



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2019 ROKU

30 maja 2019 roku

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	4
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
Dodatkowe noty objaśniające	11
1. Informacje ogólne	11
2. Zmiany w składzie Grupy	11
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
4. Informacje dotyczące segmentów działalności	12
5. Przychody i koszty	16
6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	17
7. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych	22
8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	23
8.1. Profesjonalny osąd	23
8.2. Niepewność szacunków i założeń	26
9. Sezonowość działalności	29
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	30
11. Podatek dochodowy	30
12. Rzeczowe aktywa trwałe	31
13. Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy	32
14. Nieruchomości inwestycyjne	32
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	35
16. Aktywa niematerialne	35
17. Zapasy	36
18. Świadczenia pracownicze	37
19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	37
19.1. Rezerwy	37
19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne	38
19.3. Rozliczenia międzyokresowe czynne	38
20. Kredyty, pożyczki i obligacje	39

21. Inne istotne zmiany	43
21.1. Sprawy sądowe	43
21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	45
21.3. Zobowiązania inwestycyjne	45
21.4. Kapitał własny	45
21.5. Udziały niedające kontroli	45
21.6. Zarządzanie kapitałem	45
21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46
21.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych	46
21.9. Należności i pożyczki długoterminowe	47
21.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47
21.11. Odpisy na należności oraz straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	47
21.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	48
21.13. Leasing	48
21.14. Koszty sprzedaży	50
21.15. Koszty ogólnego zarządu	50
21.16. Zysk przypadający na jedną akcję	50
22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	51
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	52
23.1. Nabycie jednostek	52
23.2. Zbycie jednostek zależnych	52
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	52
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	52
25. Instrumenty finansowe	52
26. Działalność zaniechana	53
27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	53
28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	53

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	61 841	79 345	346 940	14 387	18 998	81 450
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	493	6 566	21 330	115	1 572	5 008
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 516	5 213	14 686	-353	1 248	3 448
Zysk (strata) netto	-1 030	2 969	8 607	-240	711	2 021
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-766	2 205	6 725	-178	528	1 579
Zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,01	0,03	0,09	-0,002	0,01	0,02
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-0,01	0,03	0,09	-0,002	0,01	0,02
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2984	4,1765	4,2595
Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	500	18 030	44 407	116	4 317	10 425
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 014	-4 136	-9 430	-1 166	-990	-2 214
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	473	-8 618	-24 749	110	-2 063	-5 810
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-4 040	5 277	10 228	-940	1 263	2 401
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2984	4,1765	4,2595
Bilans						
Aktywa	499 987	446 167	424 452	103 728	106 016	98 710
Zobowiązania długoterminowe	140 654	111 814	76 641	25 995	26 569	17 824
Zobowiązania krótkoterminowe	145 355	118 667	132 806	27 589	28 197	30 885
Kapitał własny	213 977	215 686	215 004	50 144	51 250	50 001
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	189 641	190 007	190 403	44 174	45 148	44 280
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,3013	4,2085	4,3000

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

01 stycznia do 31 marca 2019: 1 EUR = 4,2984 PLN

01 stycznia do 31 marca 2018: 1 EUR = 4,1765 PLN

01 stycznia do 31 grudnia 2018: 1 EUR = 4,2595 PLN

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

31 marca 2019: 1 EUR = 4,3013 PLN

31 marca 2018: 1 EUR = 4,2085 PLN

31 grudnia 2018: 1 EUR = 4,3000 PLN

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	4	61 841	79 345
Przychody ze sprzedaży produktów		48 099	66 182
Przychody ze sprzedaży usług		13 286	11 891
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		455	1 271
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	4		
<i>Przemysł</i>		35 347	35 676
<i>Hotelarstwo</i>		10 853	8 901
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		3 630	16 765
<i>Najem aktywów</i>		966	2 622
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		11 045	14 109
<i>Pozostałe</i>		-	1 271
Koszt własny sprzedaży	4	48 073	61 378
Koszt sprzedanych produktów		37 460	51 018
Koszt sprzedanych usług		10 344	9 275
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		269	1 085
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	4		
<i>Przemysł</i>		25 560	26 209
<i>Hotelarstwo</i>		9 596	7 577
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		2 572	14 080
<i>Najem aktywów</i>		442	1 419
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		9 904	11 008
<i>Pozostałe</i>		-	1 085
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4	13 768	17 967
Koszty sprzedaży	21.14	5 205	4 951
Koszty ogólnego zarządu	21.15	9 129	7 516
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	4	-567	5 499
Pozostałe przychody operacyjne	5	572	1 166
Pozostałe koszty operacyjne	5	56	457
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	21.11	544	358
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		493	6 566
Przychody finansowe	5	462	413
Koszty finansowe	5	2 471	1 766
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-1 516	5 213
Podatek dochodowy	11	-485	2 244
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-1 030	2 969
Zysk (strata) netto		-1 030	2 969
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-766	2 205
- podmiotom niekontrolującym		-264	764
Podstawowy zysk (strata) na akcje		-0,01	0,03
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		-0,01	0,03

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)
Zysk (strata) netto	-1 030	2 969
Inne całkowite dochody		
Wycena aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	10
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą	3	73
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	2
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	3	81
Całkowite dochody przypadające:	-1 027	3 050
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-763	2 238
- podmiotom niekontrolującym	-264	812

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31-03-2019 (niebadane)	31-12-2018
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	16	3 225	3 288
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	13	88 931	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	12	139 886	169 312
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		99 655	120 901
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		39 734	28 802
<i>Pozostałe</i>		497	19 609
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	14	106 176	95 906
<i>Grunty inwestycyjne</i>		42 581	40 047
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		63 595	55 859
Należności i pożyczki	21.9	5 788	4 168
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		3	3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	7 604	6 756
Aktywa trwałe		351 613	279 469
Aktywa obrotowe			
Zapasy, w tym:	17	79 232	71 421
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		29 939	22 403
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		3 128	6 270
<i>Pozostałe zapasy</i>		46 164	42 749
Aktywa z tytułu umów	22	8 168	10 225
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21.10	43 077	40 653
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		24	214
Pożyczki		42	42
Pochodne instrumenty finansowe		38	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		200	1 582
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.3	1 548	493
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.7	15 066	19 106
Aktywa obrotowe		147 394	143 736
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	979	1 246
Aktywa razem		499 987	424 452

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	Nota	31-03-2019 (niebadane)	31-12-2018
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		101	98
Pozostałe kapitały		6 914	6 914
Zyski zatrzymane:		60 074	60 840
- zysk (strata) z lat ubiegłych		60 840	54 115
- zysk (strata) netto		-766	6 725
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		189 641	190 403
Udziały niedające kontroli	21.5	24 337	24 601
Kapitał własny	21.4	213 977	215 004
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	20	59 897	57 805
<i>Finansujące nieruchomości</i>		56 813	56 852
<i>Finansujące przemysł</i>		1 332	-
<i>Pozostałe</i>		1 752	952
Leasing	21.13	61 751	1 702
Pochodne instrumenty finansowe		403	713
Pozostałe zobowiązania		4 438	2 429
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	13 023	12 950
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	361	372
Pozostałe rezerwy długoterminowe	19.1	720	670
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		61	-
Zobowiązania długoterminowe		140 654	76 641
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21.12	44 099	47 264
Zobowiązania z tytułu umowy	22	15 471	9 914
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	20	59 607	57 275
<i>Finansujące nieruchomości</i>		31 459	29 450
<i>Finansujące przemysł</i>		18 650	17 720
<i>Pozostałe</i>		9 497	10 105
Leasing	21.13	10 486	2 653
Pochodne instrumenty finansowe		142	274
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	11 465	10 564
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19.1	3 591	4 542
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	494	318
Zobowiązania krótkoterminowe		145 355	132 806
Zobowiązania razem		286 009	209 447
Pasywa razem		499 987	424 452

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-1 516	5 213
<i>Korekty:</i>			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	1 585	1 945
Amortyzacja aktywów niematerialnych	16	69	187
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	13	2 296	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	14	-	-522
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		162	440
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		495	-125
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-365	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	5	271	594
Koszty odsetek	5	1 963	1 181
Inne korekty		350	720
Korekty razem		6 826	4 420
Zmiana stanu zapasów	17	-6 265	5 846
Zmiana stanu należności	21.10	-4 641	14 609
Zmiana stanu zobowiązań	21.12	941	141
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	19	-1 694	-7 227
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów	22	7 613	-535
Zmiany w kapitale obrotowym		-4 046	12 835
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		-523	-523
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-143	-22
Zapłacony podatek dochodowy		-99	-3 893
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		500	18 030
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	-2 645	-897
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	419	147
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	14	-3 822	-3 361
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	14	-	132
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych		-631	-
Pożyczki udzielone		-	1
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		-	-179
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		1 664	22
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-5 014	-4 136
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	6 161	6 864
Spląty kredytów i pożyczek	20	-1 737	-13 659
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	21.13	-1 821	-664
Odsetki zapłacone		-2 130	-1 158
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		473	-8 618
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-4 040	5 277
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		19 106	8 872
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		-	28
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		15 066	14 177

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	18 841	103 711	98	6 914	60 840	190 403	24 601	215 004
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-03-2019</i>								
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-03-2019 roku	-	-	-	-	-766	-766	-264	-1 030
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres 01-01 do 31-03-2019 roku	-	-	3	-	-	3	-	3
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-03-2019	-	-	3	-	-766	-763	-264	-1 027
Saldo na dzień 31-03-2019 roku (niebadane)	18 841	103 711	101	6 914	60 074	189 641	24 337	213 977

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	18 841	103 711	-219	6 243	60 059	188 635	24 868	213 503
Zmiana zasad (polityki) rachunkowości- wpływ wdrożenia MSSF 9					-668	-668	-190	-858
Saldo na dzień 01.01.2018 roku (przekształcone)	18 841	103 711	-219	6 243	59 391	187 967	24 678	212 644
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-03-2018</i>								
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-03-2018 roku	-	-	-	-	2 205	2 205	764	2 969
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-03-2018 roku	-	-	25	-	-	25	48	73
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-03-2018	-	-	25	-	2 205	2 230	812	3 042
Saldo na dzień 31-03-2018 roku	18 841	103 711	-194	6 243	61 596	190 197	25 489	215 686

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Fordońska 40 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 marca 2019 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2018 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2018 roku.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- działalność przemysłowym,
- działalność hotelarska,
- działalność w zakresie developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo przemysłowe

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku.

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku nie miały miejsca zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2018 roku.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE („MSR 34”).

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 16 kwietnia 2019 roku.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy a tym samym przez całą Grupę Kapitałową w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

4. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

- *Segment Przemysł* zajmuje się głównie produkcją i sprzedażą systemów przeładunkowych, parkingów automatycznych, maszyn przemysłowych oraz konstrukcji stalowych.
- *Segment Najem* aktywów zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- *Segment Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.
- *Segment Developing i Konsulting budowlany* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i doradztwem budowlanym.
- *Segment Budownictwo przemysłowe* zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.
- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

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, które w pewnym zakresie, jak wyjaśniono w tabeli poniżej, są mierzone inaczej niż zysk lub strata na działalności operacyjnej w sprawozdaniu finansowym. Finansowanie Grupy (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi.

W wynikach segmentów operacyjnych Grupa uwzględnia koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych,
- straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- przychodów finansowych.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Budownictwo	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2019 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	35 347	966	10 853	3 630	11 045	-	-	61 841
Sprzedaż między segmentami	315		33	408	824	-	-	1 580
Przychody ogółem	35 662	966	10 886	4 037	11 870	-	-	63 421
Amortyzacja	943	110	2 660	136	0	102	-	3 951
Wynik operacyjny segmentu	541	509	-444	-697	-415	-62	-	-567
Aktywa segmentu sprawozdawczego	128 324	27 901	161 172	146 547	6 033	3 045	26 963	499 987

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Budownictwo	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2018 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	35 676	2 622	8 901	16 765	14 109	1 271	0	79 345
Sprzedaż między segmentami								
Przychody ogółem	35 676	2 622	8 901	16 765	14 109	1 271	0	79 345
Amortyzacja	867	142	726	13	12	383		2 143
Wynik operacyjny segmentu	1 617	982	-72	797	2 044	132	0	5 499
Aktywa segmentu sprawozdawczego	110 528	52 919	126 117	108 087	13 020	1 606	33 889	446 167

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	-567	5 499
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	572	1 166
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-56	-457
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych rat kredytowych	544	0
Pozostałe przychody i koszty razem	1 060	709
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	493	6 208
Przychody finansowe	462	413
Koszty finansowe (-)	-2 471	-1 766
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	-1 516	4 855

* - zysk brutto na sprzedaży pomniejszony o koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu

od 01-01 do 31-03-2019							
Segmenty	przemysł	budownictwo	hotelarstwo	consulting i developing	najem aktywów	pozostałe	Razem
Region							
Kraj	9 717	11 045	10 853	3 630	966	-	36 211
Eksport, w tym kluczowe kraje:	25 630	-	-	-	-	-	25 630
<i>Niemcy</i>	11 050	-	-	-	-	-	11 050
<i>Francja</i>	4 097	-	-	-	-	-	4 097
<i>Holandia</i>	3 589	-	-	-	-	-	3 589
<i>Dania</i>	1 231	-	-	-	-	-	1 231
Razem	35 347	11 045	10 853	3 630	966	-	61 841
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	19 138	-	-	-	-	-	19 138
parkingi	2 092	-	-	-	-	-	2 092
uszczelnienia	2 558	-	-	-	-	-	2 558
termośluz	1 956	-	-	-	-	-	1 956
części serwisowe przeładunki	6 053	-	-	-	-	-	6 053
maszyny i kruszarki Makrum	3 548	-	-	-	-	-	3 548
budownictwo przemysłowe	-	11 045	-	-	-	-	11 045
sieć hoteli Focus	-	-	10 853	-	-	-	10 853
consulting budowlany	-	-	-	109	-	-	109
Platanowy Park	-	-	-	3 521	-	-	3 521
nieruchomości komercyjne	-	-	-	-	966	-	966
Razem	35 347	11 045	10 853	3 630	966	-	61 841
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie	29 706	-	10 853	3 630	966	-	45 155
w miarę upływu czasu	5 640	11 045	-	-	-	-	16 686
Razem	35 347	11 045	10 853	3 630	966	-	61 841

od 01-01 do 31-03-2018							
Segmenty	przemysł	budownictwo	hotelarstwo	consulting i developing	najem aktywów	pozostałe	Razem
Region							
Kraj	8 933	14 109	8 901	16 765	2 623	1 271	52 602
Eksport, w tym kluczowe kraje:	26 743	-	-	-	-	-	26 743
<i>Niemcy</i>	14 724	-	-	-	-	-	14 724
<i>Francja</i>	4 189	-	-	-	-	-	4 189
<i>Holandia</i>	1 692	-	-	-	-	-	1 692
<i>Norwegia</i>	1 387	-	-	-	-	-	1 387
Razem	35 676	14 109	8 901	16 765	2 623	1 271	79 345
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	19 084	-	-	-	-	-	19 084
parkingi	1 348	-	-	-	-	-	1 348
uszczelnienia	3 546	-	-	-	-	-	3 546
termośluzы	791	-	-	-	-	-	791
części serwisowe przeładunki	3 402	-	-	-	-	-	3 402
budownictwo przemysłowe	-	14 109	-	-	-	-	14 109
maszyny i kruszarki Makrum	7 505	-	-	-	-	-	7 505
sieć hoteli Focus	-	-	8 901	-	-	-	8 901
consulting budowlany	-	-	-	368	-	-	368
Platanowy Park	-	-	-	16 397	-	-	16 397
najem aktywów Szczecin	-	-	-	-	1 451	-	1 451
nieruchomości komercyjne	-	-	-	-	1 172	-	1 172
pozostałe	-	-	-	-	-	1 271	1 271
Razem	35 676	14 109	8 901	16 765	2 623	1 271	79 345
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie w miarę upływu czasu	26 823	-	8 901	16 765	2 623	1 271	56 383
	8 853	14 109	-	-	-	-	22 962
Razem	35 676	14 109	8 901	16 765	2 623	1 271	79 345

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym kwartale 2019 roku wyniosły 61 841 tys. PLN, co oznacza spadek o 17 504 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2018.

Spadek przychodów widoczny jest w szczególności w dwóch segmentach – budownictwie przemysłowym oraz developingu. Związane jest to z cyklicznością realizacji zawartych kontraktów oraz stosunkowo niskiego zaangażowania wykonawczego na nowo zawartych kontraktach oraz z cyklicznością realizacji developerskich – nowe mieszkania do sprzedaży (osiedle Uniwersyteckie oraz 2 etap Platanowego Parku) będą dostępne w roku 2020.

Spadek przychodów odnotowano także w segmencie najem aktywów – jest to głównie związane ze sprzedażą w połowie 2018 roku Stoczni Pomerania w Szczecinie.

Wzrost przychodów odnotowano natomiast w hotelarstwie – za przyczyną otwarcia nowych hoteli w Sopocie i Poznaniu oraz wysokich przychodów hotelu w Łodzi.

5. Przychody i koszty

Przychody i koszty w ramach działalności operacyjnej:

Przychody Grupy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku wyniosły 61 841 tys. PLN i były o 22% niższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (79 345 tys. PLN). Największy udział w przychodach miała sprzedaż w segmencie - przemysł - 35 349 tys. PLN i budownictwo przemysłowe - 11 045 tys. PLN (w okresie porównywalnym: przemysł – 35 676 tys. PLN, budownictwo – 14 109 tys. PLN).

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	56	125
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	522
Otrzymane kary i odszkodowania	21	456
Różnice inwentaryzacyjne	11	-
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	5	-
Zysk z tytułu zakończonych umów leasingowych	42	58
Wynik na sprzedaży aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	357	-
Pozostałe przychody operacyjne	79	4
Pozostałe przychody operacyjne razem	572	1 166

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)
Darowizny	27	50
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	-	2
Korekta VAT o współczynnik	18	405
Inne koszty	11	-
Pozostałe koszty operacyjne razem	56	457

Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)
Przychody z tytułu odsetek	5	183
Dodatnie różnice kursowe	37	97
Zysk z realizacji instrumentów finansowych per saldo	324	-
Zysk ze sprzedaży udziałów	-	109
Inne przychody finansowe	95	24
Przychody finansowe ogółem	462	413

Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	1 181	1 102
Odsetki od pożyczek	143	-
Odsetki od innych zobowiązań	28	22
Odsetki od obligacji	79	-
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	727	56
Ujemne różnice kursowe	-	64
Strata z realizacji instrumentów finansowych per saldo	-	523
Prowizje bankowe	312	-
Koszty finansowe ogółem	2 471	1 766

6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów.

MSSF 16 „Leasing”

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

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

Aktywa	na dzień 31 grudnia 2018 roku	Korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
Aktywa trwałe			
Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy	-	88 432	88 432
Rzeczowe aktywa trwałe	169 312	-30 338	138 974
Nieruchomości inwestycyjne	95 906	7 644	103 550
Aktywa krótkoterminowe			
Zapasy	71 421	1 545	72 967
Aktywa razem	424 452	67 284	491 736

Pasywa	na dzień 31 grudnia 2018 roku	Korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
Zobowiązania długoterminowe			
Leasing	1 702	59 692	61 395
Zobowiązania krótkoterminowe			
Leasing	2 653	7 592	10 245
Pasywa razem	424 452	67 284	491 736

Wdrożenie MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 roku nie ma wpływu na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów i zysk na akcje.

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. W dacie rozpoczęcia leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych.

Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu.

Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń (np. zmiany w odniesieniu do okresu leasingu, zmiany w przyszłych opłatach leasingowych wynikającej ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat). Co do zasady, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa jest leasingobiorcą w przypadku umów najmu powierzchni biurowych, prawo wieczystego użytkowania gruntów (PWUG), nieruchomości hotelowych, maszyn oraz samochodów.

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

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

Grupa wdrożyła MSSF 16 z zastosowaniem zmodyfikowanej metody retrospektywnej.

Grupa skalkulowała, że nowy standard ma istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe. Na koniec 2018 roku Grupa była stroną umów najmu i dzierżawy hal i powierzchni administracyjnych zawartych na okresy od 2 do 4 lat, na podstawie których przysługuje jej prawo do użytkowania w wartości 1 167 tys. PLN. W ramach prowadzonej działalności hotelarskiej Grupa posiada 5 umów najmu nieruchomości. Skalkulowany wpływ tych umów na skonsolidowane sprawozdanie finansowe to 45 260 tys. PLN. Pozostałe umowy leasingu są na samochody, których umowy zawarte są głównie na okres dwuletni. Wartość prawa z tych umów jest na wartość 1 310 tys. PLN. Prócz powyższych umów, Grupa posiada liczne PWUG, do których mają zastosowanie nowe zasady ujmowania leasingów. Pozostałe zidentyfikowane umowy zostały wyłączone z dalszej analizy ze względu na leasing o niskiej wartości lub okres umowy poniżej 12 miesięcy od dnia pierwszego zastosowania.

Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania. Grupa rozpoznała odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego

zastosowania. Taka metoda zastosowania standardu nie spowodowała korekty zysków zatrzymanych w momencie początkowego ujęcia.

Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Grupa zaprezentowała w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jako odrębne pozycje aktywów i zobowiązań. Nie dotyczy to aktywa z tytułu prawa do użytkowania dotyczącego gruntu w użytkowaniu wieczystym zaklasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna. W przypadku takich gruntów, zgodnie z MSSF 16 par. 34 i 48, zostaną one zaprezentowane jako nieruchomości inwestycyjne i będą wyceniane do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa składnika aktywów z tytułu użytkowania będzie uwzględniała, poza wartością godziwą wynikającą z wyceny PWUG dokonywanej przez rzeczoznawcę, wartość bieżącą przyszłych opłat leasingowych.

Ponadto Grupa zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- wartość prawa do korzystania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Grupę jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 zostanie ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dnia pierwszego zastosowania,
- w ramach podejścia portfelowego dla wszystkich umów leasingu samochodów Grupa stosuje jedną stopę dyskontową,
- umowy, których okres leasingu kończy się w 2019 roku, Grupa ujmuje jako koszty metodą liniową w okresie leasingu.

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

- przyjęte stopa procentowa to 4,5 p.p.
- długość okresu najmu dla umów leasingu samochodów i PWUG, zgodny z okresem z umowy, bez opcji wykupu/przedłużeni,
- okres racjonalnie pewny dla umów najmu i dzierżawy powierzchni biurowych, hal i nieruchomości hotelowych analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowach, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Grupy dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.

Podsumowując, Grupa oczekuje, że wpływ wdrożenia MSSF 16 będzie następujący na dzień 1 stycznia 2019 roku:

<i>tys. PLN</i>	<i>dzierżawa hal i powierzchni administracyjnych</i>	<i>hotele</i>	<i>samochody</i>	<i>PWUG</i>	<i>razem</i>
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	1 167	45 260	1 310	10 357	58 094
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	7 644	7 644
Zapas	-	-	-	1 545	1 545
Aktywa razem	1 167	45 260	1 310	19 547	67 284
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	756	40 192	780	17 964	59 692
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	411	5 068	530	1 583	7 592
Zobowiązania razem	1 167	45 260	1 310	19 547	67 284
Wpływ netto na kapitał własny, w tym:	-	-	-	-	-
Zyski zatrzymane	-	-	-	-	-

Grupa na koniec 2018 roku posiadała umowy leasingu ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w ramach rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 7 905 tys. PLN. Na dzień wdrożenia MSSF16 wartość tych aktywów została przeklasyfikowana do pozycji „Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy”. Zobowiązania finansowe od tych umów były ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku w wartości 4 356 tys. PLN. Na dzień wdrożenia wartość zobowiązań leasingowych wzrosła o kwotę 67 284 tys. PLN. Także przeklasyfikowane z rzeczowych aktywów trwałych do pozycji „Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy” zostały objęte PWUG do tej pory ujmowane jako grunty, poza MSR 17, o wartości 22 432 tys. PLN.

Różnicę między przyszłymi opłatami, do których Grupa jest zobowiązana z tytułu leasingu operacyjnego, zgodnie z MSR17 na dzień 31 grudnia 2018 roku, zdyskontowanymi przy zastosowaniu krańcowej stopy w dniu 1 stycznia 2019 roku do wartości ujawnionych umów leasingu w związku z wdrożeniem MSSF 16 przedstawione są poniżej:

Wartość zobowiązania leasingowego w związku z wdrożeniem MSSF 16	67 284
Wartość zobowiązania nieodwołalnego leasingu operacyjnego	55 867
różnica	11 417
Umowy nie zakwalifikowane do leasingu nieodwołalnego	22 024
w tym PWUG	19 547
Odsetki	-10 606

Pozostałe

Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie).

Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jego interpretacja zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Grupa powinna

ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmiana standardu uściśla, że do instrumentów finansowych innych, niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce.

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ:

- Grupa nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
- wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Grupę ze środków pozyskiwanych z zewnątrz specjalnie w tym celu,
- Grupa nie prowadzi wspólnej działalności w rozumieniu MSSF 11.

Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:

- ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
- określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

7. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości wynikających z wdrożenia przez Grupę MSSF 16. Zarząd Spółki dominującej w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym poinformował, iż zastosowanie MSSF 16 odbędzie się z zastosowaniem zmodyfikowanej metody retrospektywnej, czyli bez korekty danych porównawczych.

Grupa skalkulowała, że nowy standard ma istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe na dzień wdrożenia, czyli na dzień 1 stycznia 2019 roku, co zostało zaprezentowane w nocie 6.

Wpływ MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz skonsolidowany rachunek zysków i strat (zwiększenie /zmniejszenie) na dzień 31 marca 2019 roku:

<i>Aktywa</i>	<i>na dzień 31 marca 2019 roku *</i>	<i>Korekta MSSF 16</i>	<i>na dzień 31 marca 2019 roku</i>
<i>Aktywa trwałe</i>			
Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy	-	88 931	88 931
Rzeczowe aktywa trwałe	172 575	-32 689	139 886
Nieruchomości inwestycyjne	98 532	7 644	106 176
<i>Aktywa krótkoterminowe</i>			
Zapasy	77 686	1 545	79 232
Aktywa razem	434 555	65 432	499 986

<i>Pasywa</i>	<i>na dzień 31 marca 2019 roku</i> *	<i>Korekta MSSF 16</i>	<i>na dzień 31 marca 2019 roku</i>
Kapitał własny	214 285	-308	213 977
zysk netto	-458	-308	-767
Zobowiązania długoterminowe			
Leasing	3 622	58 128	61 751
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 095	-72	13 023
Zobowiązania krótkoterminowe			
Leasing	2 801	7 684	10 486
Pasywa razem	434 554	65 432	499 986

	<i>od 1 stycznia 2019 do 31</i> <i>marca 2019 roku*</i>	<i>Korekta MSSF 16</i>	<i>od 1 stycznia 2019 do 31</i> <i>marca 2019 roku</i>
<i>Przychody ze sprzedaży</i>	61 841	-	61 841
<i>Koszt własny sprzedaży</i>	48 404	-331	48 073
<i>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</i>	13 437	331	13 768
<i>Zysk (strata) ze sprzedaży</i>	-897	331	-567
<i>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</i>	162	331	493
Koszty finansowe	1 760	711	2 471
<i>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</i>	-1 135	-380	-1 516
Podatek dochodowy	-413	-72	-485
<i>Zysk (strata) netto, w tym przypadający:</i>	-722	-308	-1 030
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-458	-308	-766
- podmiotom niekontrolującym	-264	-	-264

*Wartości bez ujęcia wdrożenia MSSF 16

8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

8.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 31 marca 2019 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2018 roku została przedstawiona w nocie 14.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości składników majątku trwałego. Poprzez przesłanki utraty wartości rozumie się zdarzenia wskazujące, iż mogło nastąpić obniżenie możliwych przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych ze składnika aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości danego składnika aktywów ustalana jest jego wartość odzyskiwalna.

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości składników majątku trwałego. W momencie zidentyfikowania przesłanek utraty wartości Grupa przeprowadza test i ustala wartość odzyskiwalną. W przypadku aktywów obrotowych Grupa ocenia utratę wartości m. in. w oparciu o aktualną strukturę wiekową, indywidualną analizę realizacji aktywa.

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia dokonywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów.

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży

Grupa dokonuje osądu co do metody ujęcia przychodów przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych i rozpoznania przychodu w czasie proporcjonalnie do zaawansowania kosztowego kontraktu. Osąd dokonywany jest w oparciu o czas trwania kontraktu oraz jego ekonomiczną charakterystykę.

Przychody z umów z klientami

Zastosowana w MSSF 15 metoda pięciu kroków wymaga od Grupy zastosowania szeregu subiektywnych ocen wpływających na wielkość ujawnionych przychodów. Oceny te dotyczą zarówno terminu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia jak i ceny transakcyjnej.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu (w części segment przemysł oraz budownictwo przemysłowe) stosuje się metodę opartą na ponoszonych nakładach. Przychody w tym

przypadku rozpatrywane są proporcjonalnie do ponoszonych nakładów, a Grupa dokonuje oceny zgodności poniesionych nakładów z przyjętym budżetem związanym z danym zobowiązaniem do wykonania świadczenia oraz ocenę prawdopodobieństwa osiągnięcia planowanego przychodu.

Podstawą przyjęcia metody opartej na ponoszonych nakładach jest przeświadczenie Grupy, iż ta metoda najlepiej obrazuje przekazanie odbiorcom dóbr i usług z uwagi, iż prawo do dochodzenie wynagrodzenia za świadczone zobowiązanie i jego wysokości jest nierozzerwalnie związana z udokumentowanymi nakładami. Jednocześnie odbiorca dóbr i usług otrzymuje korzyść związaną z poniesionymi nakładami. Wykonywane przez Grupę produkty i usługi w ramach segmentów konstrukcje stalowe i budownictwo przemysłowe powstają na bazie indywidualnych projektów i nie mają alternatywnego zastosowania tzn. nie mogą być zaoferowane i sprzedane innym klientom. W ocenie Grupy, na bazie warunków umownych i ogólnych warunków współpracy spółki Grupy posiadają prawo do uzyskania wynagrodzenia za wykonane prace w proporcji w jakiej zostały wykonane.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia spełnianych przez Grupę w określonym momencie (segment systemy przeładunkowe oraz pozostałe), przy ocenie momentu uzyskania przez klienta kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami kieruje się zarówno faktem fizycznego przekazania dobra lub wyświadczenia usługi jak i uwarunkowaniami prawnymi (np. momentem ustalenia prawa do zapłaty lub przejścia tytułu prawnego na nabywcę).

Przy określeniu cen transakcyjnych Grupa opiera się przede wszystkim na zapisach umów (umów indywidualnych, ogólnych warunków zamówienia itp.) z klientami i ich analizie ekonomiczno-prawnej, oceniając czynniki wpływające na ewentualną zmienność wynagrodzenia, prawo do wynagrodzenia dodatkowego lub uwzględnienie innych czynników, takich jak zmiana wartości pieniądza w czasie itp. Podział możliwej do uzyskania ceny transakcyjnej na poszczególne zobowiązania do wykonania świadczenia (jeżeli występuje więcej niż jedno zobowiązanie) dokonywany jest w oparciu o analizę cen rynkowych na podobne dobra i usługi, a w przypadku trudności w dokonaniu takiej oceny na podstawie poniesionych nakładów. To samo dotyczy także elementów wynagrodzenia zmiennego (np. upustów).

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem.

Nabycie jednostek gospodarczych

Grupa dokonuje, w przypadku specyficznych transakcji nabycia grupy aktywów trwałych (w tym w połączeniu z nabyciem powiązanych z tymi aktywami udziałów w podmiotach gospodarczych), osądu czy nabywane są aktywa czy całe przedsiębiorstwo (cały biznes).

Odpis aktualizujący należności

Należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, dla których odpisy aktualizujące szacuje się dla całego życia instrumentu, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 21.10.

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Dokonując reklasyfikacji aktywów do kategorii aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży Grupa ocenia stopień prawdopodobieństwa sprzedaży tych składników w okresie jednego roku od dnia reklasyfikacji. Reklasyfikacji dokonuje się jedynie w przypadkach, gdy sprzedaż jest wysoce prawdopodobna. Grupa sporządza plany sprzedaży własnego majątku nieoperacyjnego. Szczegóły dotyczące aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zostały przedstawione w nocie 15.

8.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień sprawozdawczy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym okresie finansowym. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości rzeczowych składników trwałych i wartości aktywów niematerialnych. Poprzez przesłanki utraty wartości rozumie się zdarzenia wskazujące, iż mogło nastąpić obniżenie możliwych przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych ze składnika aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości ustalana jest wartość odzyskiwalna.

Grupa przeprowadziła ponadto na dzień 31 grudnia 2018 roku obowiązkowe testy na utratę wartości aktywów niematerialnych (znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania). Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego należą te aktywa niematerialne (segment przemysłu). Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 17. oraz 21. skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd, który podlega niepewności ze względu na zmiany parametrów rynkowych, głównie takich jak możliwe do uzyskania stawki najmu, wartości rynkowe nieruchomości o zbliżonym potencjale i/lub stóp kapitalizacji.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych.

Przyjęta na koniec 2018 roku metodologia w okresie sprawozdawczym nie uległa zmianie. W okresie sprawozdawczym nie zmieniły się wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec 2018 roku.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis.

Grupa rozpoznała składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Analiza odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego oparta jest na projekcji wyniku podatkowego w kolejnych okresach. W ocenie Zarządu ujęcie tego aktywa jest prawidłowe, ponieważ jego wykorzystanie zostało uprawdopodobnione. Przyjęte założenia Zarząd uważa za w pełni uzasadnione i nieobarczone znacznym ryzykiem. Szczegółowe informacje w tym obszarze zawiera nota 11.

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem.

Odpisy aktualizujące zapasy

Na dzień bilansowy Grupa ustala, czy nie nastąpiła utrata wartości zapasów wskutek niemożliwości wykorzystania w procesie produkcji lub sprzedaży po cenie przewyższającej wartość księgową. W takich przypadkach Zarząd Jednostki Dominującej w oparciu o indywidualną analizę dokonuje kwantyfikacji odpisu aktualizującego mającego na celu doprowadzenie wyceny zapasów do wartości możliwej do uzyskania ze sprzedaży.

Zarząd Jednostki Dominującej ponadto weryfikuje te zapasy, których możliwość wykorzystania w procesie produkcji jest dłuższy niż 12 miesięcy. W takim przypadku nierotujące zapasy również podlegają aktualizacji do momentu ich ewentualnego zużycia w procesie produkcji. Odpisy aktualizujące zostały przedstawione w nocie 17.

Umowy o usługę budowlaną

Grupa stosuje metodę opartą na ponoszonych nakładach przy zobowiązaniach do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji tych umów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu zostałaby zmniejszona o 571 tys. PLN.

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

Grupa tworzy rezerwy na prawdopodobne zobowiązania, które jest w stanie w sposób wiarygodny oszacować w tym rezerwy na naprawy gwarancyjne, które są tworzone w następstwie oszacowania spodziewanych i możliwych do oszacowania kosztów napraw, prac i robót gwarancyjnych związanych ze sprzedanymi wyrobami i świadczonymi usługami. Informacje na temat utworzonych rezerw zostały zaprezentowane w nocie 19.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów

odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi, jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

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

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

9. Sezonowość działalności

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

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Z uwagi na poniesioną stratę Zarząd Spółki Dominującej nie rekomendował wypłaty dywidendy.

11. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	-1 516	5 213
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%	-288	990
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	23	-21
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-459	-231
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	73	282
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	165	1 224
Podatek dochodowy	-485	2 244
Zastosowana średnia stawka podatkowa	32%	43%

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	
<i>Stan na 31.03.2019</i>			
Aktywa:			
Odpis na zapasy	411	-	411
Odpis aktualizujący wartość należności	553	-102	451
Kontrakty budowlane	-	136	136
Aktywo z tytułu strat z zysków kapitałowych	14	-	14
Wycena akcji obcych	20	-17	3
Inne aktywa	180	47	227
wycena obligacji	20	10	29
wycena należności	16	-16	-
Zobowiązania:			
Rezerwy na świadczenia pracownicze	523	221	744
Zmiana stanu rezerw	429	47	476
Pochodne instrumenty finansowe	188	-91	96
Wycena bilansowa zobowiązań	27	78	106
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	146	212	358
Inne zobowiązania	564	392	956
Aktywo na stratę podatkową	3 665	-68	3 597
Razem	6 756	847	7 604

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	
Stan na 31.03.2019			
Aktywa:			
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	250	44	294
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	4 763	58	4 821
Nieruchomości inwestycyjne	7 801	77	7 878
Wycena bilansowa należności	-	19	19
Kontrakty budowlane	127	-127	-
Zapasy	8	3	11
Razem	12 950	73	13 023

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższe dane dla roku 2018 zawierają środki trwałe w ramach umowy leasing zgodnie z MSF17. Dla okresu od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku środki te zostały zaprezentowane w oddzielnej pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego, o czym Zarząd Jednostki Dominującej poinformował w nocie 6, a także oddzielnej nocie 13.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01-01 do 31-03-2019 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	1 970	104 062	218	42	977	31 607	138 877
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	487	-	65	2 094	2 646
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-51	-	-	-	-51
Amortyzacja (-)	-	-1 097	-345	-7	-136	-	-1 585
Wartość bilansowa netto na dzień 31-03-2019 roku	1 970	102 965	309	35	905	33 701	139 886

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2018 roku	17 942	117 241	13 149	1 647	2 733	4 480	157 193
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	890	492	2 095	2 961	6 439
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-27	-80	-33	-	-141
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	-1 467	-	-	-	-	24 166	22 698
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	-	-	-5 568	-	-	-	-5 568
Amortyzacja (-)	-	-5 087	-1 542	-945	-485	-	-8 059
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-3 252	-	-	-	-3 252
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	2	-	-	-	2
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2018 roku	16 475	112 154	3 652	1 114	4 310	31 607	169 312

13. Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Razem
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	32 790	46 427	7 004	2 102	42	88 365
Zwiększenia	-	-	2 001	861	-	2 862
Amortyzacja (-)	-116	-1 577	-195	-409	-	-2 296
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2019 roku	32 674	44 850	8 810	2 555	42	88 931

14. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 marca 2019 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 106 176 tys. PLN.

	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
Wartość bilansowa na początek okresu	103 550	117 106
w tym wpływ wdrożenia MSSF16	7 644	-
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	-	-4 129
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	-	2 170
Przeszacowanie do wartości godziwej przez kapitał (+/-)	-	828
Nabycie nieruchomości (nakłady inwestycyjne)	2 626	24 058
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-25 200
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	-24 869
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	5 942
Wartość bilansowa na koniec okresu	106 176	95 906

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość inwestycyjna w trakcie budowy położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 31 0078 tys. PLN.

W 2019 roku kontynuowana jest budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3. Wzrost

wartości o 2 626 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2018 roku spowodowany jest głównie poczynionymi nakładami inwestycyjnymi.

2. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy (Centrum Handlowe Faktoria) o wartości godziwej 27 970 tys. PLN. Wartość została określona na podstawie niezależnej wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2018 roku nie uległa zmianie.
3. Grunt położony w Bydgoszczy o powierzchni 24 134 m² wraz z poniesionymi nakładami inwestycyjnymi, o wartości godziwej 23 005 tys. PLN, przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing.
4. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 40 320 m², o wartości godziwej 17 186 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2018 roku nie uległa zmianie.
5. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 2 390 tys. PLN. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2018 roku.
6. Nieruchomość gruntowa położona w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy o łącznej powierzchni 23 685 m² i wartości 4 547 tys. PLN. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2018 roku.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2019 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:

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31.03.2019 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec Immobile K3	31 0 078	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 741 m ²
					Powierzchnia biurowa 53 PLN/m ² /miesięcznie
					Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m ² /miesięcznie
					Miejsce postojowe w garażu podziemnym 280 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 24 134 m ²	23 005	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m ² do 1 795 PLN/m ²
3.	CH Faktoria, Bydgoszcz, 13656 m ²	27 680	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej (dochodu netto)	GLA Średnia stawka czynszu Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	1 846 tys. PLN
4.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 40 320 m ²	17 187	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 239 PLN/m ² do 500 PLN/m ²
5.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m ²	2 390	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m ² do 1 795 PLN/m ²
6.	Bydgoszcz, Park Przemysłowy 23 685 m ²	4 547	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 83 PLN/m ² do 150 PLN/m ²
Razem		106 176			

15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 marca 2019 roku wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Zmiany w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży:

	Od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	Od 01-01 do 31-12-2018
Rzeczowe aktywa trwałe zaklasyfikowane w okresie	-	5 568
Wycena rzeczowych aktywów trwałych zaklasyfikowanych do sprzedaży	-	(-4 322)
Nieruchomości inwestycyjne sprzedane w okresie	(-267)	(1 561)
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	979	1 246

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 roku Grupa dokonała aktualizacji wartości maszyny przemysłowej, która została zaklasyfikowana jako aktywo trwałe przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie 20 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku. Aktualizacja związana była z ustaleniem wartości ceny po której maszyna zostanie sprzedana, Jednostka Dominująca zawarła umowę na sprzedaż tej maszyny. Wstępną cenę sprzedaży ustalono na poziomie 1.246 tys. PLN. W pierwszym kwartale 2019 roku dokonano sprzedaży części maszyn zaklasyfikowanych jako dostępne przeznaczone do sprzedaży. Grupa osiągnęła dodatni wynik na sprzedaży aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, w kwocie 380 tys. PLN. Natomiast bilansowa zmiana w związku ze sprzedażą wyniosła 267 tys. PLN.

Tabela poniżej zawiera aktualny wykaz aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży: nieruchomości inwestycyjne na dzień 31.03.2019 roku	Wartość
Maszyny przemysłowe	979

16. Aktywa niematerialne

za rok zakończony dnia 31 marca 2019 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	2 118	10	502	659	3 288
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	5	-	5
Amortyzacja (-)	-	-5	-64	-	-69
Wartość bilansowa netto na dzień 31 marca 2019 roku	2 118	5	443	659	3 225

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2018 roku	2 118	14	826	-	2 958
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1	84	659	744
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-186	-	-186
Amortyzacja (-)	-	-5	-222	-	-227
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	2 118	10	502	659	3 288

Na dzień 31 marca 2019 roku brak jest przesłanek co do utraty wartości znaku towarowego „PROM” (segment przemysł).

Dla znaku towarowego „PROM” Grupa przeprowadziła test na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2018 roku. Przyjęte założenia zostały opisane w notcie nr 21 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

17. Zapasy

	od 01-01 do 31-03-2019	od 01-01 do 31-12-2018
Materiały	17 992	18 985
Półprodukty i produkcja w toku	47 031	33 585
Wyroby gotowe	13 045	17 208
Towary	1 163	1 644
Wartość bilansowa zapasów razem	79 232	71 421

Zauważalny wzrost zapasów wynika z postępujących prac na prowadzonych realizacjach deweloperskich oraz z wdrożenia MSSF 16 (zwiększenie wartości zapasów o związane z nimi prawo wieczystego użytkowania gruntów – ca 1,5 mln PLN).

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	od 01-01 do 31-03-2019	od 01-01 do 31-12-2018
Stan na początek okresu	359	188
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	641
Odpisy odwrócone w okresie (-)	-	-471
Stan na koniec okresu	359	359

18. Świadczenia pracownicze

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31-03-2019	31-12-2018	31-03-2019	31-12-2018
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 464	5 069	-	11
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	3 789	3 224	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 983	1 905	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	11 237	10 199	-	11
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	361	361
Pozostałe rezerwy	228	365	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	228	365	361	361
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	11 465	10 564	361	372

W skład świadczeń pracowniczych wchodzi przede wszystkim zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych oraz rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów. Według stanu na 31 marca 2019 roku, w stosunku do 31 grudnia 2018 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 890 tys. PLN.

Długoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 31 marca 2019 roku wynoszą 361 tys. PLN, a ich wartość zmniejszyła się w stosunku do 31 grudnia 2018 roku o 11 tys. PLN. W całości na saldo składa się rezerwa emerytalna, a jej aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 31 marca 2019 roku wynoszą 11 465 tys. PLN, a ich wartość wzrosła o 901 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2018 roku. Na powyższe saldo składają się głównie zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych w kwocie 9 254 tys. PLN oraz zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów w kwocie 1 983 tys. PLN.

19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe

19.1. Rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-03-2019 (niebadane)	31-12-2018	31-03-2019 (niebadane)	31-12-2018
Rezerwy na sprawy sądowe	499	411	-	-
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 029	1 669	678	670
Rezerwy na premie dla pośredników sprzedaży	1 275	1 750	-	-
Inne rezerwy	789	713	42	-
Pozostałe rezerwy razem	3 591	4 542	720	670

19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe bierne na dzień 31 marca 2019 roku wynoszą 494 tys. PLN i są o 176 tys. PLN wyższe niż na koniec grudnia 2018 roku.

19.3. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne na dzień 31 marca 2019 roku wynoszą 1 548 tys. PLN. W porównaniu do 31 grudnia 2018 ich saldo wzrosło o 1 055 tys. PLN. Wahania sald rozliczeń międzyokresowych spowodowane są rozliczaniem kosztów podatków od nieruchomości i prawa wieczystego użytkowania.

20. Kredyty, pożyczki i obligacje

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona * w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
1	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny	2 478	Kredyt hipoteczny	-	2 478	2029-10-17	Hipoteka zwykła w kwocie 2 760 tys. PLN i kaucyjna do kwoty 1 380 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE GKI, OPE MKM DEV, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): 19	WIBOR 6M + marża
2	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	4 000	Kredyt inwestycyjny	-	4 000	2019-12-30	Hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000 tys. PLN na nieruchomości PROJPRZEM MAKRUM S.A. KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, cesja z umowy zbycia udziałów MKM PM, poręczenie FH, poręczenie PM, OPE	2 tys. w dniach: 30.06.2019, 30.12.2019	WIBOR 1M + marża
3	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	17 000	Kredyt inwestycyjny	-	0	2022-12-31	Hipoteka umowna do kwoty 26 340 tys. PLN na nieruchomości w Chorzowie KW nr KA1C/00011883/7 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, zastaw na akcjach PM należących do GKI, poręczenie PM, OPE	Miesięcznie (kapitał): 300 tys. do 30.11.2022 4 100 tys. w dniu 31.12.2022 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M
4	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	17 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 8 500	8 500	8 300	2019-05-10	Hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (PM, GKI, MDEV)	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 10 200	-	-	2021-05-09		Proporcjonalnie do uruchamianych transz	WIBOR 1M EURIBOR 1M LIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 17 000	572	572	2021-05-09		17 tys. EUR miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata 09.05.2021	WIBOR 1M EURIBOR 1M LIBOR 1M + marża
	1 901	1 901								

5	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 300	Kredyt w rachunku bieżącym	5 300	4 849	2019-07-31	Hipoteka umowna do kwoty 18 000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, zastawy rejestrowe na maszynach i zapasach, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża EURIBOR O/N + marża
6	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 983	2019-06-21	Hipoteka umowna do kwoty 22 500 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
7	Commerzbank	Overdraft	-	Overdraft	300	-	nieokreślona	Brak	Automatycznie z wpływów na rachunek	6,33%
8	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	500	Kredyt w rachunku bieżącym	500	436	2019-11-22	Weksel in blanco, poręczenie GKI SA	Jednorazowo do 22.11.2019 r.	WIBOR O/N + marża
9	BGK	Kredyty	35 383	Kredyt budowlany	31 383	24 515	2019-06-30	Hipoteka umowna do kwoty 60 574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Jednorazowo w dniu konwersji na kredyt inwestycyjny	WIBOR 1M + marża
			-	Kredyt inwestycyjny	31 383	-	2033-07-30		Od dnia konwersji - miesięcznie równe raty kapitałowe 131 rata balonowa 9,5 tys.	WIBOR 1M + marża
			-	Kredyt VAT	4 000	426	2019-12-31		Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża
10	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	49 000	Kredyt	49 000	-	2023-11-20	Hipoteka umowna do kwoty 98 000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umowy z GW, zastaw rejestrowy i finansowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 5, CDI KB)	Z wpływów	WIBOR 3M + marża
11	mBank S.A.	Kredyt	5 000	Kredyt VAT	5 000	-	2021-11-23	Hipoteka umowna na drugim miejscu do kwoty 7 500 tys. PLN, blokada środków pieniężnych ze zwrotu podatku VAT	Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża
12	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	4 500	Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	3 646	2020-12-31	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12 350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża

13	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 662	Kredyt inwestycyjny	-	9 662	2023-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27 600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzwowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. do 30.11.2023 4 914 tys. w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
14	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 467	Kredyt inwestycyjny	-	13 467	2026-10-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25 000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 55 tys. do 31.12.2018, 58 tys. do 31.12.2019, 62 tys. do 31.12.2020, 66 tys. do 31.12.2021, 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 79 tys. do 31.12.2024, 84 tys. do 31.12.2025, 88 tys. do 30.09.2026, 6 875 tys. - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
15	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 197	Kredyt inwestycyjny	-	1 197	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4 300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 tys. w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
16	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	17 094	Kredyt inwestycyjny	-	17 094	2026-01-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35 500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 86 tys. do 31.12.2019, 92 tys. do 31.12.2020, 96 tys. do 31.12.2021, 102 tys. do 31.12.2022, 108 tys. do 31.12.2023, 115 tys. do 31.12.2024, 122 tys. do 31.12.2025, 8 614 tys. - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

17	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 426	Kredyt inwestycyjny	-	10 426	2027-02-28	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20 000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie PHM, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH i PHM w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 58 tys. do 31.12.2019, 62 tys. do 31.12.2020, 66 tys. do 31.12.2021, 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 78 tys. do 31.12.2024, 82 tys. do 31.12.2025, 86 tys. do 31.01.2027, 3 tys. 544 - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
18	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	20 000	Kredyt inwestycyjny	17 000	-	2029-03-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32 550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 45 tys. od 31.01.2021 do 31.03.2022, 62 tys. do 31.03.2023, 80 tys. do 31.03.2024, 90 tys. do 31.03.2025, 95 tys. do 31.03.2026, 100 tys. do 31.03.2027, 110 tys. do 28.02.2029, 8 671 tys. - 31.03.2029 Odsetki: miesięcznie	
					3 000		2020-12-30			
19	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	6 715	Kredyt inwestycyjny	-	6 715	2026-02-27	Hipoteka umowna łączna do kwoty 23 138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 65 do 31.12.2019, 70 do 31.12.2020, 75 do 31.12.2021, 80 do 30.12.2022, 85 do 29.12.2023, 90 do 31.12.2024, 95 do 27.02.2026, Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
20	Jednostka powiązana	Pożyczka	2 000	Pożyczka	-	1 535	2020-12-31	Brak	Jednorazowo	6%

*Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN

Razem kredyty i pożyczki	117 315
Obligacje	3 168
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	-979
Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:	119 504
Krótkoterminowe	59 607
Długoterminowe	59 897

Na dzień 31 marca 2019 roku nie wystąpiły naruszenia umów kredytowych, które mogłyby skutkować rozwiązaniem umów.

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2018 r.

W okresie od 01.01.2019 roku do 31.03.2019 roku:

1. FOCUS Hotels S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. w dniu 11.01.2019 roku aneks do umowy o multiliniję podwyższający kredyt w rachunku bieżącym do 4.500 tys. PLN oraz wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.01.2020 roku.
2. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. w dniu 25.01.2019 roku aneks do umowy ramowej wydłużający termin ważności linii na gwarancję do dnia 31.05.2024 roku.
3. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A.:
 1. w dniu 07.02.2019 roku aneks do umowy kredytu inwestycyjnego, zgodnie z którym Bank zrezygnował z zabezpieczenia kredytu w postaci poręczenia udzielonego przez PROJPRZEM MAKRUM S.A.
 2. w dniu 07.02.2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na finansowanie zapłaty ceny nabycia akcji ATREM S.A. z terminem spłaty do dnia 31.12.2022 roku.
4. Hotel 1 Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. w dniu 13.03.2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na przebudowę i adaptację budynku na hotel sieci Focus Hotels zlokalizowanego w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13, z terminem spłaty na dzień 31.03.2029 roku.

21. Inne istotne zmiany

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

21.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

Sprawa o zapłatę odszkodowania wobec spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.

Sprawa p-ko CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z powództwa osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w związku z realizacją przez spółkę pozwana nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3.388.412,59 zł i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

Zdaniem Grupy roszczenie jest nie tylko bezpodstawne co do zasady, ale także co do wysokości. Powód bowiem nie wykazał szkody w wartości dochodzonego roszczenia, ani związku przyczynowego z ewentualnymi działaniami lub zaniechaniami Grupy.

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2018 r. Sąd udzielił powodowi zabezpieczenia roszczeń poprzez zajęcie udziałów spółki CDI Konsultanci Budowlani sp. z o.o. w spółce CDI5 sp. z o.o. W przekonaniu Zarządu Grupy postanowienie to jest niezasadne. Grupa złożyła wniosek o uchylenie zabezpieczenia do Sądu Okręgowego które zostało uwzględnione, niemniej Powód złożył zażalenie do Sadu Apelacyjnego, zatem do czasu rozpoznania zażalenia zabezpieczenie nadal ma moc obowiązującą.

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki dominującej i spółek zależnych:

Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

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

Poniżej przedstawiono sprawy Projprzem Makrum S.A.:

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem Makrum S.A. (dalej Spółka) ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2.314.655,96 zł. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego. W wyniku głosowania wierzycieli nad propozycją układu Sąd Rejonowy Bydgoszczy wydał postanowienie zatwierdzające przyjęcie układu. W wyniku egzekucji poręczyciela hipotecznego dłużnika Spółka na poczet w/w wierzytelności otrzymała kwotę 350 298,83 PLN. Zgodnie ze sprostowanym postanowieniem zatwierdzającym układ zredukowana należność miała być uregulowana do dnia 31.03.2019 r. W związku z upływem terminu jaki miał Dłużnik na uregulowanie należności Spółki, Spółka wniosła o uchylenie układu. Sąd nie rozpoznał jeszcze wniosku Spółki.

21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy z segmentów Budownictwo, Przemysł i Hotelarstwo instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31 marca 2019 roku wynosiło 41 916 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 17 158 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2018 roku.

Saldo udzielonych przez Grupę poręczeń na dzień 31 marca 2019 roku wynosiło 3 015 tys. PLN (z czego 220 tys. PLN to wartość poręczenia za zobowiązania spółki niepowiązanej a 2 795 tys. to poręczenia handlowe za zobowiązania spółek z Grupy Kapitałowej) i uległo zmniejszeniu o 56 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2018 roku.

21.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2019 roku Grupa posiadała zobowiązania z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych na kwotę 478 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 1 674 tys. PLN).

21.4. Kapitał własny

	31-03-2019 (niebadane)	31-12-2018
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

* - dane prezentowane w złotych

21.5. Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli

	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
Saldo na początek okresu	24 601	24 678
Dywidenda wypłacone z zysku 2017 roku akcjonariuszom niekontrolującym Projprzem Makrum	-	-2 255
Różnice z przeliczenia	-	296
Zysk (strata) netto za okres (+/-):	-264	1 882
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	24 337	24 601

21.6. Zarządzanie kapitałem

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

	31-03-2019 (niebadane)**	31-12-2018
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	213 977	215 004
Kapitał	213 977	215 004
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	213 977	215 004
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	119 504	115 080
Leasing	72 236	4 356
Źródła finansowania ogółem	405 718	334 440
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,53	0,64
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	493	21 330
Amortyzacja	3 951	8 287
EBITDA	4 444**	29 616
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	119 504	115 080
Leasing	72 236	4 356
Dług	191 740	119 436
Wskaźnik długu do EBITDA *	43,15**	4,03

* EBITDA - nie jest to miara zdefiniowana w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji.

** 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

21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	31-03-2019 (niebadane)	31-12-2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	10 496	10 109
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 321	4 986
Środki pieniężne w kasie	334	238
Depozyty krótkoterminowe	2 914	3 773
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	15 066	19 106

Wartość środków pieniężnych na 31 marca 2019 roku osiągnęła poziom 15 066 tys. PLN i zmniejszyła się w stosunku do 31 grudnia 2018 o 4 040 tys. PLN.

21.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

Poniżej zaprezentowano wyjaśnienia do różnic zmiany stanu poszczególnych pozycji bilansowych ujętych w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych. Dla pozycji aktywów i zobowiązań z tytułu umów budowlanych zmiany w rachunku przepływów pieniężnych są zgodne ze zmianami bilansowymi.

Zmiana stanu należności (w tys. PLN)	31.03.2019
Zmiana stanu należności z bilansu	-4 045
Wartość należności sprzedanych spółek zależnych na moment sprzedaży	-596
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	-4 641

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	31.03.2019
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	-255
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na NI	1 196
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	941

21.9. Należności i pożyczki długoterminowe

Pozycja należności i pożyczki wg stanu na 31 marca 2019 roku osiągnęła poziom 5 788 tys. PLN i jest o 1 621 tys. PLN wyższa w stosunku do 31 grudnia 2018 roku. Na saldo składają się głównie kaucje zatrzymane w związku z realizacją umów budowlanych.

21.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31-03-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	50 872	48 297
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-17 985	-18 529
Należności z tytułu dostaw i usług netto	32 887	29 768
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	2 594	5 519
Inne należności	628	884
Pozostałe należności finansowe netto	3 222	6 403
Należności finansowe	36 109	36 171
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń (głównie VAT)	6 957	4 174
Przedpłaty	-	296
Pozostałe należności niefinansowe	11	12
Należności niefinansowe	6 968	4 482
Należności krótkoterminowe razem	43 077	40 653

21.11. Odpisy na należności oraz straty (zyski) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. Wielkość odpisów i zmian w okresie do 1 stycznia do 31 marca 2019 roku przedstawia poniższa tabela.

	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
Stan na początek okresu	18 529	27 843
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	98	805
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-642	-685
Odpisy wykorzystane (-)	-	-9 440
Inne zmiany	-	5
Stan na koniec okresu	17 985	18 529

21.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31-03-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	34 269	38 654
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	40	139
Kaucje	5 661	5 864
Inne zobowiązania finansowe	610	471
Zobowiązania finansowe	40 580	45 128

	31-03-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń (bez PIT,ZUS)	3 413	2 132
Przedpłaty	84	-
Inne zobowiązania niefinansowe	22	5
Zobowiązania niefinansowe	3 519	2 137
Zobowiązania krótkoterminowe razem	44 099	47 264

21.13. Leasing

Umowy leasingu dotyczą gruntów będących w posiadaniu w ramach prawa wieczystego użytkowania, samochodów osobowych, budynków i budowli oraz maszyn i urządzeń.

Drastyczny wzrost pozycji leasing – zarówno w zobowiązaniach długo, jak i krótkoterminowych wynika głównie z wdrożenia MSSF 16. Na ogólną wartość zobowiązań z tytułu leasingu tj. 72 237 tys. PLN składają się:

1. Zobowiązania wobec instytucji finansowych (firm leasingowych) – 7 324 tys. PLN,
2. Zobowiązania wobec Skarbu Państwa i Samorządów (PWUG) – 19 537 tys. PLN,
3. Zobowiązania wobec podmiotów komercyjnych, niefinansowych (np. właścicieli dzierżawionych budynków) – 45 376 tys. PLN.

	Waluta	Oprocentowanie	Okres leasingu	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	Krótko-terminowe	Długo-terminowe
Stan na 31 marca 2019 roku							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	zmiennie w op. o WIBOR 1M	05/2019	-	1	1	-
Umowy leasingu do 2 lat	PLN	stałe	1 - 2 lata	-	402	325	77
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	116	498	200	298
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	-	254	98	157
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	-	372	129	243
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie w op. o WIBOR 1M	2 lata	-	435	164	271
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2 lata	-	430	85	345
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2 lata	-	25	15	10
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2-3 lata	-	556	90	466
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	stałe	5 lata	99	426	198	228
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	4 lata	-	620	151	469
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	5 lat	-	1 839	1 839	-
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	5 lat	-	1 910	329	1 581
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie w op. o EURIBOR 1M	5 lat	-	607	219	388
Umowy leasingu do 25 lat	PLN	stałe	3 lata	-	267	84	182
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	5-10 lat	-	44 059	4 976	39 082
Umowy leasingu na 99 lat	PLN	stałe	68 - 71 lat	-	19 537	1 582	17 955
Leasing na dzień 31 marca 2019					72 237	10 486	61 751
<i>W tym ujęte w wyniku wdrożenia MSSF 16</i>					65 813	7 684	58 128
Stan na 31 grudnia 2018 roku							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	zmienna w op. O WIBOR 1M	1 rok	-	11	11	-
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmienna w op. O WIBOR 1M	3 lata	-	485	152	333
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	4 lata	-	649	153	496
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2 lata	-	280	18	262
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie w op. O. EURIBOR 1M	5 lat	-	2 005	2 005	-
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmienna w op. O WIBOR 1M	2 lata	-	29	15	14
Umowy leasingu powyżej 3 lat	EUR	zmiennie w op. O. EURIBOR 1M	5 lat	-	660	218	442
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	-	236	81	155
Leasing na dzień 31 grudnia 2018					4 356	2 653	1 703

Na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31 marca 2019 roku				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	13 202	30 453	74 458	118 112
Koszty finansowe (-)	-2 716	-5 091	-38 068	-45 875
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	10 486	25 362	36 389	72 237
w tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16	7 685	21 741	36 386	65 813
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 738	1 721	-	4 458
Koszty finansowe (-)	-84	-19	-	-103
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 654	1 702	-	4 355

21.14. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku wyniosła 5 205 tys. PLN. W analogicznym okresie 2018 roku koszty sprzedaży wynosiły 4 951 tys. PLN.

21.15. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku wyniosły 9 129 tys. PLN i są o 1 613 tys. PLN wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z kosztów związanych z przygotowaniem struktury Grupy do dalszego rozwoju, w tym koszty związane z wezwaniem na sprzedaż akcji ATREM S.A.

21.16. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe. W okresie objętym sprawozdaniem oraz w okresie porównywalnym nie wystąpiły instrumenty rozwadniające.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej:

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-766	2 205
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,01	0,03
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,01	0,03
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	-766	2 205
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,01	0,03
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,01	0,03

22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Aktywa z tytułu umów wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów w segmencie budownictwa przemysłowego i segmencie konstrukcji stalowych. W procesie konsolidacji eliminowany jest efekt wzajemnych transakcji.

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 15 073 tys. PLN, zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

	Stan na 31-03-2019 (niebadane)	Stan na 31-12-2018
Koszty umowy poniesione w roku bilansowym	51 717	57 744
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	1 944	5 654
Przychody z umowy ujęte do dnia bilansowego	53 661	63 398
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	46 368	53 497
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	7 292	9 902
aktywa z tytułu umów	8 168	10 355
w tym zaliczki	514	-
odpis na aktywa z tytułu umów	-130	-130
zobowiązania z tytułu umów	15 471	9 914
w tym zaliczki:	15 109	9 460

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną przedstawiają się następująco:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 31-03-2019 (niebadane)	Stan na 31-12-2018
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	65 297	83 501
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	51 717	57 744
Koszty pozostające do realizacji umowy	10 773	18 492
Szacunkowe łączne koszty umowy	-885	76 236
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	66 181	7 264
Zyski (+)	67 066	7 497
Straty (-)	-885	-233

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną zostały oparte na najlepszych założeniach i szacunkach.

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku nie wystąpiło nabycie nowych jednostek.

23.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku nie miało miejsce zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją. Grupa zbyła jednak w pierwszym kwartale 2018 roku udziały w spółce Konsultanci Budowlani Poznań Sp. z o.o.

23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku nie miało miejsce nabycie udziałów niekontrolujących.

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

Pochodne instrumenty finansowe ujęte w zobowiązaniach długoterminowych to IRS.

25. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

Pierwszy typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany kursu walutowego forward. Zawarte kontrakty forward odzwierciedlają planowane przepływy walutowe.

Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

26. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wszystkie transakcje dokonywane przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24 zawierane były na warunkach rynkowych.

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)	31-03-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Sprzedaż do:</i>				
Rafał Jerzy	1	-	8	20
Inne	12	-	5	-
Razem	13	-	13	20

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-03-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-03-2018 (niebadane)	31-03-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Zakup od:</i>				
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	45	15	11	11
Rafał Jerzy	-	-	-	1
Razem	45	15	11	12

W prezentowanym okresie Spółka nie dokonywała żadnych transakcji na rzecz kluczowego personelu kierowniczego, poza wynagrodzeniem.

28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 09.04.2019 r., Spółka ogłosiła za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. - Santander Biuro Maklerskie informację o przedłużeniu wezwania na sprzedaż akcji spółki ATREM S.A. do dnia 29 kwietnia 2019 r., w związku z nieziszczeniem się warunku prawnego nabycia Akcji określonego w pkt. 29 Wezwania, w

terminie pierwotnie przewidzianym przez Spółkę oraz o zmianie ceny akcji na okaziciela z dotychczasowej 2,07 PLN na 2,32 PLN.

W dniu 15.04.2019 r. Spółka otrzymała informację od swojego pełnomocnika o uzyskaniu decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w której wyrażono zgodę na dokonanie koncentracji polegającej na przejęciu przez Spółkę kontroli nad ATREM S.A. z siedzibą w Złotnikach.

W dniu 29.04.2019 r., Spółka otrzymała informację, że w dniu 17.04.2019 r. w odpowiedzi na Wezwanie zostały złożone zapisy na co najmniej 6.091.852 Akcji, reprezentujących co najmniej 66% kapitału zakładowego ATREM S.A. i uprawniając one do nie mniej niż 66% ogólnej liczby głosów na WZA ATREM S.A. po rozliczeniu Wezwania.

Wobec powyższego wszystkie warunki Wezwania zostały spełnione.

Finansowanie zapłaty ceny nabycia akcji objętych wezwaniem zostało pokryte środkami pochodzącymi z udzielonego przez Santander Bank Polska S.A. kredytu inwestycyjnego w wysokości 17 mln PLN.

W związku z nabyciem w wyniku wezwania w dniu 09.05.2019 roku 6.091.852 akcji ATREM S.A., w tym 4.655.600 akcji imiennych, które w wyniku nabycia utraciły uprzywilejowanie oraz 1.436.252 akcji zwykłych na okaziciela, co odpowiada 66% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, oraz w związku z otrzymaniem w tym dniu informacji od Zarządu ATREM S.A. o dokonaniu wpisu spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. do Księgi Akcyjnej ATREM S.A. jako właściciela 4.655.600 akcji imiennych Spółki, doszło do powstania stosunku dominacji pomiędzy spółką Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jako spółką dominującą, a ATREM S.A. jako spółką zależną.

W dniu 13.03.2019 r. Hotel 1 Sp. z o.o. zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił Hotel 1 Sp. z o.o.:

- kredytu inwestycyjnego na kwotę 17.000.000,00 PLN, przeznaczoną na finansowanie lub refinansowanie inwestycji polegającej na przebudowie i adaptacji budynku na hotel w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13;
- kredytu rewolwingowego na kwotę 3.000.000,00 PLN, przeznaczoną na finansowanie podatku naliczonego VAT związanego z w/w inwestycją.

Termin spłaty ostatniej raty kredytu ustalono najpóźniej do dnia 31.03.2029 r. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.

W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała 10 obligacji imiennych serii F, G, H oraz I, niezabezpieczonych, o łącznej wartości nominalnej 14 mln PLN, oprocentowanych w wysokości WIBOR 1Y + 4,00% w skali roku, z terminem wykupu odpowiednio do dnia 20.06.2020r., 30.11.2020r., 30.11.2022r., 30.11.2023r.

Wszystkie obligacje zostały nabyte przez Spółkę zależną PROJPRZEM MAKRUM S.A. Szczegóły nabycia szerzej opisano w komunikacie bieżącym nr 9/2019z dnia 15.04.2019 roku.

Wpływy z emisji obligacji Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki.

W dniu 15.04.2019 roku dokonano wyboru oferty spółki zależnej PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. w przetargu organizowanym przez Flextronics International Poland Sp. z o.o. na rozbudowę hali magazynowej B3 w Tczewie o wartości przedmiotu umowy w wysokości 22 993 315 PLN netto.

W dniu 30.04.2019 roku Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę na budowę pierwszego etapu zakładu produkcyjnego (jako wykonawca) ze spółką Aluplast Sp. z o.o. (jako zamawiającym) dotyczącej budowy hali logistyczno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej w miejscowości Krzyżowniki w gminie Kleszczewo, o wartości wynagrodzenia wykonawcy w wysokości 35 250 000 PLN netto. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

W dniu 22.05.2019 roku Focus Hotels S.A. (dalej Dzierżawca) zawarła ze spółką Zawiszy Office Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie (dalej Wydzierżawiający) umowę zobowiązującą do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Szczecinie (dalej Umowa).

Na podstawie Umowy Wydzierżawiający zobowiązał się wybudować i wydzierżawić na rzecz Dzierżawcy Hotel w kategorii 4 gwiazdek na nieruchomości w Szczecinie przy ul. 3 Maja 22 oraz przy Placu Zawiszy 5, z co najmniej 86 pokojami hotelowymi wraz z przynależnymi miejscami parkingowymi, na okres 15 lat od daty przekazania Hotelu, co powinno zgodnie z Umową nastąpić do dnia 30.09.2020 roku.

Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od standardowych warunków finansowych w tego typu umowach.

Bydgoszcz, dn. 30 maja 2019 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winięcki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

Grant Thornton Frąckowiak sp. z o.o. sp. k.