
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	(3 748)	(3 748)
<b>Saldo na dzień 30 września 2023 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>(911)</b>	<b>103 711</b>	<b>28 357</b>	<b>17 118</b>	<b>167 116</b>

	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
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku	-	-	-	-	1 657	1 657
<b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2022</b>	-	-	-	-	<b>1 657</b>	<b>1 657</b>
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	(2 997)	(2 997)
<b>Saldo na dzień 30 września 2022 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>(911)</b>	<b>103 711</b>	<b>28 357</b>	<b>4 764</b>	<b>154 762</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 27

## 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 jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 września 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30 września 2023 roku oraz 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku, które dnia 29 listopada 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 września 2023 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 83.114 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości należności z tyt. pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 53.062 tys. zł oraz wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 131.007 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 113.529 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.



### 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 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 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:

- nieruchomości 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

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
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku (niebadane)</i>			
Przychody przypisane do segmentów	2 415	20 898	23 313
Wynik operacyjny segmentu	2 357	5 113	7 470
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	-	860	860
Aktywa segmentu sprawozdawczego	62 915	288 371	351 286
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku (niebadane)</i>			
Przychody przypisane do segmentów	2 010	17 961	19 971
Wynik operacyjny segmentu	1 791	5 703	7 494
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	-	524	524
Aktywa segmentu sprawozdawczego	15 599	256 606	272 205

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)
<b>Wynik operacyjny segmentów</b>	<b>7 470</b>	<b>7 494</b>
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	376	696
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(10 037)	(7 266)
<b>Korekty razem</b>	<b>(9 661)</b>	<b>(6 570)</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(2 191)</b>	<b>924</b>
<b>Aktywa segmentów</b>		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	351 286	272 205
Aktywa nie alokowane do segmentów	1 277	4 182
<b>Aktywa razem</b>	<b>352 563</b>	<b>276 387</b>

## 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 września 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 września 2023 roku wyniosła 8.862 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2022 roku wartość ta wzrosła o 1.197 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 września 2023 roku osiągnęły poziom 6.811 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2022 roku wartość wzrosła 1.621 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 września 2023 roku osiągnęły poziom 6.224 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2022 roku wartość wzrosła o 1.907 tys. PLN.

**9.1. Pozostałe przychody operacyjne**

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)
Poręczenia świadczeń pieniężnych	1 392	1 067
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	168
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	31
Spisanie/przedawnienie należności		24
Przychody z tytułu refaktur	188	189
Inne przychody	98	208
<b>Razem</b>	<b>1 678</b>	<b>1 687</b>

**9.2. Pozostałe koszty operacyjne**

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych MSSF 16	1 341	1 130
Udzielone darowizny	40	20
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 248	-
Inne	40	81
<b>Razem</b>	<b>2 669</b>	<b>1 231</b>

**9.3. Przychody z odsetek**

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)</i>	8	75
Pożyczki i należności	7 291	6 873
Odsetki z tytułu leasingu	83	-
<b>Razem</b>	<b>7 382</b>	<b>6 948</b>

**9.4. Koszty finansowe**

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)
<i>Koszty odsetek odsetek:</i>		
<i>Pożyczki</i>	8 618	7 289
Kredyty	309	497
Obligacje	335	422
Zobowiązania z tytułu leasingu	415	332
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10	2
<b>Koszty odsetek łącznie</b>	<b>9 687</b>	<b>8 542</b>
Inne:		
Strata z tytułu różnic kursowych	-	332
Koszty z tytułu umowy poręczeń	45	97
Pozostałe	31	43
<b>Inne koszty finansowe razem</b>	<b>76</b>	<b>472</b>
<b>Razem</b>	<b>9 763</b>	<b>9 014</b>

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

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do września 2023 roku wyniosła 1.678 tys. PLN, a główną pozycję stanowią przychody z tytułu usługi poręczenia.

*Pozostałe koszty operacyjne*

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do września 2023 roku osiągnęły poziom 2.669 tys. PLN (wzrost o 1438 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2022).

*Przychody finansowe*

Przychody finansowe z tytułu odsetek za okres od stycznia do września 2023 roku osiągnęły poziom 7.382 tys. PLN i były o 434 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 września 2023 roku osiągnęły poziom 9.763 tys. PLN i wzrosły w stosunku do analogicznego okresu 2022 roku o 749 tys. PLN. Na wartość tą składają się głównie koszty odsetek w wysokości 8.618 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 okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2022
Wynik przed opodatkowaniem	(2 191)	(1 354)
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
<b>Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce</b>	<b>(416)</b>	<b>(257)</b>
Przychody trwale nie będące podstawą opodatkowania	(1 227)	(619)
Niejęte straty podatkowe	668	1 006
Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym	(102)	76
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszący 2,8% ( w 2021 roku: 4,0%)</b>	<b>(1 077)</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. 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 30.09.2023 rok - 3.208 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – na 30.09.2023 rok -309 tys. zł

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

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	30.09.2023	31.12.2022
<b>Saldo na początek okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	466	384
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 018	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 (+/-)	(1 077)	(206)
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (zyski zatrzymane)	-	(5 763)
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>(5 476)</b>	<b>(6 553)</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 173	466
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 649	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	
<b>01.01.-30.09.2023</b>				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	78	-	-	78
Wycena bilansowa pozostałych należności	3	-	-	3
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	19	85	-	104
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	27	-	-	27
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	47	-	-	47
Rezerwy na świadczenia pracownicze	42	24	-	66
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	62	(15)	-	47
Aktualizacja kredytu wg zamortyzowanego kosztu	21	-	-	21
Odsetki od obligacji	-	64	-	64
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	94	1 513	-	1 607
Wycena bilansowa zobowiązań	47	62	-	109
IRS	26	(26)	-	-
<b>Razem</b>	<b>466</b>	<b>1 707</b>	<b>-</b>	<b>2 173</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.-30.09.2023</b>				
<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	(397)	-	6 340
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	297	1 002	-	1 299
Wycena kredytu inwestycyjnego wg zamortyzowanego kosztu	10	(10)	-	-
Rozliczenie MSSF 16	(26)	36	-	10
Odpis aktualizujący aktywo z tytułu nierozliczonych strat	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>7 018</b>	<b>631</b>	<b>-</b>	<b>7 649</b>

**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
Amortyzacja	-	(862)	(15)	-	(24)	-	(901)
<b>Wartość bilansowa netto na 30.09.2023</b>	-	<b>1 374</b>	<b>21</b>	-	<b>148</b>	-	<b>1 543</b>

**12. Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2023 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 57 588 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych :

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Wartość bilansowa na początek okresu	58 547	11 813
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	837	-
Aktualizacja wartości	(1 248)	236
Waloryzacja	993	-
Zmniejszenia	(1 341)	(1 652)
Połączenie jednostek gospodarczych		48 150
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>57 788</b>	<b>58 547</b>

Zarząd na dzień 30.09.2023 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 <sup>2</sup>
ul. Sułkowskiego - Kamienna, Bydgoszcz, 48 876 m <sup>2</sup> ; wartość bilansowa 48.956 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 1/3), 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 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 <sup>2</sup> do 782,66 zł/m <sup>2</sup>
ul. Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3, wartość bilansowa 1.684 tys. PLN (cała wartość rozpoznana w ramach MSSF 16)	Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	Powierzchnia biurowa 58 PLN/m <sup>2</sup> /miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 68 PLN/m <sup>2</sup> /miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 300 PLN miesięcznie



**13. Inwestycje Spółki**

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

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	30.09.2023			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 developping	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.	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
Dłako Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	90.0%	-	-	-	90.0%	-	-	-
<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 9 miesięcy zakończonych 30 września 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	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Pożyczki	78 538	86 143
<b>Pożyczki długoterminowe</b>	<b>78 538</b>	<b>86 143</b>
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Pożyczki	53 062	6 874
<b>Pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>53 062</b>	<b>6 874</b>
<b>Pożyczki razem:</b>	<b>131 600</b>	<b>93 017</b>

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 września 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku. Na kwotę 131.600 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
<i>Stan na 30.09.2023 (niebadane)</i>			
LIBOR1M+3%	USD	651	12/2023
WIBOR1M+4%	PLN	200	11/2023
WIBOR1M+3%	PLN	817	12/2023
WIBOR1M+3.5%	PLN	18 213	12/2023
WIBOR1M+4%	PLN	1 200	12/2023
WIBOR1M+6.5%	PLN	55	12/2023
WIBOR1M+3.5%	PLN	4 100	03/2024
WIBOR1M+3%	PLN	950	06/2024
WIBOR1M+3.5%	PLN	18 670	06/2024
WIBOR1M+3.5%	PLN	600	09/2024
WIBOR1M+4%	PLN	1 200	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	5 562	12/2024
WIBOR1M+3.5%	PLN	3 818	12/2024
WIBOR1M+5.5%	PLN	300	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	22 621	07/2036
odsetki od pożyczek naliczone na 30/09/2023		6 820	
Odpis na pożyczki na 30/09/2023		-414	
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2023</b>		<b>131 600</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>	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 31.12.2022
	(niebadane)	
<b>Wartość brutto</b>		
Saldo na początek okresu	93 155	85 943
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	42 370	22 092
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	6 537	508
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(9 911)	(15 388)
Wartość brutto na koniec okresu	<b>132 151</b>	<b>93 155</b>
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>		
Saldo na początek okresu	138	295
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	448	-
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(35)	(157)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	551	138
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>131 600</b>	<b>93 017</b>

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 42.370 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek w wysokości 9.911 tys. PLN oraz odsetek zafakturowanych w roku ubiegłym w kwocie 850 tys. PLN.

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

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 833	2 577
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	(1 235)	(1 235)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>1 598</b>	<b>1 342</b>
Należne dywidendy	304	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	346	346
Należności z tytułu leasingu	1 365	1 335
Inne należności	451	190
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(142)	-
<b>Pozostałe należności finansowe netto</b>	<b>2 324</b>	<b>1 871</b>
<b>Należności finansowe</b>	<b>3 922</b>	<b>3 213</b>
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Pozostałe należności niefinansowe	-	193
Należności niefinansowe	-	193
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>3 922</b>	<b>3 406</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.

W Pozostałych należnościach długoterminowych na dzień 30 września 2023 roku spółka prezentuje należności z tytułu leasingu finansowego w kwocie 1.765 tys. PLN oraz kaucje z tytułu umów najmy do CDI 2 Sp. z o.o. w kwocie 150 tys. PLN

**16. Rezerwy**

W okresie objętym sprawozdaniem rezerwy długoterminowe z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 6 tys .

**17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje**

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 30.09.2023 (niebadane)</b>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 501	2 501	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	11/2023	-	1 200	1 200	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2023	-	78 828	78 828	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	03/2024	-	5 820	5 820	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	06/2024	-	18 560	18 560	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	29 084	-	29 084
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	75	-	75
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	08/2023	670	2 930	2 930	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	08/2023	850	3 940	3 940	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2023	400	1 747	1 747	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2024	100	436	-	436
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2024	300	1 392	-	1 392
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	10/2024	-	900	-	900
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	03/2024	-	2 400	2 400	-
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 30/09/2023				-	8 746	8 746	-
Obligacje objęte przez jednostę powiązaną	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023	-	4 335	4 335	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2023 (WIBOR 1M-6.84%)					<b>162 894</b>	<b>131 007</b>	<b>31 887</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 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%)					<b>113 682</b>	<b>88 071</b>	<b>25 611</b>

W okresie 9 miesięcy 2023 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 53.200 tys. PLN.

Na dzień 30 września 2023 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 145.331 tys. PLN w tym 137.194 tys. PLN kapitału i 8.138 PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 230	808
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	680	525
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	763	349
Rozliczenia międzyokresowe	573	
Inne zobowiązania	462	695
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	<b>4 708</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 dwa nowe poręczenia w kwocie 20.221 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 30.09.2023 na zlecenie Spółki nie zostały udzielone żadne nowe gwarancje, została natomiast podwyższona wartość istniejącej gwarancji o kwotę 347 tys. PLN. W okresie sprawozdawczym wygasły dwie gwarancje zabezpieczające zobowiązania spółki zależnej FOCUS Hotels S.A.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2023	31.12.2022
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	199 319	178 473
Gwarancje	1 130	3 480
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>200 449</b>	<b>181 953</b>

**19.3. Zobowiązania inwestycyjne**

Na dzień 30 września 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	30.09.2023 (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>

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' Fundacja 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	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	167 116	171 978
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	180	63
Kapitał własny	167 116	171 978
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	162 894	113 682
Leasing	12 341	13 992
Inne zobowiązania finansowe		
Źródła finansowania ogółem	342 531	299 715
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0.5</b>	<b>0.6</b>
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata przed opodatkowaniem)	(2 191)	(1 354)
Amortyzacja	1 033	997
Koszty finansowe	9 763	11 604
Przychody z tytułu dywidend	5 768	4 368
Przychody z tytułu odsetek	7 382	8 973
Przychody z tytułu poręczeń	1 392	1 438
EBITDA */**	(5 937)	(3 532)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	162 894	113 682
Leasing	12 341	13 992
Dług	175 235	127 674
<b>Wskaźnik długu do EBITDA**</b>	<b>(29.52)</b>	<b>(36.15)</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.

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

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.

## 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 30.09.2023</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	4 970	3 130	16 649	24 749
Koszty finansowe (-)	(402)	(1 073)	(10 933)	(12 408)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>4 568</b>	<b>2 057</b>	<b>5 716</b>	<b>12 341</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	30.09.2023	31.12.2022
Wartość na dzień 01 stycznia	13 992	12 757
Splata części kapitałowych rat leasingu	(3 343)	(3 461)
Zwiększenia	154	-
Aktualizacja	1 538	-
Połączenie jednostek gospodarczych	-	4 696
Wartość na dzień bilansowy	12 341	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 zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

## 21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązаныmi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 i 2022:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Jednostek zależnych - należności	11 338	9 359	2 022	1 330
<b>Razem</b>	<b>11 338</b>	<b>9 359</b>	<b>2 022</b>	<b>1 330</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Zakup od jednostek zależnych	4 241	2 096	1 457	137
<b>Razem</b>	<b>4 241</b>	<b>2 096</b>	<b>1 457</b>	<b>137</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	30.09.2023		31.12.2022	
	(niebadane)			
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	42 370	131 600	17 625	93 154
<b>Razem</b>	<b>42 370</b>	<b>131 600</b>	<b>17 625</b>	<b>93 154</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	30.09.2023		31.12.2022	
	(niebadane)			
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	53 200	145 331	30 313	92 512
Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych	-	4 335	-	4 000
<b>Razem</b>	<b>53 200</b>	<b>149 666</b>	<b>30 313</b>	<b>96 512</b>

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

## 22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Bydgoszcz, dnia 29 listopada 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*