



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

ZA OKRES 3 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
31 MARCA 2024 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 29 MAJA 2024 ROKU

Spis treści

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)
Przychody ze świadczenia usług	9	3 475	2 861
Przychody z odsetek	9	4 326	2 480
Pozostałe przychody operacyjne	9	585	655
Przychody operacyjne razem		8 386	5 996
Koszty świadczenia usług	9	2 566	2 089
Koszty ogólnego zarządu	9	2 918	2 219
Koszty finansowe	9	5 353	3 205
Pozostałe koszty operacyjne	9	433	375
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		313	112
Koszty operacyjne razem		11 583	8 000
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(3 197)	(2 004)
Podatek dochodowy	10	(183)	(420)
Zysk (strata) netto		(3 014)	(1 584)
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		(3 014)	(1 584)

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)
- podstawowy		(0.04)	(0.02)
- rozwodniony		(0.04)	(0.02)

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 25

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31.03.2024 (niebadane)	31.12.2023
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11	4 419	4 295
Rzeczowe aktywa trwałe		105	129
Nieruchomości inwestycyjne	12	58 173	57 972
Inwestycje w jednostkach zależnych	13	155 674	155 674
Pozostałe należności	15	1 226	1 567
Pożyczki	14	65 949	69 225
Aktywa trwałe		285 546	288 862
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15	2 920	3 370
Pożyczki	14	133 988	102 768
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		205	205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		386	385
Aktywa obrotowe		137 499	106 728
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		4 735	4 735
Aktywa razem		427 780	400 325
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:		13 409	16 422
- zysk (strata) z lat ubiegłych		16 423	18 232
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(3 014)	(1 810)
Kapitał własny		163 407	166 420
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	1 623	82
Leasing	19.7	13 648	13 933
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	5 935	6 118
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	23	23
Zobowiązania długoterminowe		21 229	20 156
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	4 474	3 623
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	233 908	205 637
Leasing	19.7	4 364	4 091
Zobowiązania krótkoterminowe		242 746	213 351
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		398	398
Zobowiązania razem		264 373	233 905
Pasywa razem		427 780	400 325

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 7 do 25

	nota	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(3 197)	(2 004)
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych		57	58
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12	292	272
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		433	361
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		313	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-	112
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(20)	47
Koszty odsetek		5 347	2 856
Przychody z odsetek i dywidend		(4 326)	(2 444)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami		(1 101)	(742)
Zmiana stanu należności		652	289
Zmiana stanu zobowiązań	19.6	(217)	1 536
Zmiana stanu rezerw		1 069	92
Zapłacone odsetki		(228)	(21)
Otrzymane odsetki		1 440	235
Otrzymane dywidendy		139	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		1 753	1 389
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		1 753	1 389
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	12	(36)	(201)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	14	6 817	288
Pożyczki udzielone	14	(32 180)	(11 969)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(25 399)	(11 882)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	17	47 450	12 710
Spłaty kredytów i pożyczek	17	(22 444)	(1 212)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	19.7	(1 057)	(917)
Odsetki zapłacone		(301)	(68)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		23 648	10 513
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		2	20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		384	63
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		386	83

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 7 do 25

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 2024 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	16 422	166 420
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku	-	-	-	-	(3 014)	(3 014)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku	-	-	-	-	(3 014)	(3 014)
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31 marca 2024 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	13 408	163 406

	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
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku	-	-	-	-	(1 585)	(1 585)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.03.2023	-	-	-	-	(1 585)	(1 585)
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31 marca 2023	18 841	(911)	103 711	28 357	20 395	170 393

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 25

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 31 marca 2024 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2023 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 marca 2024 roku oraz 31 marca 2023 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 29 maja 2024 roku.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2024.

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 2023 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 26 kwietnia 2024 roku.

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

Na dzień 31 marca 2024 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 105.247 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości należności z tyt. pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 133.988 tys. zł oraz wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 233.908 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 220.003 tys. zł.

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 niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku. 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.

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 2023 roku z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2024 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 2023 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 świadczone usługi. Istnieją zatem następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

1. 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, a także najem powierzchni biurowej spółką zależnym.

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.

2. Segment *Pozostałe* zajmuje się zarządzaniem i sprzedażą posiadanego przez Spółkę majątku.

W IV kwartale 2023 roku nastąpiło połączenie segmentów prezentowanych we wcześniejszych okresach odrębnie, tj. segmentu usługi holdingowe i segmentu najmu aktywów, w części dotyczącej najmu aktywów spółkom zależnym. Usługi te są kierowane do tych samych odbiorców i stanowią element zarządzania całą Grupą. Jednocześnie został wyodrębniony nowy segment pozostały z powodu wzrostu jego istotności w aktywach Spółki. Z uwagi na powyższe, dane porównawcze zostały skorygowane, aby zapewnić porównywalność wyników 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 otrzymanych pożyczek od jednostek zależnych,
- zysków (strat) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych,
- 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	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	8 355	-	8 355
Wynik operacyjny segmentu	(85)	-	(85)
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	292	-	292
Aktywa segmentu sprawozdawczego	369 763	57 426	427 189
za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	5 755	-	5 755
Wynik operacyjny segmentu	870	-	870
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	272	-	272
Aktywa segmentu sprawozdawczego	271 979	56 716	328 695

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	(85)	870
Przychody z tytułu odsetek (nota 13.3. bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	20	31
Pozostałe przychody operacyjne (nota 13.1 poza poręczeniami od jednostek zależnych)	11	202
Koszty ogólnego zarządu	2 566	2 089
Koszty finansowe (nota 13.4 bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	457	755
Pozostałe koszty operacyjne (nota 13.2. w całości)	433	375
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	313	112
Korekty razem	(3 112)	(2 874)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 197)	(2 004)
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	427 189	328 695
Aktywa nie alokowane do segmentów	591	108
Aktywa razem	427 780	328 803

8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zarząd Spółki rekomenduje pokrycie straty netto za rok 2023 w kwocie 1 810 tys zł z zysków przyszłych okresów. Ewentualną decyzję co do wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych mogą podjąć Akcjonariusze na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu.

9. Przychody i koszty

Przychody ze świadczenia usług

W okresie od stycznia do marca 2024 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2023 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 marca 2024 roku wyniosła 3.475 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2023 roku wartość ta wzrosła o 614 tys. PLN. Wzrost przychodów wynika głównie z nowych umów zawartych z jednostką powiązaną na obsługę administracyjną, obsługę kadrową oraz nastąpił wzrost opłat za najem pomieszczeń biurowych.

Koszty świadczenia usług

Koszty świadczonych usług w okresie od stycznia do marca 2024 roku osiągnęły poziom 2.566 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2023 roku wartość wzrosła o 477 tys. PLN. Głównym powodem jest wzrost kosztów zakupu usług od dostawców (wzrost cen materiałów i energii, wzrost kosztów wynagrodzeń).

Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do marca 2024 roku osiągnęły poziom 2.918 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2023 roku wartość wzrosła o 699 tys. PLN.

9.1. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)
Poręczenia świadczeń pieniężnych	574	453
Przychody z tytułu refaktur	-	120
Inne przychody	11	82
Razem	585	655

9.2. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych MSSF 16	433	361
Inne	-	14
Razem	433	375

9.3. Przychody z odsetek

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)</i>	-	8
Pożyczki i należności	4 306	2 441
Odsetki MSSF	20	31
Razem	4 326	2 480

9.4. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)
<i>Koszty odsetek odsetek:</i>		
<i>Pożyczki</i>	5 012	2 797
Kredyty	34	124
Obligacje	-	111
Zobowiązania z tytułu leasingu	297	140
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	2
Koszty odsetek łącznie	5 343	3 174
<i>Inne:</i>		
Strata z tytułu różnic kursowych	-	
Provizje bankowe	-	4
Koszty z tytułu umowy poręczeń	6	16
Pozostałe	4	11
Inne koszty finansowe razem	10	31
Razem	5 353	3 205

Zmiany do analogicznego okresu roku poprzedniego*Pozostałe przychody operacyjne*

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do marca 2024 roku wyniosła 585 tys. PLN, a główną pozycję stanowią przychody z tytułu usługi poręczenia.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do marca 2024 roku osiągnęły poziom 433 tys. PLN (wzrost o 58 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2023).

Przychody finansowe

Przychody finansowe z tytułu odsetek za okres od stycznia do marca 2024 roku osiągnęły poziom 4.326 tys. PLN i były o 1.846 tys. PLN wyższe od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2023 roku. Wzrost związany głównie ze wzrostem udzielenia nowych pożyczek.

Koszty finansowe

Koszty finansowe w okresie od stycznia do marca 2024 roku osiągnęły poziom 5.353 tys. PLN i wzrosły w stosunku do analogicznego okresu 2023 roku o 2.148 tys. PLN. Na wartość tą składają się głównie koszty odsetek w wysokości 5.343 tys. PLN. Wzrost związany głównie z 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2023
Wynik przed opodatkowaniem	(3 197)	(2 246)
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	(607)	(427)
Przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi	129	-
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(21)	-
Przychody trwale nie będące podstawą opodatkowania	-	(788)
Niejęte straty podatkowe	-	1 520
Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym	316	130
Podatek według efektywnej stawki podatkowej:	(183)	435

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 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 – 2023 rok - 7.653 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2023 rok - 345 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – na 31.03.2024 rok - 34 tys. zł

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

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	2024-03-31	2023-12-31
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 056	3 064
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 174	9 617
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	(6 118)	(6 553)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(183)	435
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (zyski zatrzymane)	-	-
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(5 935)	(6 118)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 944	4 056
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 879	10 174

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.-31.03.2024				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	159	(147)	-	12
Wycena bilansowa pozostałych należności	5	-	-	5
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	159	60	-	219
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	40	-	-	40
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	29	3	-	32
Rezerwy na świadczenia pracownicze	74	134	-	208
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	43	-	-	43
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	2 918	61	-	2 979
Należności z tyt.leasingu	530	(64)	-	466
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	75	862	-	937
Wycena bilansowa zobowiązań	24	(21)	-	3
Razem	4 056	888	-	4 944

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.-31.03.2024				
Należności z tytułu prawa do użytkowania	(50)	(6)	-	(56)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	6 677	-	-	6 677
Leasing	3 448	(3)	-	3 445
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	96	715	-	811
Wycena kredytu inwestycyjnego wg zamortyzowanego kosztu	5	-	-	5
Rozliczenie leasingu	(2)	(1)	-	(3)
Razem	10 174	705	-	10 879

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 01.01.2024 roku		4 218	15	-	62	-	4 295
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	447	-	-	-	-	447
Amortyzacja	-	(293)	(5)	-	(25)	-	(324)
Wartość bilansowa netto na 31.03.2024	-	4 372	10	-	37	-	4 419

12. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 marca 2024 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 58.173 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych :

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.12.2023
Wartość bilansowa na początek okresu	57 972	58 547
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	36	920
Rozpoznanie nowych umów	-	4 172
Aktualizacja dotychczasowych umów	598	993
Aktualizacja wartości	(433)	(1 926)
Reklasyfikacja przeniesienie na aktywa przeznaczone do sprzedaży		(4 735)
Wartość bilansowa na koniec okresu	58 173	57 972

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie wynika ze zmian wyceny biurowca IMMOBILE K3 opartej o kalkulację aktywa z tytułu prawa do użytkowania i uległa zmianie z tytułu:

- aktualizacji stawki czynszu zgodnie z pierwotną umową - wzrosła o 598 tys. zł,
- dokonaniu aktualizacji wartości (odpisu) aktywów z tytułu prawa do użytkowania do wartości zobowiązania leasingowego w kwocie 433 tys. zł.

Zarząd na dzień 31.03.2024 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 2024 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	Wartość bilansowa	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Sułkowskiego - Kamienna, Bydgoszcz, 44 737 m2	44.205 tys PLN (w tym 4.325 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,5 zł/m2 do 1502,41 zł/m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 6 122 m2	7.172 tys PLN (w tym 765 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 610,42 zł/m2 do 1.865,44 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½)	282 tys. PLN (w tym 111 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2	1.031 PLN (w tym 223 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 173,87 zł/m2 do 262,94 zł/m2

Poza wymienionymi powyżej nieruchomościami gruntowymi, w nieruchomościach inwestycyjnych spółka prezentuje również wynajem 57% lokalu w biurowcu K3 w kwocie 5 482 tys. PLN.

13. Inwestycje Spółki

Na dzień 31 marca 2024 spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	2024-03-31				2023-12-31			
			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.	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	(1 340)	1 615	100.0%	2 955	(1 340)	1 615
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%	3 255	-	3 255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	12 008	-	12 008	100.0%	12 008	-	12 008
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
Dlako Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	90.0%	-	-	-	90.0%	-	-	-
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	158 506	(2 832)	155 674	X	158 506	(2 832)	155 674

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku nie wystąpiły inne zmiany w wartości udziałów.

14. Pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	31.03.2024 (niebadane)	2023-12-31
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Pożyczki	65 949	69 225
Pożyczki długoterminowe	65 949	69 225
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Pożyczki	133 988	102 768
Pożyczki krótkoterminowe	133 988	102 768
Pożyczki razem:	199 937	171 993

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 31 marca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku. Na kwotę 199.937 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
Stan na 31.03.2024 (niebadane)			
LIBOR1M+3%	USD	645	12/2024
WIBOR1M+4%	PLN	12 773	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN	16 607	12/2024
WIBOR1M+3.5%	PLN	15 223	09/2024
WIBOR1M+3.5%	PLN	85 484	12/2024
WIBOR1M+6.5%	PLN	6 011	09/2025
WIBOR1M+3.5%	PLN	6 070	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN	12 420	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN	13 450	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	5 376	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	22 621	07/2036
odsetki od pożyczek naliczone na 31.03.2024		4 407	
Odpis na pożyczki na 31.03.2024		-1 150	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.03.2024		199 937	

Stan na 31.12.2023			
WIBOR1M+3%	PLN	1 508	przed 31/12/2023
WIBOR1M+3.5%	PLN	15 223	09/2024
LIBOR USD+3%	USD	636	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN	13 701	12/2024
WIBOR1M+3.5%	PLN	63 447	12/2024
WIBOR1M+4%	PLN	8 773	12/2024
WIBOR1M+5.5%	PLN	316	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN	12 706	09/2025
WIBOR1M+3.5%	PLN	7 070	09/2025
WIBOR1M+6.5%	PLN	8 361	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN	13 450	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	5 017	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	22 621	07/2036
Odpisy na pożyczki		-836	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2023		171 993	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.12.2023
	(niebadane)	
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	172 829	93 155
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	32 180	89 668
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	4 306	503
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(8 237)	(18 164)
Odsetki skapitalizowane w okresie	-	7 667
Wycena na dzień bilansowy	9	-
Wartość brutto na koniec okresu	201 087	172 829
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	836	138
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	321	740
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(7)	(42)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	1 150	836
Wartość bilansowa na koniec okresu	199 937	171 993

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 32.180 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek w wysokości 6.817 tys. PLN oraz odsetek zafakturowanych w roku ubiegłym w kwocie 1.420 tys. PLN.

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	2024-03-31 (niebadane)	2023-12-31
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	1 452	1 930
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	(546)	(546)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	906	1 384
Należne dywidendy	-	139
Kwoty zatrzymane (kaucje)	346	346
Należności z tytułu leasingu	1 386	1 375
Inne należności	185	184
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(208)	(208)
Pozostałe należności finansowe netto	1 709	1 836
Należności finansowe	2 615	3 220
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Pozostałe należności niefinansowe	305	150
Należności niefinansowe	305	150
Należności krótkoterminowe razem	2 920	3 370

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 31 marca 2024 roku spółka prezentuje należności z tytułu leasingu finansowego w kwocie 1.067 tys. PLN oraz kaucje z tytułu umów najmu do CDI 2 Sp. z o.o. w kwocie 159 tys. PLN

16. Rezerwy

W okresie objętym sprawozdaniem rezerwy długoterminowe z tytułu świadczeń pracowniczych nie uległy zmianie

17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.03.2024 (niebadane)							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	05/2024	-	920	920	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	06/2024	-	17 281	17 281	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	09/2024	-	38 703	38 703	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	159 305	159 305	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	03/2025	-	2 400	2 400	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	1 623	-	1 623
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2024	100	412	412	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	08/2024	850	3 656	3 656	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	08/2024	270	1 077	1 077	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2024	400	1 595	1 595	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2024	300	1 290	1 290	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	10/2024	-	900	900	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	888	888	-
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 31/03/2024				-	5 481	5 481	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2024					235 531	233 908	1 623
Stan na 31.12.2023							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	05/2024	-	1 911	1 911	-
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 31/12/2023	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2023	-	11	11	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	04/2024	-	6 079	6 079	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	06/2024	-	18 786	18 786	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	09/2024	-	38 703	38 703	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	127 266	127 266	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	82	-	82
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1M+1%	03/2024	-	2 708	2 708	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	08/2024	-	1 155	1 155	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	08/2024	-	3 851	3 851	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	10/2024	-	978	978	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2024	-	1 324	1 324	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2024	-	1 977	1 977	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1M+3%	12/2024	-	888	888	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2023					205 719	205 637	82

W okresie 3 miesięcy 2024 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 47.450 tys. PLN.

Na dzień 31 marca 2024 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 221.626 tys. PLN w tym 216.913 tys. PLN kapitału i 4.714 PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	2024-03-31 (niebadane)	2023-12-31
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 205	2 125
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	650	639
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	488	433
Inne zobowiązania	1 131	426
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	4 474	3 623

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 31.1 jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta zakończonego 31 grudnia 2023 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 24.490 tys PLN oraz zmniejszyła o 3.682 tys PLN istniejące poręczenia.

W okresie od 01.01.2024 do 31.03.2024 na zlecenie Spółki nie zostały udzielone żadne nowe gwarancje.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	2024-03-31	2023-12-31
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	228 787	208 072
Gwarancje	1 130	1 130
Zobowiązania warunkowe ogółem	229 917	209 202

19.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2024 roku jak i na dzień 31 grudnia 2023 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania idę por nakładów inwestycyjnych w przyszłości.

19.4. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	2024-03-31 (niebadane)	2023-12-31
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0.25	0.25
Kapitał podstawowy (tys. PLN)	18 841	18 841

19.5. Zarządzanie kapitałem

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	2024-03-31 (niebadane)	2023-12-31
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	163 407	166 420
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	163 407	166 420
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	235 531	205 719
Leasing	18 012	18 024
Inne zobowiązania finansowe		
Źródła finansowania ogółem	416 950	390 163
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0.4	0.4
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata przed opodatkowaniem)	(3 197)	(2 246)
Amortyzacja	349	1 377
Koszty finansowe	5 353	13 858
Przychody z tytułu dywidend	-	5 768
Przychody z tytułu odsetek	4 326	10 713
Przychody z tytułu poręczeń	574	1 911
EBITDA */**	(2 395)	(5 403)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	235 531	205 719
Leasing	18 012	18 024
Dług	253 543	223 743
Wskaźnik długu do EBITDA**	(105.86)	(41.41)

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 3-miesięczny

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

Nie wystąpiły.

19.7. Zobowiązania leasingowe

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

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

zmiana na zobowiązaniu	2024-03-31	2023-12-31
Wartość na dzień 01 stycznia	18 024	13 992
Splata części kapitałowych rat leasingu	(1 057)	(4 409)
Zwiększenia	-	7 301
Aktualizacja	1 046	1 538
Reklasyfikacja w związku z planowaną sprzedażą	-	(398)
Wartość na dzień bilansowy	18 012	18 024

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 2023 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 i 2023:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.03.2023	2024-03-31	2023-12-31
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Jednostek zależnych - należności	4 628	3 889	1 204	1 937
Razem	4 628	3 889	1 204	1 937

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 31.03.2024	od 01.01 do 31.03.2023	2024-03-31	2023-12-31
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Zakup od jednostek zależnych	1 274	1 251	423	346
Razem	1 274	1 251	423	346

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	2024-03-31		2023-12-31	
	(niebadane)			
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	32 180	199 937	89 668	171 993
Razem	32 180	199 937	89 668	171 993

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	2024-03-31		2023-12-31	
	(niebadane)			
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	47 450	221 626	106 962	190 926
Razem	47 450	221 626	106 962	194 926

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 maja 2024 roku

Podpisy Zarządu:

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Członek Zarządu
Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu
Paweł Mirski

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

z up. Grant Thornton Frąckowiak
Prosta Spółka Akcyjna

Milena Rejer

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.03.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2023 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2023
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z całkowitych dochodów						
Przychody operacyjne	8 386	5 996	32 604	1 938	1 276	7 180
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 197)	(2 004)	(2 246)	(739)	(427)	(495)
Zysk (strata) netto	(3 014)	(1 584)	(1 810)	(696)	(337)	(399)
Zysk na akcję (PLN)	(0.04)	(0.02)	(0.02)	(0.01)	(0.00)	(0.00)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0.04)	(0.02)	(0.02)	(0.01)	(0.00)	(0.00)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.3278	4.6978	4.5408
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 753	1 389	7 504	405	296	1 653
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(25 399)	(11 882)	(79 888)	(5 869)	(2 529)	(17 593)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23 648	10 513	72 706	5 464	2 238	16 012
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2	20	322	0	4	71
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.3278	4.6978	4.5408
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	427 780	328 803	400 325	99 463	70 325	92 071
Zobowiązania długoterminowe	21 229	41 797	20 156	4 936	8 940	4 636
Zobowiązania krótkoterminowe	242 746	116 613	213 351	56 441	24 941	49 069
Kapitał własny	163 407	170 393	166 420	37 994	36 444	38 275
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4.3009	4.6755	4.3480

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią
01 stycznia do 31 marca 2024: 1 euro = 4.3278
01 stycznia do 31 marca 2023: 1 euro = 4.6978
01 stycznia do 31 grudnia 2023: 1 euro = 4.5408

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu
31 marca 2024: 1 euro = 4.3009
31 marca 2023: 1 euro = 4.6755
31 grudnia 2023: 1 euro = 4.3480

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 7 do 25