



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



MODA



HOTELARSTWO



BUDOWNICTWO



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE**

**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

**ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2023 ROKU**

BYDGOSZCZ, 26 KWIECZNIA 2024 ROKU

Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	5
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Dodatkowe noty objaśniające	8
1. Informacje ogólne	8
2. Skład Grupy	9
3. Skład Zarządu jednostki dominującej	10
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	10
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	10
6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	14
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	15
9. Istotne zasady rachunkowości	16
10. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	33
11. Przychody z umów z klientami.....	36
12. Przychody i koszty.....	40
13. Podatek dochodowy.....	42
14. Zysk przypadający na jedną akcję	44
15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	44
16. Rzeczowe aktywa trwałe	45
17. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe	46
18. Nieruchomości inwestycyjne.....	48
19. Aktywa niematerialne.....	52
20. Pożyczki udzielone	55
21. Świadczenia pracownicze	56
22. Zapasy.....	56
23. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	58
24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59
25. Pozostałe aktywa finansowe	59
26. Kapitał własny	60
27. Kredyty i pożyczki.....	64
28. Rezerwy.....	74
29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania	75
30. Rozliczenia międzyokresowe	76
31. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	76
32. Zobowiązania do poniesienia nakładów i inne zobowiązania do poniesienia w przyszłości	76
33. Zobowiązania warunkowe	77
34. Sprawy sądowe	77
35. Połączenia jednostek i nabycia oraz zbycie jednostek zależnych	80
36. Informacje o pomiotach powiązanych	90
37. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej	92
38. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	92
39. Instrumenty finansowe.....	98
40. Struktura zatrudnienia.....	100
41. Zarządzanie kapitałem	100
42. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	101

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Przychody ze sprzedaży	11	940 137	886 503
Koszt własny sprzedaży	10	783 529	730 072
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		156 608	156 431
Koszty sprzedaży		59 366	55 630
Koszty ogólnego zarządu		59 511	51 646
Zysk (strata) netto ze sprzedaży		37 731	49 155
Pozostałe przychody operacyjne	12.1	7 514	11 660
Pozostałe koszty operacyjne	12.2	3 632	12 055
Zysk z okazijnego nabycia	35.1	1 631	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	23	1 592	-377
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		41 652	49 137
Przychody finansowe	12.3	5 838	5 914
Koszty finansowe	12.4	31 770	23 100
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		15 720	31 951
Podatek dochodowy	13	10 686	13 364
Zysk (strata) netto		5 034	18 587
Inne całkowite dochody			
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		0	0
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		-1 544	373
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-1 544	373
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-1 544	373
Całkowite dochody		3 490	18 960
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		1 767	9 052
- podmiotom niekontrolującym		3 267	9 535
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		941	9 330
- podmiotom niekontrolującym		2 549	9 630
Podstawowy zysk na akcje		0,07	0,25
Rozwodniony zysk na akcje		0,07	0,25

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31-12-2023	31-12-2022
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	31.1	2 587	0
Aktywa niematerialne	19	19 430	11 816
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	17	185 002	183 543
Rzeczowe aktywa trwałe	16	232 917	215 341
Nieruchomości inwestycyjne	18	105 390	118 512
Pozostałe należności	23	8 774	5 612
Pożyczki	20	0	200
Pozostałe aktywa finansowe	25	3 335	6 042
Rozliczenia międzyokresowe	30	0	296
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.2	11 119	18 918
Aktywa trwałe		568 554	560 280
Aktywa obrotowe			
Zapasy	22	201 038	259 478
Aktywa z tytułu umów	11.2	23 426	15 064
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23	135 352	112 554
Pozostałe aktywa finansowe	25	600	20 980
Rozliczenia międzyokresowe	30	1 875	949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	29 545	34 816
Aktywa obrotowe		391 836	443 841
Aktywa razem		960 390	1 004 121

Pasywa	nota	31-12-2023	31-12-2022
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	26	18 841	18 841
Akcje własne (-)		-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26.4	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		64	890
Pozostałe kapitały	26	20 126	21 909
Zyski zatrzymane:		66 216	68 196
- zysk (strata) z lat ubiegłych		64 449	59 144
- zysk (strata) netto		1 767	9 052
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		208 048	212 637
Udziały niedające kontroli	26.6	53 276	52 184
Kapitał własny	26	261 324	264 821
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	27	87 045	111 953
Leasing	17.2	166 093	170 526
Pozostałe zobowiązania	29	10 202	9 159
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.2	15 534	22 205
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	21	815	1 009
Pozostałe rezerwy	28	8 959	7 090
Zobowiązania długoterminowe		288 648	321 942
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29	171 873	157 781
Zobowiązania z tytułu umów	11.2	51 265	116 148
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13	789	3 362
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	27	148 405	105 576
Leasing	17.2	29 329	26 487
Pozostałe rezerwy	28	7 889	7 494
Rozliczenia międzyokresowe	30	868	510
Zobowiązania krótkoterminowe		410 418	417 358
Zobowiązania razem		699 066	739 300
Pasywa razem		960 390	1 004 121

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		15 720	31 951
Korekty:		87 712	48 491
Korekty z tytułu umorzenia i amortyzacji	16,17,19	45 014	42 677
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów	16, 19	105	4 207
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	18	-4 218	-2 569
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		824	-3 102
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	16	-654	-375
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-2 669	-3 534
Koszty odsetek	12.4	29 547	18 899
Odpisy aktualizujące wartości firmy		1 001	0
Zysk z okazynego nabycia	35.1	-1 631	0
Zmiana stanu zapasów	22, 31	92 745	-58 719
Zmiana stanu należności	23, 31	-23 067	-8 197
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych	25	20 218	-920
Zmiana stanu zobowiązań	29, 31	5 515	5 814
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów	11.2, 31	-73 590	54 959
Zmiana stanu rezerw	28, 31	-1 013	155
Inne korekty		-415	-804
Przychody z odsetek i dywidend		200	0
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej (-)		0	316
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	25	2 019	1 507
Zapłacony podatek dochodowy (-)	13	13 514	14 713
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		92 137	66 920
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych (-)		755	241
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych (-)	16	19 385	14 532
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	16	1 876	880
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych (-)	18	6 276	3 997
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	18	0	1 057
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych (-)	35.1	9 730	1 212
Pożyczki udzielone (-)		0	200
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-34 270	-18 245
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Płatności z tytułu zmian udziałów własnościowych	35.1.5	3 500	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych		0	-2 400
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	27	115 570	94 066
Splaty kredytów i pożyczek (-)	27	110 180	85 762
Splata zobowiązań z tytułu leasingu (-)	18	32 108	23 676
Odsetki i prowizje zapłacone (-)	12.4	27 839	18 080
Dywidendy wypłacone (-)	15	5 080	4 722
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-63 137	-40 574
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)		-5 270	8 101
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		-1	58
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-5 271	8 159
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	24	34 816	26 657
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	24	29 545	34 816

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2023 roku	18 841	-910	103 711	890	21 909	68 196	212 637	52 184	264 821
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2023	0	0	0	-826	-1 783	-1 980	-4 589	1 092	-3 497
Dywidenda zapłacona	0	0	0	0	0	-3 747	-3 747	-1 333	-5 080
Zmiana struktury grupy kapitałowej: efekt transakcji z udziałowcami niekontrolującymi*	0	0	0	0	-1 783	0	-1 783	-1 717	-3 500
Nabycie jednostek zależnych							0	1 593	1 593
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2023	0	0	0	-826	0	1 767	941	2 549	3 490
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2023 roku	0	0	0	0	0	1 767	1 767	3 267	5 034
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-12-2023 roku				-826	0	0	-826	-718	-1 544
Saldo na dzień 31-12-2023 roku	18 841	-910	103 711	64	20 126	66 216	208 048	53 276	261 324

* zmiana dotyczy zwiększenia kontroli nad spółką zależną Laurella Sp. z o.o. – szczegóły transakcji opisane zostały w nocie 26.

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2022 roku	18 841	-910	103 711	611	14 692	60 942	197 887	46 690	244 577
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2022	0	0	0	279	7 217	7 254	14 750	5 494	20 244
Dywidenda zapłacona	0	0	0	0	0	-2 998	-2 998	-1 724	-4 722
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	7 217	1 200	8 418	-2 412	6 006
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2022	0	0	0	279	0	9 052	9 330	9 630	18 960
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku	0	0	0	0	0	9 052	9 052	9 535	18 587
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku				279	0	0	278	95	373
Saldo na dzień 31-12-2022 roku	18 841	-910	103 711	890	21 909	68 196	212 637	52 184	264 821

QUIOSQUE



MODA



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE Spółka Akcyjna z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3, Polska (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2022 roku. Roczny skonsolidowany rachunek zysków i strat, roczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, roczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz roczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2022 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. Kraj rejestracji: Polska, adres zarejestrowania biura jednostki dominującej: Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3, Polska.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- działalność przemysłowa,
- działalność hotelarska,
- działalność developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo,
- automatyka i elektroenergetyka,
- sprzedaż detaliczna odzieży damskiej.

Podstawowym miejscem działalności Grupy jest Polska, Niemcy i Wielka Brytania.

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

Grupa Kapitałowa Immoblie S.A jest kontrolowana osobiście przez pana Rafała Jerzego oraz poprzez 'Fundację Rodziny Jerzych', Fundację Rodzinną.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

2. Skład Grupy

W skład Grupy wchodzi jednostka dominująca Grupa Kapitałowa Immobile S.A. oraz następujące spółki zależne:

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		31.12.2023	31.12.2022
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	65,73%	65,73%
PROMStahl Ltd.	Lutterworth, Wielka Brytania	65,73%	65,73%
QDS24 Sp. z o.o.	Solec Kujawski, Polska	65,73%	-
Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	-
ATREM S.A.	Bydgoszcz, Polska	71,70%	71,70%
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej MAKRUM Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej Attila Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej: Nobles Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 12 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
PBH S.A.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
QIOSK Sp. z o.o.*	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
AKARDO S.A.	Bydgoszcz, Polska	75,72%	-
Błonie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	45,01%	-
Laurella Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	-

* Qiosk Sp. z o.o. w dniu 2 kwietnia 2024 roku został połączony z DLAKO Sp. z o.o.

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy: Grupa w ramach swoich struktur nabyła w 2023 roku udziały w nowych podmiotach.

Spółka zależna PJP Makrum objęła:

- 100% udziałów w spółce QDS24 Sp. z o.o. - NIP 5542922796,
- 100% udziałów w spółce Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. (IPZ) - NIP 8520001257

Spółka zależna PBH, działająca w segmencie modowym nabyła udziały/akcje w trzech podmiotach:

- 50,01% w spółce Błonie Sp. z o.o. - NIP 7010430409,
- 84,13%(udział w głosach) w spółce Akardo S.A. - NIP 5512643212
- 100% udziałów w spółce Laurella Sp. z o.o. - NIP 7831806241.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

Zarząd jednostki dominującej nie ulegał zmianom w trakcie okresu sprawozdawczego, na 31 grudnia 2023 roku w jego skład wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu

Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu

Piotr Fortuna - Członek Zarządu

Po dniu bilansowym, w dniu 17.01.2024 roku Rada Nadzorcza jednostki dominującej podjęła uchwałę o zwiększeniu liczby członków Zarządu do 5 osób i powołała do składu zarządu Spółki panów Mikołaja Jerzy i Pawła Mirskiego powierzając im funkcje Członków Zarządu.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 26 kwietnia 2024 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1 Profesjonalny osąd

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Emitenta 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 bilansowej aktywów i zobowiązań.

Leasing (Grupa jako leasingobiorca)

Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jako odrębne pozycje aktywów i zobowiązań.

Grupa przyjmuje następujące założenia dotyczące leasingów:

- przyjęta stopa procentowa w przedziale 3,0 - 9,96 p.p.,
- umowy leasingu samochodów i PWUG są każdorazowo analizowane pod kątem istnienia opcji wykupu/przedłużenia i ich wpływu na okres leasingu.
- okres racjonalnie pewny dla umów najmu i dzierżawy powierzchni biurowych, handlowych i hal na czas nieokreślony 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.
- dla umów najmu powierzchni handlowych, w których poziom czynszu zmienia się w zależności od poziomu sprzedaży Grupa uwzględnia w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu jedynie stałe opłaty leasingowe, które

odpowiadają minimalnemu poziomowi opłat czynszowych, a zmienną część opłat leasingowych ujmuje w bieżących kosztach operacyjnych.

- opłaty za części wspólne i opłaty marketingowe, zawarte w umowach najmu powierzani handlowych, Grupa klasyfikuje jako opłaty z tytułu elementów nieleasingowych i nie uwzględnia ich w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu

Grupa uwzględnia okres przedłużenia jako część okresu leasingu dla leasingu maszyn i urządzeń ze względu na znaczenie tych aktywów dla działalności. Te umowy leasingu mają krótki, nieodwoływalny okres (tj. maksymalnie do 5 lat) i może wystąpić znaczący negatywny wpływ na produkcję, jeżeli zastąpienie tych aktywów nie będzie łatwo dostępne. Opcje przedłużenia umowy leasingu samochodów nie zostały uwzględnione w ramach okresu leasingu, ponieważ polityka Grupy w zakresie leasingu tych aktywów przewiduje maksymalny okres użyteczności nie dłuższy niż pięć lat, a zatem Grupa nie korzysta z opcji przedłużenia. Dla umów najmów zawartych na czas nieokreślony przyjęto czas trwania umów do 5 lat.

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 spełnianych przez Grupę w określonym momencie (w większości segment przemysłowy, hotelarstwo, developerskiego 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). W segmencie hotelarskim podstawową jednostką do rozliczania świadczonych usług jest doba hotelowa. W segmencie developerskim momentem przekazania kontroli wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści następuje w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność do nabywanej nieruchomości.

W Grupie identyfikuje się zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu w segmencie przemysł, w ramach linii produktu parking, maszyny i kruszarki Makrum, a także w segmencie budownictwo, automatyka i elektroenergetyka. 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 dochodzenia 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 linii konstrukcje stalowe i budownictwo powstają na bazie indywidualnych projektów i nie mają alternatywnego zastosowania tzn. nie mogą być zaferowane 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.

Przy określeniu ceny transakcyjnej Grupa opiera się przed 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 jak zmianę 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).

5.2 Niepewność szacunków i założeń

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

Niepewność związana z ustalaniem aktywów z tytułu umów

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.

Utrata wartości aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości rzeczowych składników trwałych i aktywów niematerialnych. Poprzez przesłanki utraty wartości rozumie się zdarzenia wskazujące, iż może nastąpić obniżenie możliwych przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych ze składnika aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości ustalana jest wartość odzyskiwalna. Wartość odzyskiwalna ustalana jest w wyniku przeprowadzenia testu na utratę wartości zarówno na poziomie ośrodka wypracowującego przepływy pieniężne (rozumianego jako najmniejszy dający się określić zespół aktywów, który wypracowuje wpływy pieniężne w znacznym stopniu niezależne od wpływów pieniężnych pochodzących z innych aktywów lub innych zespołów aktywów) jak i na poziomie pojedynczego składnika aktywów gdy zachodzi przesłanka, że dany składnik aktywów mógł utracić część swojej wartości. Szczegółowe dane znajdują się w nocie 16.

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 22.

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 w szczególności 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 28.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej 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. Szczegółowe dane dotyczące wyceny nieruchomości inwestycyjnych znajdują się w nocie 18.

6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem wyceny niektórych aktywów trwałych (nieruchomości inwestycyjnych) oraz instrumentów pochodnych i innych instrumentów finansowych, które są wyceniane w wartości godziwej.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku zobowiązania krótkoterminowe Grupy przewyższyły aktywa obrotowe o 18 582 tys. PLN przede wszystkim w efekcie realizacji sprzedaży segmentu developing, która przełożyła się na znaczący spadek wartości posiadanego zapasu oraz pozostałych aktywów finansowych. Po stronie zobowiązań odnotowano natomiast duży wzrost (40,6% rok do roku) krótkoterminowych zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów. W wyniku zmian w umowach kredytowych z Santander Bank Polska S.A. po dniu bilansowym struktura zadłużenia kredytowego uległa polepszeniu. Saldo kredytów o wartości nominalnej 53 108 tys. PLN wg stanu na 31 grudnia 2023 roku uległo wydłużeniu o rok. Ponadto biorąc pod uwagę sporządzone projekcje finansowe dotyczące przyszłych przepływów pieniężnych z poszczególnych działalności w ramach segmentów operacyjnych Grupy a także pomimo straty poniesionej w segmencie moda będącym w procesie reorganizacji, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę dominującą oraz jej spółki zależne w dającej się przewidzieć przyszłości z uwzględnieniem możliwości trwania/intensyfikacji konfliktu w Ukrainie – czynnik ten może mieć potencjalny wpływ na działalność Grupy. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na istotną niepewność do kontynuowania działalności Grupy jako całości oraz spółek wchodzących w skład Grupy.

W momencie publikacji niniejszego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską oraz światową (głównie UE) gospodarkę i ich dotychczasową stabilność i przewidywalność zachodzących w nich procesów gospodarczych. Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z Państwami zaangażowanymi w konflikt czy też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią i Rosją.

Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie (w następstwie ograniczenia dostępu do surowców, wschodnich rynków zbytu, wzrostu cen /CPI/, ograniczenia inwestycji i popytu wewnętrznego) może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

6.1 Oświadczenie o zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku.

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”) lub zgodnie z lokalną polityką (zasadami) rachunkowości państwa, w którym znajduje się siedziba danej jednostki (w przypadku Spółki PROMStahl GmbH i PROMStahl Ltd.).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy, wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

6.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zostały przedstawione w PLN, które są również walutą funkcjonalną jednostki dominującej. Dane, o ile nie wskazano inaczej, prezentowane są w zaokrągleniu do tysięcy PLN. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej. Grupa stosuje metodę konsolidacji bezpośredniej wybrała sposób rozliczania całkowitych dochodów z przeliczenia, który jest zgodny z tą metodą.

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2023 roku i później.

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

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zawierają wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad (polityki) rachunkowości. Ponadto zmiana wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które nie zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityk rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku, użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Zmiana ta wpływa na zmniejszenie zakresu polityk ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Zmiany do MSR 8 Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i błędy: Definicja wartości szacunkowych

Zmiany wyjaśniają rozróżnienie pomiędzy zmianami wartości szacunkowych i zmianami zasad (polityki) rachunkowości a korektami błędów. Precyzują one również, w jaki sposób jednostki stosują techniki wyceny i wykorzystują dane wejściowe do ustalania wartości szacunkowych. Zmiana nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji

Zmiany wprowadzają obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu i odliczeniu. Zmiany te będą miały głównie zastosowanie do transakcji takich jak leasing dla leasingobiorcy. Zmiana nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Międzynarodowa reforma podatkowa – Modelowe zasady filaru drugiego

Zmiany dają tymczasowe zwolnienie z rozliczania podatku odroczonego wynikającego z międzynarodowej reformy podatkowej Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju („OECD”).

W grudniu 2021 r. OECD opublikowała modelowe zasady filaru drugiego, aby zapewnić, że duże międzynarodowe firmy będą podlegać minimalnej stawce podatkowej w wysokości 15%. Zmiany te nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe oraz zmiany do MSSF 17 -pierwsze zastosowanie oraz MSSF 9 – informacje porównawcze

Zastępuje standard MSSF 4 „Umowy Ubezpieczeniowe”, który umożliwił kontynuowanie ujmowania umów ubezpieczeniowych według zasad rachunkowości obowiązujących w krajowych standardach i co w rezultacie oznaczało stosowanie wielu różnych rozwiązań. MSSF 17 wprowadza wymóg spójnego ujmowania wszystkich umów ubezpieczeniowych. Zobowiązania wynikające z umów będą ujmowane w wartościach bieżących zamiast kosztu historycznego. MSSF 17 i zmiany do MSSF 17 nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

Zmiana do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań

Zmiany mają wpływ na wymogi zawarte w MSR 1 dotyczące prezentacji zobowiązań. W szczególności wyjaśniają one jedno z kryteriów klasyfikacji zobowiązania jako długoterminowe. Implementacja zmiany nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiana do MSSF 16 Leasing

Zmiana określa wymogi, które sprzedawca-leasingobiorca ma obowiązek stosować przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu wynikającego z transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, aby nie rozpoznawał zysku lub straty związanej z prawem do użytkowania, które zachowuje. Implementacja zmiany nie będzie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz MSSF 7 Finansowe Instrumenty: Ujawnienia: Finansowanie łańcucha dostaw

Zmiany nakładają na jednostkę obowiązek ujawniania informacji na temat wpływu umów finansowania zobowiązań wobec dostawców na jej zobowiązania i przepływy pieniężne, w tym:

- warunków tych umów,
- informacji ilościowych na temat zobowiązań związanych z tymi umowami na początek i koniec okresu sprawozdawczego,
- rodzaju oraz wpływu niepieniężnych zmian w wartościach bilansowych zobowiązań finansowych wynikających z tych umów.

Zmiany wejdą w życie dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później i nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut: Brak Wymienności

Zmiany te określają sposób, w jaki jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymienialna na inną walutę oraz w jaki sposób powinna ustalić natychmiastowy kurs wymiany w przypadku braku możliwości jej wymiany. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

8.1 Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia pozostałych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

9. Istotne zasady rachunkowości

9.1 Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce, wtedy gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem;
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce;
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Grupa weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Grupa posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Grupa analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Grupę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Grupa posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momentach podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach

w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

9.2 Połączenie przedsięwzięć

Transakcje połączenia przedsięwzięć, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

9.3 Wycena do wartości godziwej

Nieruchomości inwestycyjne, akcje spółek, udziały, niektóre aktywa i pasywa jednostki wyceniane są w wartości godziwej. W wycenie wartości godziwej aktywów lub zobowiązań, jednostka wykorzystuje dane rynkowe obserwowalne w zakresie w jakim jest to możliwe. W przypadku gdy zastosowanie "Poziomu 1" do wyceny nie jest możliwe, Grupa angażuje zewnętrznych wykwalifikowanych rzeczoznawców do przeprowadzenia wyceny. Grupa ściśle współpracuje z niezależnymi rzeczoznawcami w celu ustalenia odpowiednich technik wyceny i danych wsadowych do modelu.

Do wyceny w wartości godziwej jednostka wybiera technikę adekwatną do sytuacji, w jakiej się znajduje, wykorzystując w maksymalnym stopniu obserwowalne (mieralne, obiektywne itd.) dane wejściowe (np. informacje pochodzące z aktywnych rynków - z rynku walutowego lub towarowego), a w stopniu minimalnym - dane nieobserwowalne (subiektywne, niepochodzące z aktywnego rynku) - § 61 MSSF 13.

MSSF 13 wprowadza hierarchię ustalania wartości godziwej, opartą na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych.

Poziom 1 - zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku i jest traktowany jako źródło najbardziej wiarygodnych danych. Dane z tego poziomu są stosowane zawsze, gdy tylko jest to możliwe.

Poziom 2 - zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (pośrednio lub bezpośrednio). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom 3 - zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny.

9.4 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej (czyli odpowiednio w innych całkowitych dochodach lub w zysku lub stracie w zależności od tego, gdzie ujmowana jest zmiana wartości godziwej).

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
EUR	4,3480	4,6899
GBP	4,9997	5,2957

Walutą funkcjonalną zagranicznych jednostek zależnych jest euro i funt brytyjski. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania tych zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę prezentacji Grupy po kursie obowiązującym na dzień bilansowy, a ich sprawozdania z całkowitych dochodów są przeliczane po średnim ważonym kursie wymiany za dany okres obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w innych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej pozycji kapitału własnego. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, różnice kursowe zakumulowane w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w zysku lub stracie.

Wartość firmy powstała na nabyciu podmiotu zagranicznego oraz wszelkie korekty z tytułu wyceny do wartości godziwej aktywów i zobowiązań na takim nabyciu są traktowane jako aktywa lub zobowiązania takiego podmiotu zagranicznego i przeliczane po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski obowiązującym na dzień bilansowy.

Średnie ważne kursy wymiany za poszczególne okresy obrotowe kształtowały się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
EUR	4,5408	4,6814
GBP	5,2148	5,4896

9.5 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

Cena nabycia rzeczowych aktywów trwałych przekazanych przez klientów jest ustalana w wysokości ich wartości godziwej na dzień objęcia kontroli.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów. Okres, stawkę oraz metodę amortyzacji środka trwałego ustala się na dzień przyjęcia go do używania. Grupa stosuje następujące okresy umarzania rzeczowych aktywów trwałych:

Typ	Stopa amortyzacji rocznej
Budynki i budowle	2,5%
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4%-4,5%
Kotły i maszyny energetyczne	5%-7%
Maszyny i urządzenia ogólne	4%-60%
Maszyny i urządzenia specjalistyczne	10%-20%
Urządzenia techniczne	4%-10%
Środki transportu	7%-33%
Narzędzia, przyrządy, wyposażenie	3%-50%

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

9.6 Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwale aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. Jakkolwiek ustaloną na ten dzień różnicę między wartością bilansową tej nieruchomości określoną zgodnie z MSR 16 lub MSSF 16 a jej wartością godziwą jednostka traktuje w taki sam sposób jak aktualizację wyceny zgodnie z MSR 16.

Grupa, w przypadku nieruchomości inwestycyjnych, w tym nieruchomości gruntowych, dokonuje ich reklasyfikacji do zapasów w momencie uzyskania pozwolenia na budowę związanego z daną nieruchomością lub jej częścią oraz po podjęciu decyzji przez Zarząd Grupy o przystąpieniu do realizacji poszczególnych projektów developerskich. Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnej do pozycji aktywa trwale dostępne do sprzedaży dokonywana jest w momencie podjęcia decyzji o sprzedaży danej nieruchomości oraz rozpoczęciem działań służących doprowadzenie danego aktywa do sprzedaży.

9.7 Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, aktywa niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na aktywa niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania aktywów niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Aktywa niematerialne o określonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika wartości są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika aktywów niematerialnych.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby korygowane.

9.8 Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej kwotę nadwyżki sumy przekazanej zapłaty, a kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej, nad wartością godziwą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

9.9 Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Dla każdej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania (według stawek stosowanych jak dla własnych środków trwałych) lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Grupę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest uwzględniany w określaniu okresu umowy leasingowej. Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania, nieruchomościach inwestycyjnych i zapasach.

Grupa jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w toku negocjowania umów leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej środka stanowiącego przedmiot leasingu i ujmuje przez okres trwania leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu wynajmu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako przychód w okresie, w którym staną się należne.

9.10 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje

się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

9.11 Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody – w Grupie nie występują.

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Grupa dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Wycena po początkowym ujęciu

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a. składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b. warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa klasyfikuje:

- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności,
- pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe” .

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Składnik aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

Do kategorii instrumentów kapitałowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje:

- pochodne instrumenty finansowe, akcje, udziały w innych jednostkach przeznaczone do obrotu.

W sytuacji, gdy Grupa:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie

składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

Porozumienie ramowe opisane w MSR 32.50 nie stanowi podstawy do kompensaty, jeżeli nie zostaną spełnione obydwa kryteria opisane powyżej.

9.12 Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywa z tytułu umów, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. default) następuje w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 90 dni.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

9.13 Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku – i są ustalane w następujący sposób:

Materiały	- w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło;
Produkty gotowe i produkty w toku	- koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego oraz koszty materiałów i robocizny wraz z kosztami finansowania zewnętrznego w przypadku działalności deweloperskiej;
Towary	- w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Grupa dokonuje alokowania na zapasie gruntów nabywanych pod działalność deweloperską. Opis reklasyfikacji nieruchomości gruntowych stanowiących nieruchomości inwestycyjne znajduje się w nocie 18.

9.14 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w część niefinansowej obejmuje w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w części niefinansowej, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

9.15 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczące zwrotów VAT ujmowane są w ramach pozycji środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Środki o ograniczonej możliwości dysponowania obejmujące środki pieniężne na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zastrzeżonych, w tym rachunkach deweloperskich, rachunkach kaucji prezentowane są natomiast w pozostałych aktywach finansowych.

9.16 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

9.17 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości

godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości.

Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobne znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstająca z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w zysku lub stracie.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

9.18 Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy na koszty przyszłych napraw gwarancyjnych są ujmowane w przypadku spółek działających w segmentach: przemysł, budownictwo oraz automatyka i elektroenergetyka gdyż są one zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje produkty i usługi.

Wyróżniamy w Grupie dwa rodzaje rezerw gwarancyjnych na:

1. koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych produktów
2. koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych wykonanych usług

Spółka z Grupy tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych produktów sprzedanych w ciągu ostatniego roku obrotowego w oparciu o poziom napraw gwarancyjnych odnotowanych w latach ubiegłych. Przewiduje się, że większość tych kosztów zostanie poniesiona w następnym roku obrotowym, a ich całość w ciągu 2-5 lat od dnia bilansowego. Założenia zastosowane do obliczenia rezerwy na naprawy gwarancyjne, oparte zostały na bieżących poziomach sprzedaży, historycznych oraz aktualnych dostępnych informacjach na temat zgłoszonych reklamacji w 2-5 letnim okresie gwarancyjnym na wszystkie sprzedane produkty.

Spółka z Grupy tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych związaną z realizacją usług. Rezerwa jest naliczana indywidualnie dla każdej umowy wraz z rozpoczęciem realizacji kontraktu i ujmowana zgodnie ze stopniem realizacji danego kontraktu. Po zakończeniu realizacji, rezerwa pozostaje w księgach rachunkowych do czasu trwania okresu gwarancji. Gwarancje co do zasady udzielane są na okres 60 miesięcy. Wysokość rezerwy jest ustalana w ramach rozliczenia zamknięcia oferty w oparciu o indywidualne ryzyko realizacji danego kontraktu. W trakcie realizacji kontraktu i po zakończeniu przeglądane są rezerwy gwarancyjne indywidualnie, czy w trakcie realizacji nie nastąpiła zmiana osądu ryzyka danego projektu i nie jest wymagana zmiana poziomu rezerwy. Koszt rezerwy ujmowany jest w działalności podstawowej bezpośrednio w koszty danego projektu.

9.19 Kapitały

Kapitał własny

Kapitał podstawowy obejmuje akcje zwykłe i jest wykazany według wartości nominalnej (zgodnej ze statutem Jednostki Dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego) skorygowanej o skutki hiperinflacji za okres, w którym gospodarka polska zaliczana była do hiperinflacyjnych.

Akcje własne są to akcje skupione przez Jednostkę dominującą celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję.

Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej – to kwota równa nadwyżce cen obejmowania akcji Jednostki Dominującej ponad ich wartość nominalną. Została ona skorygowana o skutki hiperinflacji za okres, w którym gospodarka polska zaliczana była do hiperinflacyjnych.

Różnice kursowe z przeliczenia oddziałów i podmiotów zagranicznych obejmują efekt przeliczenia sprawozdań finansowych zagranicznych spółek i oddziałów Grupy z walut obcych na złote polskie.

Kapitał własny przypisany udziałom niedającym kontroli

Kapitał własny przypisany udziałom niedającym kontroli stanowi część kapitałów własnych jednostek zależnych objętych konsolidacją pełną, która należy do innych udziałowców (akcjonariuszy) aniżeli jednostki wchodzące w skład Grupy.

Zysk / (strata) netto jednostek zależnych w części należącej do udziałowców (akcjonariuszy) innych niż jednostki wchodzące w skład Grupy stanowi zysk (stratę) udziałów niedających kontroli.

9.20 Przychody

9.20.1 Przychody z umów z klientami

Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez jednostkę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług.

Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;

- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych jednostki); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Oceniając, czy otrzymanie kwoty wynagrodzenia jest prawdopodobne, Grupa uwzględnia jedynie zdolność i zamiar zapłaty kwoty wynagrodzenia przez klienta w odpowiednim terminie. Kwota wynagrodzenia, które będzie przysługiwało Grupie, może być niższa niż cena określona w umowie, jeśli wynagrodzenie jest zmienne, ponieważ jednostka może zaoferować klientowi ulgę cenową.

W produkcji i montażu urządzeń systemów przeładunkowych, Grupa rozpoznaje istnienie dwóch zobowiązań do wykonania świadczenia. Pierwszego polegającego na wyprodukowaniu urządzeń systemów przeładunkowych w zakładzie produkcyjnym w Koronowie. Drugiego polegającego na montażu urządzeń systemów przeładunkowych, wykonywanych w lokalizacjach wskazanych przez klientów. Montaż systemów przeładunkowych może być realizowany przez Grupę PJP MAKRUM S.A. jednakże możliwa jest alternatywna sprzedaż urządzenia bez jednoczesnego montażu, z uwagi na ustandaryzowanie produktu.

W przypadku pierwszego zobowiązania przychód jest rozpoznawany w momencie przejścia kontroli nad urządzeniem przez klienta, a w przypadku drugiego zobowiązania przychód jest rozpatrywany zgodnie z warunkami dostawy i umową z klientem w momencie zakończenia montażu i podpisania protokołu odbioru. W zależności od ustaleń określonych w umowie z klientami możliwe jest rozpoznanie przychodu w czasie – w okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, tego rodzaju umowy nie wystąpiły.

W przypadku produkcji urządzeń mechanicznych, (zarówno na dokumentacji własnej jak i klientowskiej, na indywidualne zlecenie odbiorców; są to różnego rodzaju młyny, kruszarki, suszarnie, przesiewacze, granulatory parkingi automatyczne oraz zarówno elementy jak i kompletne urządzenia jak: prasy, dźwigi, suwnice itp.) przychód jest rozpoznawany w czasie, proporcjonalnie do stopnia zaangażowania danego kontraktu i korzyści przekazywanych klientowi. Grupa uważa, że w wyniku spełnienia zobowiązania przez jednostkę nie powstaje składnik aktywów o alternatywnym zastosowaniu dla jednostki, a jednostce przysługuje egzekwowne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W konsekwencji Grupa przenosi kontrolę i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu. Także w przypadku takich transakcji regułą jest, iż umowy zawierają jeden typ zobowiązania do wykonania świadczenia.

W przypadku świadczenia usług generalnego wykonawstwa w budownictwie, głównie przemysłowego oraz innego kubaturowego, Grupa rozpoznaje jedno zobowiązanie umowne, z uwagi na charakter znaczącej usługi integrującej. Przychód jest rozpoznawany w czasie, proporcjonalnie do stopnia zaangażowania danego kontraktu i korzyści przekazywanych klientowi. Grupa uważa, że klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczonej usługi, w miarę wykonywania przez jednostkę tej usługi. W konsekwencji Grupa przenosi kontrolę i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu.

W przypadku działania w konsorcjum, Grupa rozważa w jakiej roli w konsorcjum występuje Grupa (lidera czy partnera) jaki jest jej udział w całości zobowiązania, w celu oszacowania całości lub wydzielonej części przychodu umownego.

Jeżeli umowa zawiera tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia – sprzedaż towarów, co ma miejsce głównie w segmencie developerskim i segmencie modowym, przychód będzie rozpoznawany w określonym momencie, tj. gdy klient uzyska kontrolę nad towarem.

W przypadku usług hotelarskich Grupa rozpoznaje tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia, z uwagi na charakter znaczącej usługi integrującej. W tym przypadku przychód jest rozpoznawany w określonym momencie, tj. gdy klient uzyskuje korzyść z tytułu świadczonej usługi. Przychody ze sprzedaży usług noclegowych oraz parkingowych – są to przychody z tytułu wynajmu pokoi w hotelach własnych oraz hotelach wynajmowanych przez Grupę. Przychody ze sprzedaży usług noclegowych ujmują się w momencie świadczenia usługi, po zakończeniu doby hotelowej.

Przychody ze sprzedaży usług gastronomicznych – obejmują przychody ze sprzedaży żywności oraz napojów we własnych oraz leasingowanych obiektach hotelowych. Przychód jest ujmowany w momencie wydania produktu/towaru

klientowi. W tej grupie przychodów ujmowane są także przychody z organizacji konferencji, bankietów i imprez okolicznościowych.

Stalność i zmienność wynagrodzenia

Zawierane umowy z klientami zawierają kwoty stałe wynagrodzenia, a elementy zmienne związane z udzielaniem upustów, rabatów, dodatkowych premii czy prawa do zwrotu nie występują. Jedynym elementem zmiennym wynagrodzenia występującym w części umów z klientami są kary umowne. W przypadku oceny wysokiego prawdopodobieństwa zapłacenia kary umownej, szacowana wartość kary pomniejsza kwotę planowanego wynagrodzenia.

Zgodnie z MSSF 15, jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Gwarancje

Grupa udziela gwarancji na sprzedane towary, które ujmuje zgodnie z MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe. Gwarancje stanowią zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją i nie stanowią dodatkowej usługi. Grupa nie udziela gwarancji rozszerzonych tylko wynikających z obowiązujących przepisów prawa, czyli nie występuje odrębne zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Aktywa z tytułu umowy

W ramach aktywów z tytułu umowy Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest uzależnione od warunku innego niż upływ czasu (na przykład od przyszłych świadczeń jednostki). Grupa ocenia, czy nie nastąpiła utrata wartości składnika aktywów z tytułu umowy na takiej samej zasadzie jak w przypadku składnika aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 (nota 40.4).

Należności

W ramach należności Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest bezwarunkowe (jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływ określonego czasu). Grupa ujmuje należność zgodnie z MSSF 9 (nota 40.4). W momencie początkowego ujęcia należności z tytułu umowy wszelkie różnice pomiędzy wyceną należności zgodnie z MSSF 9 a odpowiadającą jej wcześniej ujętą kwotą przychodów Grupa ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

9.20.2 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

9.20.3 Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania i są prezentowane w całkowitych dochodach w ramach przychodów finansowych.

9.20.4 Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

9.21 Podatki

9.21.1 Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

9.21.2 Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawiera - w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych,

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

9.22 Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego, jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Grupy, tzn. nie występuje efekt rozwadniający, wpływający na wartość zysku (straty).

10. Informacje dotyczące segmentów działalności



fh FOCUS HOTELS

cdi / konsultanci budowlani

atrem
budownictwo, energetyka

PJP MAKRUM
Grupa Przemysłowa

PROJPRZEM
BUDOWNICTWO

QUIOSQUE



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 Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.
- *Segment Developing* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i doradztwem budowlanym.
- *Segment Budownictwo* zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.
- *Segment Automatyka i Elektroenergetyka* zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, przebudowy gazowych stacji redukcyjno-pomiarowych, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania a także świadczy usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej
- *Segment Modowy* – zajmuje się sprzedażą odzieży damskiej pod marką QUIOSQUE poprzez własne sklepy stacjonarne i sklep internetowy oraz poprzez platformy e-commerce;
- *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 niepowiązаныmi.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

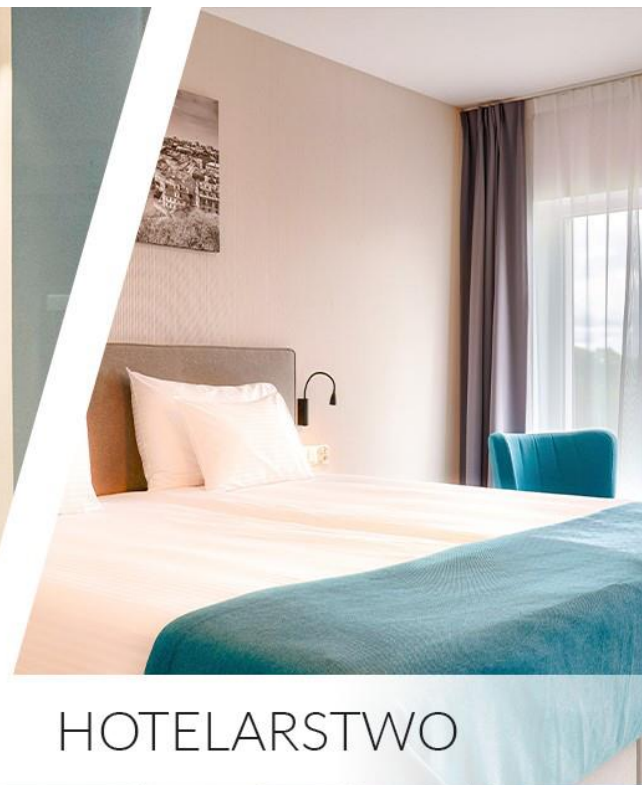
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- zysków (strat) z tyt. oczekiwanych strat kredytowych
- przychodów finansowych,
- kosztów finansowych.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOTILES S.A.

QUIOSQUE



MODA



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Automatyka i							Razem
	Przemysł	Budownictwo	Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	
za okres od 01-01 do 31-12-2023 roku								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	280 360	145 987	141 705	138 184	168 953	61 567	3 380	940 137
Przychody między segmentami	1 151	78	699	3 920	298	25	5 919	12 089
Przychody ogółem	281 511	146 065	142 405	142 104	169 251	61 591	9 299	952 226
Koszt własny sprzedaży	210 539	124 196	120 122	110 358	140 615	76 067	1 631	783 529
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	69 821	21 791	21 584	27 826	28 337	-14 500	1 749	156 608
Koszty sprzedaży	33 445	10 162	2 717	1 452	3 944	5 058	2 589	59 366
Koszty ogólnego zarządu	18 911	7 239	11 041	2 871	10 722	7 939	788	59 511
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	17 466	4 389	7 826	23 503	13 671	-27 497	-1 627	37 731

Amortyzacja	7 870	935	2 618	180	21 723	11 687	0	45 014
Aktywa segmentu sprawozdawczego	182 946	41 180	75 641	172 621	262 867	105 147	119 988	960 390

Segmenty operacyjne	Automatyka i							Razem
	Przemysł	Budownictwo	Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	
za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	276 937	250 415	110 504	35 238	137 820	72 263	3 327	886 503
Przychody między segmentami	6 207	18	0	10 075	215	0	4 574	21 088
Przychody ogółem	283 144	250 433	110 504	45 313	138 035	72 263	7 900	907 592
Koszt własny sprzedaży	211 773	216 275	96 121	25 459	108 877	70 626	942	730 072
Wynik segmentu/zysk brutto ze sprzedaży	65 164	34 140	14 383	9 779	28 943	1 637	2 385	156 431
Koszty sprzedaży	32 451	8 590	1 835	1 847	2 581	6 438	1 887	55 630
Koszty ogólnego zarządu	17 747	8 218	10 808	1 683	7 575	5 176	439	51 646
Wynik segmentu /zysk (strata) ze sprzedaży	14 967	17 331	1 739	6 248	18 787	-9 976	58	49 155

Amortyzacja	8 821	505	3 143	113	18 462	10 224	1 408	42 676
Aktywa segmentu sprawozdawczego	186 210	14 602	67 941	229 677	281 342	58 263	166 086	1 004 121

Przychody Grupy w porównaniu do roku poprzedniego wzrosły o 6 % i wyniosły 940 137 tys. PLN. Jest to głównie wynik wzrostu przychodów w segmencie developing, automatyka i elektroenergetyka oraz hotelarstwa. Spadek przychodów został odnotowany w segmencie – odzieżowym i wynika z trwającej reorganizacji oraz w segmencie budownictwa co spowodowane było harmonogramem realizacji projektów.

Grupa zanotowała w 2023 roku pozytywne wyniki operacyjne we wszystkich segmentach prócz jednego segment odzieżowy. W związku ze zidentyfikowanymi przesłankami utraty wartości przeprowadzono test na utratę wartości aktywów zaangażowanych w segment odzieżowy, który został opisany w nocie 19.

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Wynik segmentów / Zysk (strata) netto ze sprzedaży	37 731	49 155
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	7 514	11 660
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-3 632	-12 055
Zysk z okazjowego nabycia	1 631	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-1 591	377
Pozostałe przychody i koszty razem	3 921	-18
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	41 652	49 137
Przychody finansowe	5 838	5 914
Koszty finansowe (-)	-31 769	-23 100
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	15 720	31 951

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

11. Przychody z umów z klientami

11.1 Przychody w podziale na kategorie

Tabela poniżej przedstawia przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych:

Segmenty	Automatyka i						Pozostałe i niealokowane	Razem
	Przemysł	Budownictwo	Elektroenergetyka	Developing	Hotelarstwo	Moda		
Okres od 01-01-2023 do 31-12-2023								
Region								
Kraj	97 171	145 987	141 705	138 184	168 953	61 567	3 380	756 948
Eksport, w tym kluczowe kraje:	183 189	0	0	0	0	0	0	183 189
<i>Niemcy</i>	82 568	0	0	0	0	0	0	82 568
<i>Wielka Brytania</i>	41 669	0	0	0	0	0	0	41 669
<i>Francja</i>	20 386	0	0	0	0	0	0	20 386
<i>Niderlandy</i>	8 375	0	0	0	0	0	0	8 375
Razem	280 360	145 987	141 705	138 184	168 953	61 567	3 380	940 137
Linia produktu								
systemy przeładunkowe	211 635	0	0	0	0	0	0	211 635
parkingi	26 874	0	0	0	0	0	0	26 874
maszyny i kruszarki	11 411	0	0	0	0	0	0	11 411
Makrum								
wyposażenie magazynów	27 426	0	0	0	0	0	0	27 426
budownictwo	0	145 987	0	0	0	0	0	145 987
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	168 953	0	0	168 953
consulting budowlany	0	0	0	1 563	0	0	0	1 563
developing	0	0	0	136 621	0	0	0	136 621
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	0	3 380	3 380
automatyka i elektroenergetyka	0	0	141 705	0	0	0	0	141 705
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	61 567	0	61 567
pozostałe	3 014	0	0	0	0	0	0	3 014
Razem	280 360	145 987	141 705	138 184	168 953	61 567	3 380	940 137

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenerge tyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Razem
Termin przekazania dóbr i usług:								
w określonym momencie	242 075	0	0	138 184	168 953	61 567	3 380	614 159
w miarę upływu czasu	38 285	145 987	141 705	0	0	0	0	325 978
Razem	280 360	145 987	141 705	138 184	168 953	61 567	3 380	940 137

Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenerge tyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Razem
Okres od 01-01-2022 do 31-12-2022								
Region								
Kraj	86 304	250 415	110 504	35 238	137 820	72 263	3 327	695 870
Eksport, w tym kluczowe kraje:	190 633	0	0	0	0	0	0	190 633
<i>Niemcy</i>	67 694	0	0	0	0	0	0	67 694
<i>Wielka Brytania</i>	48 431	0	0	0	0	0	0	48 431
<i>Francja</i>	28 333	0	0	0	0	0	0	28 333
<i>Niderlandy</i>	16 910	0	0	0	0	0	0	16 910
Razem	276 937	250 415	110 504	35 238	137 820	72 263	3 327	886 503
Linia produktu								
systemy przeładunkowe	235 479	0	0	0	0	0	0	235 479
parkingi	10 754	0	0	0	0	0	0	10 754
maszyny i kruszarki Makrum	12 833	0	0	0	0	0	0	12 833
wyposażenie magazynów	17 871	0	0	0	0	0	0	17 871
budownictwo	0	250 415	0	0	0	0	0	250 415
sieć hoteli Focus	0	0	0	0	137 820	0	0	137 820
consulting budowlany	0	0	0	2 586	0	0	0	2 586
developing	0	0	0	32 652	0	0	0	32 652
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	0	0	3 327	3 327
automatyka i elektroenergetyka	0	0	110 504	0	0	0	0	110 504
marki segmentu modowego	0	0	0	0	0	72 263	0	72 263
Razem	276 937	250 415	110 504	35 238	137 820	72 263	3 327	886 503

Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Automatyka i Elektroenerge tyka	Developing	Hotelarstwo	Moda	Pozostałe i niealokowane	Razem
Termin przekazania dóbr i usług:								
w określonym momencie	253 350	0	0	35 238	137 820	72 263	3 327	501 998
w miarę upływu czasu	23 587	250 415	110 504	0	0	0	0	384 505
Razem	276 937	250 415	110 504	35 238	137 820	72 263	3 327	886 503

11.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Przychody z realizacji umów z klientami są uznawane zgodnie ze stopniem ich zaawansowania. Umowy z tytułu długoterminowych kontraktów są finansowo rozliczane z zamawiającym w poniżej wskazany sposób:

- W trakcie realizacji robót – rozliczenia zgodnie z postępem robót na podstawie dokumentów rozliczeniowych przedstawiających wykonanie określonych prac (najczęściej w okresach miesięcznych) oraz innych zobowiązań umownych,
- Po zakończeniu realizacji robót – na podstawie dokumentów końcowych potwierdzających zakończenie realizacji prac oraz wypełnienie zobowiązań kontraktowych wymaganych do rozliczenia końcowego.

Grupa rozpoznała następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami:

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Aktywa z tytułu umowy brutto	23 489	15 096
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy (-)	-63	-32
Aktywa z tytułu umowy	23 426	15 064
Zobowiązania z tytułu umowy	51 265	116 148
w tym zaliczki	32 325	104 909

Aktywa z tytułu umów obejmują przede wszystkim wykonane usługi, przed zafakturowaniem na klienta i przed dokonaniem zapłaty wynagrodzenia, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z poprowadzonych przez Grupę umów z klientami w segmentach przemysłu, budownictwa, automatyki i elektroenergetyki. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 23 426 tys. PLN (wobec 15 064 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2022 roku), zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Zobowiązania z tytułu umów wynikają z większego częściowego zafakturowania w stosunku do przychodów należnych wynikających wprost z kalkulacji budżetowej. Na dzień 31 grudnia 2023 roku zobowiązania wyniosły 51 265 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku 116 148 tys. PLN).

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy.

Najważniejsze przyczyny zmian aktywów i zobowiązań z tytułu umowy w okresie sprawozdawczym przedstawiają poniższe tabele:

	31-12-2023	31-12-2022
Aktywa z tytułu umowy:		
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	15 064	32 256
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	16 634	15 052
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	4	12
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-8 277	-32 256
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	23 426	15 064
Zobowiązania z tytułu umowy:		
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	116 148	78 381
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	42 965	116 148
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-107 849	-78 381
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	51 265	116 148

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 614 463 tys. PLN (2022 rok: 206 811 tys. PLN), z czego kwotę 361 629 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w 2024 roku, a pozostałą część w kolejnych okresach.

11.3 Wspólne postanowienia umowne, w którym Grupa jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2023 roku spółka zależna ATREM S.A. była stroną umów konsorcjalnych zawartych w celu realizacji kontraktów budowlanych. Są to umowy spełniające warunki wspólnych porozumień umownych i są klasyfikowane jako wspólna działalność ("joint operations"). Przychody i koszty oraz aktywa i zobowiązania związane z realizacją tych kontraktów w części przypadającej Atrem S.A. zostały odpowiednio uwzględnione w księgach rachunkowych. Zobowiązania warunkowe związane z opisanymi przedsięwzięciami na dzień 31 grudnia 2023 roku obejmują gwarancje dobrego wykonania oraz gwarancje zwrotu otrzymanych zaliczek kontraktowych i zostały ujęte w ogólnej kwocie zobowiązań warunkowych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym. Nie występują przyszłe zobowiązania inwestycyjne dotyczące tych kontraktów.

W poniższej tabeli przedstawiono udziały ATREM S.A. we wspólnie realizowanych kontraktach, które znajdowały się w realizacji w 2023 roku.

Nazwa kontraktu	Wartość kontraktu netto według umowy	Udział Spółki w konsorcjum	Udział Spółki w konsorcjum rozpoznany w księgach
Modernizacja ujęć infiltracyjnych Czerniakowska	58 115	16,22%	16,22%
SmartGrid Poznań Południe	37 285	35,42%	35,42%
Modernizacja systemów pomiarów hydrologicznych	156 676	50,61%	50,61%
Budowa stacji gazowej	10 819	59,43%	59,43%
Infrastruktura dla kompleksu Olefin III w Płocku	1 297 308	20,02%	20,02%

Na dzień 31 grudnia 2023 roku łączna wartość kontraktów wg umowy, które realizowane były w formie konsorcjum wyniosła 1 549,3 mln PLN, w tym dla których Spółka ATREM S.A. była liderem konsorcjum (kontrakt na budowę stacji gazowej) 10,8 mln PLN.

Grupa rozpoznaje w księgach proporcjonalny udział obrotów z nich wynikających. W każdym przypadku Grupa odpowiada solidarnie za zakończenie kontraktu wraz z partnerami konsorcjum.

W rachunku zysków i strat wykazano przychody i koszty oczyszczone o udział partnerów konsorcjum (wykazano tylko wielkości odpowiadające przerobom Grupie Kapitałowej IMMOBILE).

Poniżej zaprezentowane zostały wybrane dane finansowe ujęte w księgach Grupy dotyczące kontraktów realizowanych w ramach konsorcjów na dzień 31 grudnia 2023 roku.

<i>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</i>	<i>Okres zakończony 31 grudnia 2023 roku</i>
Przychody ze sprzedaży	70 236
Koszt własny sprzedaży	58 733

<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>	<i>31 grudnia 2023</i>
Aktywa z tytułu umów	3 818
Zobowiązania z tytułu umów	4 735
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności - od zamawiającego albo konsorcjantów	3 330
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania - na rzecz konsorcjantów	67

12. Przychody i koszty

12.1 Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	654	375
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	4 218	2 569
Odwrocenie odpisu na rzeczowe aktywa trwałe	0	6 176
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	296	552
Otrzymane kary i odszkodowania	914	487
Zakończenie umów leasingowych	0	221
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	554	330
Zwrot nakładów inwestycyjnych	0	632
Pozostałe przychody operacyjne	878	318
Pozostałe przychody operacyjne razem	7 514	11 660

W wyniku ustąpienia przesłanek utraty wartości związanej z administracyjnymi obostrzeniami/ograniczenia w prowadzeniu działalności hotelarskiej i gastronomicznej w 2022 roku nastąpiło odwrócenie odpisu na aktywa segmenty hotelarskiego w wartości 6 176 tys. PLN.

Wpływ wyceny nieruchomości inwestycyjnej na poszczególne nieruchomości opisany jest dokładnie w nocie 18.

12.2 Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Odpisy aktywów trwałych z tytułu utraty wartości segmentu odzieżowego	0	10 383
Likwidacja rzeczowych aktywów trwałych	0	220
Utworzenie rezerw	400	187
Zapłacone kary i odszkodowania	0	303
Darowizny	242	420
Niedobory inwentaryzacyjne	0	103
Korekta VAT o współczynnik	87	107
Odpis wartości firmy	1 001	0
Odpis aktywów niefinansowych	569	0
Inne koszty	1 333	333
Pozostałe koszty operacyjne razem	3 632	12 055

Odpis wartość firmy dotyczy nowo nabytej spółki QDS24 Sp. z o.o., szczegółowe informacje w nocie 35.1.1 Nabycie QDS24 Sp. z o.o.

12.3 Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Przychody z odsetek ogółem	242	521
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	0	4 629
Różnice kursowe	4 761	0
Dyskonto zobowiązań	687	646
Inne przychody finansowe	147	118
Przychody finansowe razem	5 838	5 914

Grupa zabezpiecza ryzyko wahań oprocentowania oraz zmian kursów walut. Efekt realizacji i wyceny tych instrumentów przy wzroście WIBOR-u wpłynął negatywnie na wynik 2023 roku w kwocie 1 183 tys. PLN wobec pozytywnego wpływu na wynik 2022 roku w kwocie 4 629 tys. PLN. Na wskazane wartości największy wpływ ma zabezpieczenie wybranych kredyty od wahań oprocentowania, poprzez instrument IRS.

Grupa odnotowała w 2023 roku pozytywny efekt wyceny walutowej w kwocie 4 761 tys. PLN, wobec straty z tytułu różnic kursowych w 2022 roku w kwocie 3 836 tys. PLN.

12.4 Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Odsetki od kredytów bankowych	14 527	6 906
Odsetki od pożyczek	1 295	1 213
Odsetki od innych zobowiązań	0	316
Odsetki od obligacji	0	542
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	11 134	8 509
Różnice kursowe	0	3 836
Prowizje bankowe	2 179	1 692
Strata z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych per saldo	1 183	0
Inne koszty finansowe	1 452	86
Koszty finansowe razem	31 769	23 100

Wzrost WIBOR-u w 2023 roku przełożył się na wyższe koszty odsetek.

Inne koszty finansowe obejmują między innymi dyskonto kaucji – 894 tys. PLN i koszty poręczeń 505 tys. PLN.

12.5 Koszty według rodzajów

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Amortyzacja	45 014	42 676
Świadczenia pracownicze	184 032	152 877
Zużycie materiałów i energii	212 889	265 110
Usługi obce	313 994	384 653
Podatki i opłaty	7 793	5 959
Pozostałe koszty rodzajowe	12 929	11 801
Koszty według rodzaju razem	776 651	863 076
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	101 849	28 050
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	23 905	-53 910
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	0	0
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	902 406	837 216

Spadek wielkości kosztów zużycia materiałów i energii a także usług obcy wynika z niższej realizacji zleceń/kontraktów w ramach segmentu budownictwo w pierwszej połowie 2023 roku.

12.6 Koszty amortyzacji aktywów trwałych

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Koszt własny sprzedaży	38 690	35 129
Koszty ogólnego zarządu	3 835	4 556
Koszty sprzedaży	2 489	2 991
Amortyzacja aktywów trwałych razem	45 014	42 676

12.7 Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Koszty wynagrodzeń	156 725	130 147
Koszty ubezpieczeń społecznych	25 897	21 348
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	1 410	1 382
Koszty świadczeń pracowniczych razem, w tym	184 032	152 877
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	114 535	102 322
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	41 435	34 766
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	28 062	15 788

13. Podatek dochodowy**13.1 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej**

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 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Wynik przed opodatkowaniem	15 720	31 951
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	2 987	6 071
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	1 007	313
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	-27	-55
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	2 124	2 849
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczonej od strat podatkowych (+)	5 178	2 543
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczonej od ujemnych różnic przejściowych (+)	925	2 304
Wykorzystania ulgi podatkowej w bieżącym okresie (-)	-368	0
Wartość aktywa z tytułu zastosowanej ulgi B+R do zrealizowania w latach następnych (-)	-577	0
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	-562	-661
Podatek dochodowy	10 686	13 364
Zastosowana średnia stawka podatkowa	68%	42%

13.2 Odroczonego podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikają z następujących pozycji:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	rozliczenie połączenia	
Stan na 31-12-2023				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis na zapasy	635	283	0	918
Odpis aktualizujący wartość należności	3 117	-262	0	2 855
Kontrakty budowlane	4 313	1 892	0	6 205
Odsetki naliczone od pożyczki	23	101	0	124
Inne aktywa	514	-47	0	467
Odsetki naliczone od kredytu	97	0	0	97
Ulga do odliczenia w latach następnych	0	530	0	530
<i>Zobowiązania:</i>				
Rezerwy na świadczenia pracownicze	794	-165	0	629
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	1 990	-179	0	1 811
Zmiana stanu rezerw	3 520	-644	0	2 876
Pochodne instrumenty finansowe	130	-24	0	107
Wycena bilansowa zobowiązań	116	-19	0	98
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	160	74	0	234
Inne zobowiązania	264	-153	0	111
Zobowiązanie leasingowe	31 491	-2 902	0	28 590
Odpis na ujemne różnice przejściowe (-)	-2 514	-925	0	-3 439
<i>Inne:</i>				
Aktywo na stratę podatkową	2 596	-1 037	0	1 559
Razem	15 757	-3 476	0	43 773

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	rozliczenie połączenia	
Stan na 31-12-2023				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	2 084	198	1 065	3 347
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	4 086	-2 189	482	2 378
Nieruchomości inwestycyjne	10 629	-557	0	10 071
Pochodne instrumenty finansowe	1 127	-448	0	679
Wycena zapasów do wartości godziwej	151	823	0	974
Wycena bilansowa należności	12	2 025	0	2 036
<i>Zobowiązania:</i>				
Ulga za złe długi	296	-91	0	205
Dyskonto kaucji	332	-320	0	12
Majątek w leasingu	31 819	-3 335	0	28 484
Razem	50 535	-3 895	1 547	48 187

Aktywo utworzone na straty podatkowe koncentruje się głównie w spółkach hotelowych. Wykorzystanie aktywa na stratę w 2023 roku nastąpiło w segmencie hotelowym, spółce zależnej Atrem. Nerozpoznane aktywo na stratę podatkową dotyczy głównie segmentu odzieżowego.

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

14. 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 akcje 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.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

<i>Zysk/(strata) na jedną akcję</i>	<i>od 01-01 do 31-12-2023</i>	<i>od 01-01 do 31-12-2022</i>
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 110 419	75 110 419
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 110 419	75 110 419
Zysk (strata) netto	5 034	18 587
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,07	0,25
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,07	0,25

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

Rozwodnienie liczby akcji

Grupa w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku nie realizowała programu motywacyjnego. Nie wystąpiły też inne potencjalne akcje rozwadniające.

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku Zarząd jednostki dominującej nie podjął uchwały w sprawie rekomendacji podziału zysku za 2023 rok. Ewentualną decyzję co do wypłaty dywidendy mogą podjąć Akcjonariusze na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu.

16. Rzeczowe aktywa trwałe

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 31-12-2023 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2023 roku	1 105	190 937	4 855	2 755	14 163	1 526	215 341
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	754	6 540	302	3 015	181	925	11 718
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	3 368	509	1 240	1 087	1 210	12 086	19 500
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-216	-130	-817	-58	0	-1 221
Inne zmiany (w tym przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	9 473	666	0	3 649	-11 247	2 541
Amortyzacja (-)	0	-8 607	-1 771	-699	-3 852	0	-14 929
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	-25	0	-8	0	-34
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2023 roku	5 227	198 636	5 136	5 341	15 286	3 291	232 917

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 31-12-2022 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku	1 105	151 168	3 255	3 018	12 293	37 470	208 308
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	404	1 613	419	577	9 174	12 187
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-96	-108	-246	-55	0	-505
Inne zmiany (w tym przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	43 023	1 884	0	4 199	-45 117	3 988
Amortyzacja (-)	0	-8 603	-1 794	-431	-2 851	0	-13 679
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-1 134	0	0	0	0	-1 134
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	6 176	0	0	0	0	6 176
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	5	-5	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2022 roku	1 105	190 937	4 855	2 755	14 163	1 526	215 341

Wzrost wartości w pozycji budynki i budowle w stosunku do 31 grudnia 2022 roku wynika z przeniesienia z pozycji rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania oraz reklasyfikacji części nieruchomości inwestycyjnej położonej w Złotnikach o wartości 2 154 tys. PLN. Reklasyfikacja powiązana jest z przeznaczeniem części tej nieruchomości na potrzeby spółek z Grupy Kapitałowej.

Zwiększenie w pozycji grunty wynika z zakupu nieruchomości w Solcu kujawskim przeznaczonej na działalność segmentu przemysłowego.

Ze względu na zidentyfikowane przesłanki utraty wartości dla segmentu odzieżowego, z uwagi na osiągnięcie przychodów niższych niż planowane, znak towarowy „Quisque”, a także pozostałe aktywa przypisane do segmentu odzieżowego zostały poddane testowi na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2023 roku (szczegóły w nocie 19).

17. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe**17.1 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania**

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2023 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2023 roku	14 633	156 555	6 565	3 539	2 251	183 543
Nabycie jednostek zależnych	0	3 838	329	148	0	4 316
Zwiększenia	0	17 809	51	2 554	1 408	21 822
Aktualizacja wartości	0	8 882	0	0	0	8 882
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-2 939	0	-446	0	-3 385
Inne zmiany (przeniesienie do/z rzeczowych aktywów trwałych)	0	0	-388	0	0	-388
Amortyzacja (-)	-222	-25 535	-983	-2 488	-585	-29 812
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-7	0	32	0	25
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2023 roku	14 411	158 604	5 575	3 339	3 074	185 002

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku	14 854	126 577	7 546	2 227	2 004	153 208
Zwiększenia	0	63 630	392	3 405	633	68 060
Aktualizacja wartości	0	-3 151	0	411	0	-2 740
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-881	0	-24	0	-905
Amortyzacja (-)	-222	-24 164	-1 373	-2 492	-385	-28 636
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-5 476	0	0	0	-5 476
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	19	0	12	0	31
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2022 roku	14 633	156 555	6 565	3 539	2 251	183 543

Łącznie zwiększenia aktywów z tytułu prawa do użytkowania w trakcie 2023 roku wyniosły 35 019 tys. PLN i wynikały głównie z:

- zawarcia nowych umów oraz aktualizacji wartości dotychczasowych umów dotyczy segmentu modowego - 19 905 tys. PLN
- zawarcia umów najmu na obiekty restauracyjne w Warszawie i Gdańsku -5 862 tys. PLN
- nabycia jednostek zależnych - 4 316 tys. PLN

17.2 Leasing

Grupa jako leasingobiorca

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

	31-12-2023	31-12-2022
Na dzień 1 stycznia	197 013	157 136
Zwiększenie z tytułu nabycia spółek zależnych	4 316	0
Zwiększenia	21 822	68 060
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-4 462	-1 718
Aktualizacja wartości zobowiązania	8 882	-2 740
Płatności leasingowe	-32 108	-23 676
Różnice kursowe	-41	-48
Na koniec okresu	195 422	197 013
<i>Krótkoterminowe</i>	29 329	26 487
<i>Długoterminowe</i>	166 093	170 526

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

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31-12-2023							
Umowa leasingu do 7 lat	EUR	stałe	7 lat	696	2 921	906	2 015
Umowa leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	0	1 846	1 024	822
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	3 455	1 428	2 027
Umowy leasingu 3 - 5 letnie	PLN	stałe	3-5 lat	0	9 549	2 293	7 256
Umowy leasingu 3 - 5 letnie	EUR	stałe	3-5 lat	3 907	23 691	7 796	15 894
Umowy leasingu do 15 lat	PLN	stałe	5-15 lat	0	132 548	11 807	120 740
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	10 lat	0	5 888	1 686	4 202
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	2-4 lata	322	1 400	531	869
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2-3 lata	0	780	302	478
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	zmiennie	2-3 lata	130	946	472	473
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	1 rok	0	103	103	0
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	67 lat	0	12 296	979	11 317
Leasing na dzień 31-12-2023					195 422	29 329	166 093

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31-12-2022							
Umowa leasingu do 7 lat	EUR	stałe	7 lat	692	3 245	714	2 532
Umowa leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	0	3 443	1 367	2 075
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	4 376	1 995	2 381
Umowy leasingu 3 - 5 letnie	PLN	stałe	3-5 lat	0	7 189	1 638	5 552
Umowy leasingu 3 - 5 letnie	EUR	stałe	3-5 lat	4 057	19 027	6 961	12 066
Umowy leasingu do 15 lat	PLN	stałe	5-15 lat	0	137 092	9 508	127 583
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	stałe	10 lat	487	5 270	936	4 334
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	2 lata	517	2 423	705	1 718
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	zmiennie	2-4 lata	198	930	830	99
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2-3 lata	0	376	51	325
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	5 lat	0	259	137	122
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	67 lat	0	13 383	1 645	11 738
Leasing na dzień 31-12-2022					197 014	26 487	170 526

Poniżej przedstawiono kwoty kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz w rachunku zysków i strat.

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	29 812	28 636
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	11 264	8 509
Koszty leasingów krótkoterminowych	1 631	2 482
Koszty leasingu aktywów o niskiej wartości	1 070	3 271
Zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	18 426	14 026
Łączna kwota ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	60 855	56 923
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingu	63 151	51 964

Pozycja zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu obejmuje dodatkowe elementy opłat za hotele uzależnione od wysokości obrotu w trakcie roku.

Grupa jako leasingodawca

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku była leasingodawcą leasingu operacyjnego. Analiza terminów zapadalności opłat leasingowych w wartościach niezdyskontowanych przedstawiała się następująco:

Spółka w ramach posiadanej nieruchomości IMMOBILE K3 prowadzi wynajem podmiotom trzecim w części powierzchni biurowej i usługowej. Więcej o tej nieruchomości w nocie nr 18.

	31-12-2023	31-12-2022
W 1 roku	2 631	1 571
W 2 roku	2 235	709
W 3 roku	1 777	321
W 4 roku	639	306
W 5 roku	512	177
Powyżej 5 lat	79	148

18. Nieruchomości inwestycyjne

	31-12-2023	31-12-2022
Grunty inwestycyjne	70 423	86 654
Nieruchomości komercyjne	34 967	31 858
Wartość bilansowa netto	105 390	118 512

Zmiany wartości w roku

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Wartość bilansowa na początek okresu	118 512	120 387
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	4 218	2 569
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	-21 463	-3 395
Aktywowanie późniejszych nakładów	6 276	3 997
Sprzedaż nakładów inwestycyjnych (-)	0	-1 057
Reklasyfikacja na rzeczowy majątek trwały (-)	-2 154	-3 988
Wartość bilansowa na koniec okresu	105 390	118 512

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość komercyjna IMMOBILE K3 położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 34 967 tys. PLN. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2022 roku wynika ze wzrostu wartości godziwej o 3 109 tys. PLN.
W tej pozycji ujmowana jest tylko ta część nieruchomości, która przeznaczona jest na wynajem podmiotom trzecim. Pozostała część budynku IMMOBILE K3 jest prezentowana w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 28 157 tys. PLN.
2. Grunt inwestycyjny położony w Bydgoszczy o powierzchni 38 807 m² o wartości godziwej 35 955 tys. PLN. Zmiana wartości tej nieruchomości wynika z przeniesienia, na podstawie otrzymanego pozwolenia na budowę, części gruntów wraz z przynależnymi prawami wieczystego użytkowania oraz poniesionymi nakładami do zapasów, w celu rozpoczęcia budowy kolejnego, IV etapu osiedla Platanowy Park, w kwocie 7 847 tys. PLN oraz ujęcia negatywnego efektu wyceny do wartości godziwej w kwocie 131 tys. PLN.
3. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 23 332 m², o wartości godziwej 12 833 tys. PLN. Zmiana wartości tej nieruchomości wynika z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 6 161 tys. PLN oraz wzrostu wartości godziwej o 556 tys. PLN. W trakcie roku miała też miejsce reklasyfikacja części gruntu wraz z poniesionymi nakładami o łącznej wartości 13 616 tys. PLN do zapasów, w celu realizacji kolejnego etapu budowy Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy.
4. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 1 033 tys. PLN. W wyniku dokonanej wyceny wartość nieruchomości spadła o 1 851 tys. PLN w stosunku do wartości z dnia 31 grudnia 2022 roku.
5. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga o powierzchni 648 m². Na dzień bilansowy wartość nieruchomości wynosi 731 tys. PLN i wzrosła w stosunku do 31 grudnia 2022 roku o 115 tys. PLN w wyniku poniesionych nakładów inwestycyjnych.
6. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej o powierzchni 6 122 m² o wartości 9 002 tys. PLN. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2022 roku wynika z wzrostu wartości godziwej o 2 545 tys. PLN.
7. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Złotnikach przy ul. Czołgowej 4, o wartości 10 869 tys. PLN. Spadek wartości nieruchomości w stosunku do 31 grudnia 2022 roku wynika z reklasyfikacji części nieruchomości o wartości 2 154 tys. PLN do rzeczowych aktywów trwałych. Jest to spowodowane, iż część nowych najemców są spółki zależne do tej Grupy Kapitałowej.

Przychody z czynszów oraz koszty utrzymania nieruchomości

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Przychody z czynszów	3 766	2 768
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	1 688	1 240
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	212	219
Bezpośrednie koszty operacyjne	1 900	219

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

Przeznaczeniem nieruchomości gruntowych jest osiągnięcie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych ze wzrostem wartości tych gruntów.

Przy wycenie do wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się takie cechy danej działki jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje się im odpowiednie wagi.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-12-2023 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	34 967	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	9 739 m2 Powierzchnia biurowa 66 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 78 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 350 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 38 807 m2	35 955 (w tym 3 964 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,50 PLN/m2 do 1 502,41 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 23 332 m2	12 833	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 550,00 PLN/m2 do 672,83 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	1 033 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 173,87 PLN/m2 do 262,94 PLN/m2
5.	Bydgoszczy ul. Czarna Droga, 648 m2	731	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 1 036,68 PLN/m2 do 1 174,30 PLN/m2
6.	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	9 002 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 610,42 PLN/m2 do 1 862,44 PLN/m2
7.	Złotniki ul. Czołgowa 4	10 869	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	36,65 zł / m2
Razem		105 390			

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-12-2022 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	31 858	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 876 m2
					Powierzchnia biurowa 58 PLN/m2/miesięcznie
					Powierzchnia handlowo-usługowa 68 PLN/m2/miesięcznie
					Miejsce postojowe w garażu podziemnym 300 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 48 876 m2	43 933 (w tym 4 364 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,50 PLN/m2 do 1 502,41 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 177 m2	19 732	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 357,04 PLN/m2 do 546,17 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	2 884 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,50 PLN/m2 do 1 502,41 PLN/m2
5.	Bydgoszcz ul. Czarna Droga, 648 m2	616	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 852,10 PLN/m2 do 1 254,93 PLN/m2
6.	Bydgoszcz ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	6 467 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
7.	Złotniki ul. Czołgowa 4	13 022	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2)	36,00 zł / m2
Razem		118 512			

19. Aktywa niematerialne

za rok zakończony dnia 31-12-2023 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2023 roku	10 618	0	524	673	0	11 816
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	7 043	90	0	0	104	7 238
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	10	91	575	0	79	755
Inne zmiany (reklasyfikacja)	0	0	51	0	-51	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-10	-81	-13	0	0	-105
Amortyzacja (-)	0	-14	-167	-65	-27	-272
Różnice kursowe	0	0	-7	0	0	-7
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2023 roku	17 662	87	968	608	106	19 430

za rok zakończony dnia 31-12-2022 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Know-how	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku	14 391	0	529	738	50	15 708
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	241	0	0	241
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-3 773	0	0	0	0	-3 773
Amortyzacja (-)	0	0	-242	-65	-50	-362
Różnice kursowe	0	0	1	0	0	1
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2022 roku	10 618	0	524	673	0	11 816

W skład aktywów niematerialnych Grupy wchodzi głównie trzy znaki towarowe: znak towarowy PROM (2 078 tys. PLN), znak towarowy QUIOSQUE (8 540 tys. PLN) oraz nabyty w bieżącym okresie wraz z zakupem udziałów w spółce zależnej Laurella Sp. z o.o. znak towarowy LAURELLA (7 043 tys. PLN).

Zarząd PJP MAKRUM przeprowadził test na utratę ośrodka wypracowującego środki pieniężne – Przeładunki w segmencie Przemysł Grupy do którego należy znak towarowy „PROM”. Założenia do testu zostały przedstawione poniżej. Przeprowadzony test nie wskazał na konieczności dokonania odpisu aktualizującego wartość aktywów niematerialnych segmentu, w tym znaku towarowego „PROM”.

Test utraty wartości znaku PROM

Podstawą testu są przygotowane przez Grupę prognozy na lata 2024-2028 zdyskontowanych przyszłych przepływów finansowych segmentu Przemysłowego oparte na profesjonalnym osądzie Zarządu jednostki dominującej oraz analizie potencjalnego popytu na oferowane produkty, aktualnego portfela zamówień, zmienności warunków rynkowych oraz trendów koniunkturalnych związanych z produkowanymi urządzeniami.

Prognozy obejmują przepływy z segmentu produkcji przemysłowej obejmującego produkty techniki przeładunkowej, parkingi automatyczne, wózki widłowe i systemy składowania, maszyny oferowane pod marką MAKRUM.

Test na utratę wartości został opracowany na podstawie aktualnych na dzień sporządzania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego danych finansowych, podpisanych kontraktów, budżetu na rok 2024 roku oraz planów Zarządu jednostki dominującej na kolejne okresy.

W teście założono przychody segmentu na rok 2024 na poziomie zbliżonym do roku 2023 i wzrosty przychodów w latach kolejnych (CAGR Compound Growth Rate: 6,13%).

W teście założono na rok 2024 wzrost rentowności segmentu na poziomie EBIT do 7,9% (w stosunku do osiągniętej rentowności w roku 2023 na poziomie 6,86%) oraz utrzymanie rentowności w roku 2025 i kolejnych do poziomów zbliżonych do wypracowanych w roku 2024. W całym okresie prognozy tj. w latach 2024-2028 średnia marża EBIT została oszacowana na poziomie 8,15% rocznie.

Powyższe założenia opierają się na szacunkach Zarządu jednostki dominującej opartych na dostępnych analizach makroekonomicznych, trendach cen mediów i podstawowych surowców, inflacji CPI i PPI oraz własnych obserwacji rynkowych. Zgodnie ze scenariuszem sytuacji gospodarczej przyjętym w większości dostępnych prognoz założono w roku 2024 powrót do wzrostu PKB po przejściowym spowolnieniu gospodarczym w Polsce i Europie w roku 2023.

Na planowany wzrost przychodów składa się głównie: prognozowany wzrost przychodów z produkcji systemów przeładunkowych związany z rozwojem sieci dystrybucyjnej oraz wzrost sprzedaży wózków widłowych i innych elementów wyposażenia magazynów, wsparty w tym przypadku efektem niskiej bazy. Prognoza została wsparta analizą potencjalnego popytu na oferowane produkty w wybranych segmentach odbiorców, analizą podmiotów konkurencyjnych oraz analizie portfela zamówień.

Zarząd jednostki dominującej zwraca uwagę, że z uwagi na bardzo dynamiczną sytuację rynkową związaną z niestabilnością geopolityczną, ryzyko zmian warunków rynkowych, a przez co wykonania przyjętych w teście założeń obarczone jest wyższym ryzykiem. Kolejne gwałtowne zmiany czynników zewnętrznych – np. ponowny wzrost cen stali, problemy z dostępnością tego surowca może zagrozić wykonaniem przyjętych w teście założeń. Ryzyko to ma odzwierciedlenie w przyjętym poziomie WACC.

Jednocześnie bazując na przyjętych założeniach dokonano dodatkowej analizy, która wykazała, iż:

- wzrost, średniego ważonego kosztu kapitału WACC poniżej 7,5 p.p. nie powoduje konieczności dokonania odpisu,
- spadek EBIT w całym okresie prognozy o 40,6% w stosunku do założonego w modelu poziomym spowoduje zrównanie wartości odzyskiwalnej testowanych aktywów z ich wartością księgową (przy niezmiennych innych parametrach),
- spadek poziomu przychodów w całym okresie prognozy o 40,6% w stosunku do założonego w modelu poziomym przy zachowaniu planowanej rentowności na poziomie EBIT spowoduje zrównanie wartości odzyskiwalnej testowanych aktywów z ich wartością księgową (przy niezmiennych innych parametrach).

Dla testu przyjęto następujące założenia - w nawiasach zaprezentowano założenia przyjęte w roku poprzednim:

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2024-2028 przepływów pieniężnych związanych z działalnością segmentu Przemysł opracowanej przez Grupę,
- Dla oszacowania wartości rezydualnej testowanych aktywów założono 2,5 % stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu
 - Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 5,58 % (6,25%), co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych,
 - Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 5,84% (7,25%), a wskaźnik beta na poziomie 1,07 (0,74),
- Premię za niską kapitalizację na poziomie 2,0% (2,0 %) oraz premię za ryzyko specyficzne 1,00% (1,80%),
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 3,0 (0,23),
- Wzrosty przychodów ze sprzedaży oraz rentowności co zostało opisane powyżej,
- Dla kolejnych okresów projekcji założono poprawę efektywności zarządzania kapitałem obrotowym, między innymi poprzez skrócenie okresu rotacji zapasów i należności,
- W okresie prognozy założono, z uwagi na zakończona w roku 2021 rozbudowę zakładu produkcyjnego w Koronowie, niższe nakłady na odtworzenie aktywów trwałych w stosunku do wysokości prognozowanej amortyzacji.

Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 12,08% (14,60%).

Analiza wrażliwości szacującej wartość ośrodka generującego przepływy pieniężne

	MKM	Δ stopy wzrostu FCF po okresie szczegółowej prognozy				
		-1,00%	-0,50%	0,00%	0,50%	1,00%
Δ WACC	-1,00%	265 307	273 935	283 569	294 396	306 652
	-0,50%	252 813	260 413	268 850	278 270	288 857
	0,00%	241 480	248 209	255 641	263 891	273 103
	0,50%	231 150	237 137	243 718	250 986	259 055
	1,00%	221 694	227 044	232 900	239 337	246 446

Spadek zakładanego w teście poziomu EBIT o 10% skutkuje zmniejszeniem wyniku testu o 23 684 tys. PLN, wzrost EBIT o 10 % powoduje wzrost wartości wyniku testu także o 23 684 tys. PLN.

Na podstawie uzyskanych wyników testu Grupa uznała, iż szacowana wartość użytkowa testowanego ośrodka generującego przepływy pieniężne przewyższa sumę zaangażowanych aktywów o wartości 145 905 tys. PLN, obejmujących wartość firmy, znak towarowy PROM, aktywa trwałe, aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz aktywa obrotowe netto.

Test utraty wartości znaku QUIOSQUE, Laurella i całego segmentu odzieżowego

Na potrzeby oceny utraty wartości aktywów segmentu modowego na dzień 31.12.2022 Grupa przygotowała konserwatywny test utraty wartości w oparciu o zmodyfikowane dane historyczne oraz prognozy oparte o średnie branżowe.

Test ten wykazał utratę wartości aktywów segmentu odzieżowego o wartości, co zostało przez Zarząd Spółki dominującej wprowadzane do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2022 poprzez dokonanie odpisu aktualizującego odpowiednio wartość znaku towarowego QUIOSQUE, rzeczowych aktywów trwałych i aktywów z tytułu prawa do użytkowania w sumie na kwotę 9 154 tys. PLN, w tym na znak 2 544 tys. PLN.

W związku z poniesioną w segmencie odzieżowym stratą w roku 2023 Zarząd spółki dominującej zidentyfikował przesłanki utraty wartości aktywów segmentu.

Na przełomie pierwszego i drugiego kwartału 2022 roku Zarząd spółki zależnej PBH S.A. przy wsparciu zarządu Grupy podjął decyzje o przeprowadzeniu głębokiej reorganizacji segmentu i opracowaniu nowej strategii działania.

Podstawą strategii jest generowanie przychodów oraz odpowiedniej marży brutto na sprzedaży posiadanych marek modowych (QUIOSQUE, LAURELLA, AKARDO i BŁONIE) w zróżnicowanych kanałach sprzedaży (sklepy stacjonarne, „szafy”, własne sklepy internetowe oraz sprzedaż internetowa na multibrandowych platformach podmiotów trzecich – tzw. marketplace).

Przygotowanie szczegółów realizacyjnych strategii i pierwsze wdrożenia części elementów miały miejsce w IV kwartale 2022 roku, a szybszego tempa wdrażanie strategii nabrało od marca 2023 roku. Od kwietnia 2023 roku natomiast do Grupy zostały systematycznie dołączane kolejne marki oraz modyfikowała odpowiedni poszczególne elementy strategii.

Poniżej opisano szczegółowe założenia do przeprowadzonego testu na utratę wartości aktywów na dzień 31.12.2023 roku (w nawiasach podano parametry z testu na rok 2022):

W teście założono:

- Utrzymanie podstawowych kanałów dystrybucji – sklepy stacjonarne, „szafy”, sklepy komisowe oraz sklepy internetowe posiadanych marek,
- Dynamiczny rozwój sprzedaży internetowej poprzez platformy typu marketplace,
- Wyeliminowanie „wąskich gardeł” w działalności operacyjnej ujawnionych w roku 2023 (oprogramowanie komputerowe oraz zbyt niska powierzchnia magazynowo-logistyczna),
- Wykorzystanie wszystkich kanałów dystrybucji do sprzedaży mixu towarów posiadanych marek oraz wzajemne wsparcie i uzupełnianie oferty,

Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2024-2028 przepływów pieniężnych związanych segmentu opracowanej przez Grupę,

- Wzrost przychodów segmentu we wszystkich kanałach dystrybucji (CAGR Compound Growth Rate: 27,57%),
- Dla oszacowania wartości rezydualnej segmentu założono 2,5% (2,50%) stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
 - Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 5,58 % (6,25%) co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych,
 - Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 7,66 % (7,25)%, a wskaźnik beta na poziomie 0,91 (0,74),
- Premię za niską kapitalizację na poziomie 2,0% (2,0%) oraz podwyższoną premię za ryzyko specyficzne 6,0% (3,0%) -wycena niepewności związanej z dynamicznymi zmianami w segmencie,
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,63 (0,23),
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 15,40% (15,58%).

Analiza wrażliwości szacującej wartość ośrodka generującego przepływy pieniężne

MKM	Δ stopy wzrostu FCF po okresie szczegółowej prognozy					
	-1,00%	-0,50%	0,00%	0,50%	1,00%	
Δ WACC	-1,00%	87 327	90 013	92 926	96 094	99 553
	-0,50%	82 992	85 425	88 054	90 903	94 003
	0,00%	78 981	81 190	83 571	86 143	88 931
	0,50%	75 260	77 272	79 434	81 763	84 280
	1,00%	71 799	73 636	75 605	77 721	80 000

Na podstawie uzyskanych wyników testu Spółka uznała, iż szacowana wartość użytkowa testowanego ośrodka generującego przepływy pieniężne nie jest istotnie niższa od sumy zaangażowanych aktywów wykazanych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym o wartości ca 84 mln. PLN, obejmujących znaki towarowe QUIOSQUE i LAURELLA, aktywa trwałe, aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz aktywa obrotowe netto.

Spadek zakładanego w teście poziomu EBIT o 10% skutkuje zmniejszeniem wyniku testu o 10,3 mln PLN, wzrost EBIT o 10 % powoduje wzrost wartości wyniku testu także o 10,3 mln PLN.

20. Pożyczki udzielone

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa nie udzielała pożyczek. Na dzień 31 grudnia 2022 Grupa udzieliła pożyczek na kwotę 200 tys. PLN.

21. Świadczenia pracownicze

Główne założenia przyjęte do wyceny świadczeń pracowniczych na dzień sprawozdawczy są następujące:

	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
Stopa dyskontowa (%)	5,10%	2,60%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (powyżej poziomu inflacji)	1,00%	1,00%

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	815	1 009
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	0	0	815	1 009

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych. Wartość rezerw na 31 grudnia 2023 roku wyniosła 518 tys. PLN, tj. o 194 tys. PLN mniej niż w roku ubiegłym.

Jednostki Grupy wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy.

W związku z tym Grupa na podstawie wyceny dokonanej przez Zarządy Spółek tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Podsumowanie świadczeń, kwotę rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli:

	Rezerwa na odprawy emerytalne
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2023 roku</i>	
Stan na początek okresu	889
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	97
Koszty odsetek	-30
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne	-203
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	63
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31-12-2023 roku	815
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku</i>	
Stan na początek okresu	889
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	89
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne	32
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31-12-2022 roku	1 009

22. Zapasy

Struktura zapasów przedstawia się następująco:

	31-12-2023	31-12-2022
Materiały	21 810	21 312
Półprodukty i produkcja w toku	44 355	164 550
Wyroby gotowe	80 840	38 460
Towary	54 033	35 156
Wartość bilansowa zapasów razem	201 038	259 478

Wysoki stan zapasów na 31 grudnia 2022 roku wynikał głównie z wysokiego stopnia zawansowania w dwóch lokalizacjach lokali mieszkalnych w trakcie budowy. Obecnie są zakończone i w części nie sprzedanej znajdują się w

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

pozycji wyroby gotowe, przez to widoczny wyższy poziom tej pozycji. Natomiast na 31 grudnia 2023 roku są w fazie początkowej kolejne etapy w dwóch lokalizacjach w ramach segmentu developingu.

Zwiększony poziom towarów wynika głównie z większego stanu zapasów w segmencie modowym spowodowanego przejściem nowych marek, a także wejściem na nowe kanały dystrybucji.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów:

	<i>od 01-01 do 31-12-2023</i>	<i>od 01-01 do 31-12-2022</i>
Stan na początek okresu	3 423	361
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 399	3 062
Stan na koniec okresu	4 822	3 423

Odpisy aktualizujące wartość zapasów obciążały koszt własny sprzedanych produktów.

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	<i>31-12-2023</i>	<i>31-12-2022</i>
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	33 400	139 687
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	57 864	12 568
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	109 773	107 223
Stan na koniec okresu	201 037	259 478

W ramach zapasów na dzień 31 grudnia 2023 roku ujęte są grunty na wartość 17 166 tys. PLN, w tym 736 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16. Na gruntach tych rozpoczęto prace budowlane związane z działalnością developerską.

Zmiana wartości aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujętego na zapasie:

	<i>od 01-01 do 31-12-2023</i>	<i>od 01-01 do 31-12-2022</i>
Stan na początek okresu	15 804	14 286
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	5 147	3 395
Zmniejszenie w wyniku sprzedaży	-3 785	-1 877
Stan na koniec okresu	17 166	15 804

23. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Długoterminowe należności na dzień 31 grudnia 2023 roku wynoszą 8 774 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosły 5 612 tys. PLN). Należności długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa, automatyki i energetyki oraz przemysłu.

Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

	31-12-2023	31-12-2022
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	125 869	105 137
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-12 766	-12 483
Należności z tytułu dostaw i usług netto	113 103	92 654
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	4 111	4 605
Inne należności	3 218	1 987
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-983	-39
Pozostałe należności finansowe netto	6 346	6 554
Należności finansowe	119 449	99 208
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	7 655	10 055
Przedpłaty i zaliczki	8 741	2 657
Pozostałe należności niefinansowe	381	808
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-873	-174
Należności niefinansowe	15 903	13 346
Należności krótkoterminowe razem	135 352	112 554

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe na 31 grudnia 2023 roku wyniosły 119 449 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (113 103 tys. PLN) oraz kaucji wpłaconych w związku z realizacją usług budowlanych (4 111 tys. PLN).

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 14 do 45 dni. Wyjątek stanowią wpłacone kaucje z tytułu gwarancji wykonania robót, których okres spłaty w niektórych przypadkach przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kaucje są dyskontowane przy wykorzystaniu rentowności 2-, 5- lub 10-letnich krajowych obligacji skarbowych dla należności krajowych oraz rentowności 2-, 5- lub 10-letnich niemieckich obligacji skarbowych dla należności w walucie euro oraz uwzględniając ryzyko kredytowe klienta.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku wartość odpisu aktualizującego należności przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Stan na początek okresu	12 521	11 797
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	3 009	1 053
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-1 428	-263
Odpisy wykorzystane (-)	-241	-82
Inne zmiany (różnice kursowe)	-112	15
Stan na koniec okresu	13 749	12 521

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.

Bieżące i zaległe krótkoterminowe należności finansowe

	31-12-2023		31-12-2022	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	79 451	46 418	62 100	43 037
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-20	-12 746	-18	-12 504
Należności z tytułu dostaw i usług netto	79 431	33 672	62 082	30 533
Pozostałe należności finansowe	6 251	1 078	6 313	318
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	0	-983	0	-39
Pozostałe należności finansowe netto	6 251	95	6 313	279
Należności finansowe	85 682	33 767	68 395	30 813

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 29 545 tys. PLN (31 grudnia 2022 roku: 34 816 tys. PLN).

Zgodnie z osądem Zarządu, ograniczenia w dysponowaniu środkami zgromadzonymi na rachunku VAT, wynikające z przepisów podatkowych dotyczących mechanizmu podzielonej płatności, nie wpływają na ich klasyfikację jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ponieważ Spółka wykorzystuje je na bieżąco do regulowania zobowiązań krótkoterminowych.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

	31-12-2023	31-12-2022
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	13 166	22 199
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	11 636	7 817
Środki pieniężne w kasie	840	485
Depozyty krótkoterminowe	429	1 059
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	2 630	3 116
Inne	845	139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	29 545	34 816

25. Pozostałe aktywa finansowe

	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3 335	6 042
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	600	20 980
<i>w tym środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych</i>	0	20 260

W ramach pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa ujmuje środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Na dzień 31 grudnia 2023 roku nie występowały takie środki natomiast na saldo ubiegłego roku składają się w głównej mierze środki wpłacane na rachunek powierniczy (MRP) przez nabywców mieszkań w ramach

umów deweloperskich -20 260 tys. PLN. W ramach pozostałych długoterminowych aktywów finansowych prezentowane są instrumenty IRS. Zabezpieczenie IRS dotyczy kredytów zaciągniętych przez spółki zależne: CDI 2 Sp. z o.o., Aronn Sp. z o.o., Hotel 1 Sp. z o.o., PJP MAKRUM S.A. Łączne saldo zabezpieczonych kredytów na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 52 491 tys. PLN. Wpływ zabezpieczenia na wynik finansowy Grupy zaprezentowany został w nocie 12.3 i 12.4

26. Kapitał własny

Kapitał podstawowy przedstawia się następująco:

	31-12-2023	31-12-2022
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

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

Struktura kapitału zakładowego kształtuje się następująco:

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej PLN	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 925 736	2 231 434,00	wpłata gotówką	09.11.2004
B	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	3 200 132	800 033,00	wpłata gotówką	09.11.2004
C	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 602 132	400 533,00	wpłata gotówką	09.11.2004
D	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	18 147 724	4 536 931,00	aport ST	01.08.2006
E	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 814 772	453 693,00	wpłata gotówką	01.08.2006
F	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 000 000	2 000 000,00	wpłata gotówką	10.08.2007
I	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	28 557 974	7 139 493,50	aport	24.05.2012
J	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 614 462	653 615,50	aport	13.06.2012
K	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 500 000	625 000,00	wpłata gotówką	11.10.2016

Liczba akcji razem	75 362 932
Kapitał zakładowy razem (PLN)	18 840 733
Wartość nominalna jednej akcji	0,25 zł

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

26.1 Wartość nominalna akcji

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 18 841 tys. PLN i dzielił się na 75 362 932 akcji o wartości nominalnej 0,25 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

26.2 Prawa akcjonariuszy

Akcje nie są uprzywilejowane, zarówno co do głosu, jak i dywidendy. Na jedną akcję przypada jeden głos.

26.3 Akcjonariusze o znaczącym udziale

Struktura własności przedstawia się następująco:

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Udział w kapitale
Stan na 31-12-2023			
Rafał Jerzy (osobiście oraz poprzez 'Fundację Rodziny Jerzych' Fundację Rodzinną)	46 224 682	11 556 171	61%
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	2 693 138	14%
Sławomir Winiecki	4 019 503	1 004 876	5%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	1 119 817	6%
Pozostali akcjonariusze	9 866 929	2 466 732	13%
Razem	75 362 932	18 840 733	100%
Stan na 31-12-2022			
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	28 076 958	7 019 240	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	24%
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	2 693 138	14%
Sławomir Winiecki	4 019 503	1 004 876	5%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	1 119 817	6%
Pozostali akcjonariusze	9 866 929	2 466 732	13%
Razem	75 362 932	18 840 733	100%

W wyniku zawarcia umów darowizn pomiędzy Rafałem Jerzy i Beatą Jerzy jako darczyńcami, a „Fundacją Rodziny Jerzych” Fundacją Rodzinną w organizacji (dalej zwaną Fundacją) jako obdarowaną, zawartych w sierpniu 2023 roku doszło do zmiany jednostki dominującej najwyższego szczebla. Na skutek zawartych umów doszło do zbycia na rzecz Fundacji 37 400 000 akcji Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. (dalej zwanej GKI). Fundacja ta weszła do struktury akcjonariatu GKI jednakże stan posiadania bezpośrednio i pośrednio przez Rafała Jerzy akcji GKI nie uległ zmianie w stosunku do stanu posiadania akcji GKI przed w/w transakcjami, co oznacza, że Rafał Jerzy posiada nadal bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółkę zależną MJT Sp. z o.o. i Fundację 46 224 712 akcji GKI, stanowiących 61,34% kapitału zakładowego GKI, które uprawniają do 37 400 000 głosów na Walnym Zgromadzeniu GKI, co stanowi 61,34% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GKI.

26.4 Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną.

	Cena emisyjna (PLN)	Liczba akcji	Wartość emisji	Wartość nominalna (-)	Koszty emisji (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji	
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 01.01.2010 roku							-
Emisja akcji serii F	5,30	8 000 000	42 400	(2 000)	(1 412)	38 988	
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2010 roku							38 988
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2011 roku							38 988
Emisja akcji serii I	2,15	28 557 974	61 400	(7 139)	(130)	54 130	
Emisja akcji serii J	2,15	2 614 462	5 621	(654)	-	4 967	
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2012 roku							98 086
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2014 roku							98 086
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2015 roku							98 086
Emisja akcji serii K	2,50	2 500 000	6 250	(625)	-	5 625	

26.5 Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy

Niepodzielony wynik obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi, to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Grupa jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty. Do tej kategorii kapitału przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w sprawozdaniu Grupy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym i nie podlega ona podziałowi na inne cele.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

26.6 Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	<i>od 01-01 do 31-12-2023</i>	<i>od 01-01 do 31-12-2022</i>
Saldo na początek okresu	52 184	46 690
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	-1 717	-2 412
Dywidenda wypłacone z zysku akcjonariuszom niekontrolującym	-1 333	-1 724
Różnice z przeliczenia	-717	95
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	3 267	9 535
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	51 683	52 184

Wybrane dane finansowe na dzień 31 grudnia 2023 roku spółek z istotną wartością udziałów niekontrolujących

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	GK PJP MAKRUM*	Atrem S.A.	GK DLAKO**
Aktywa obrotowe	289 993	83 456	43 818
Zobowiązania krótkoterminowe	202 623	68 006	129 701
Aktywa obrotowe netto	87 370	15 450	-85 884
Aktywa trwałe	88 755	30 939	62 781
Zobowiązania długoterminowe	43 083	4 622	25 933
Aktywa trwałe netto	45 672	26 317	36 848
Aktywa netto	133 042	41 767	-49 035
Udziały niedające kontroli	46 847	12 003	-5 573

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	GK PJP MAKRUM*	Atrem S.A.	GK DLAKO**
Przychody ze sprzedaży	427 205	142 405	61 587
Zysk (strata) netto	15 556	4 358	-34 240
Pozostałe całkowite dochody	-718	0	0
Całkowite dochody	14 838	4 358	-34 240
Zysk (strata) netto przypadający podmiotom niekontrolującym	6 022	1 439	-4 194
Dywidenda wypłacona podmiotom niekontrolującym	1 046	287	0

* obejmuje dane: PJP MAKRUM S.A., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., PROMStahl Sp. z o.o., PROMStahl GmbH, PROMStahl Ltd., QDS24 Sp. z o.o., Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o.

** obejmuje dane: DLAKO Sp. z o.o., PBH S.A., QIOSK Sp. z o.o., AKARDO S.A., Błonie Sp. z o.o., Laurella Sp. z o.o.

Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

W dniu 5 października 2023 r. spółka PBH Sp. z o.o. nabyła dodatkowe 49% udziały spółka Laurella Sp. z o.o. 3,5 mln PLN. Wartość bilansowa udziałów niekontrolujących w Laurella na dzień transakcji wynosiła 1,7 mln PLN. Wpływ zmian w udziałach własnościowych Laurella Sp. z o.o. na kapitał własny przypadający właścicielom pośrednim GKI w ciągu roku podsumowano w następujący sposób:

Wartość bilansowa nabytych udziałów niekontrolujących	1 717
Zapłata na rzecz udziałowców niekontrolujących	3 500
Nadwyżka zapłaty ujęta w transakcjach z rezerwą udziałów niekontrolujących w kapitale własnym	1 783

27. Kredyty i pożyczki

Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 1,94 mln PLN						
Kredyt inwestycyjny	-	1 940	31.05.2024	Miesięcznie (kapitał): 330 tys. do 30.04.2024 290 tys. w dniu 31.05.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna do kwoty 26.340 tys. PLN na nieruchomości w Chorzwie KW nr KA1C/00011883/7 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, zastaw na akcjach PM należących do GKI, poręczenie PM, OPE
mBank S.A., Kredyt w rachunku bieżącym, kwota udzielona- aktualne saldo: 1,8 mln PLN						
Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	1 980	23.02.2024	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża	weksel inblanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI
mBank S.A., Linia na finansowanie bieżącej działalności (FBD), kwota udzielona- aktualne saldo: 2,5 mln PLN						
Elastyczne kredyty odnawialne	6 000	680	05.01.2024	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009	WIBOR 1M + marża	hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych, zastaw finansowy na rachunku
	400	339	05.01.2024			
	1 500	1 478	31.01.2025			
	2 100	0	31.01.2024			
mBank S.A., Linia wieloproduktowa, kwota udzielona- aktualne saldo: 0 mln PLN						
Kredyt odnawialny do kwoty 5 000	4 656	0	12.06.2026	Spłata z wpływów środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009	WIBOR 1M + marża	gwarancja kryzysowa BGK, zastaw finansowy na rachunku, OPE
Bank Ochrony Środowiska S.A., Linia wielocelowa, kwota udzielona- aktualne saldo: 2,3 mln PLN						
Kredyt odnawialny	2 330	2 300	26.05.2024	Spłaty z wpływów na rachunek bieżący	WIBOR 1M + marża	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 4.000 tys. PLN, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 16.000 tys. PLN
mBank S.A., Kredyt w rachunku bieżącym, kwota udzielona- aktualne saldo: 1 mln PLN						
Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	999	04.04.2025	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża	poręczenie GKI
mBank S.A., Kredyt odnawialny, kwota udzielona- aktualne saldo: 1,1 mln PLN						
Kredyt odnawialny	2 000	1 127	04.04.2025	W terminie 5 dni roboczych po wpływie środków ze sprzedaży mieszkań, na zakup których dokonano ciążenia kredytu	WIBOR 1M + marża	poręczenie GKI

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

<i>Produkty</i>	<i>Limit na produkty (tys. PLN)</i>	<i>Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)</i>	<i>Data zakończenia</i>	<i>Harmonogram spłaty (w tys. PLN)</i>	<i>Oprocentowanie</i>	<i>Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)</i>
BGK, Kredyty, kwota udzielona- aktualne saldo: 24,32 mln PLN						
Kredyt inwestycyjny	-	24 320	30.07.2033	Miesięcznie (kapitał): do 30.06.2033 - 130 tys., w dniu 30.07.2033 - 9 500 tys.	WIBOR 1M + marża	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 M, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)
Santander Bank Polska S.A., Multilinia, kwota udzielona- aktualne saldo: 9 mln PLN						
Kredyt w rachunku bieżącym	9 000	9 039	31.01.2024	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna łączna do kwoty 29.100 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 oraz BY1B/00061790/6 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, OPE HOTEL 1
Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 6,75 mln PLN						
Kredyt inwestycyjny	-	6 747	29.02.2024	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. do 31.01.2024 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 6 664 tys. w dniu 29.02.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polisy bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji
Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 10,41 mln PLN						
Kredyt inwestycyjny	-	10 405	31.10.2026	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 16 tys. EUR do 31.12.2023, 17 tys. EUR do 31.12.2024, 18 tys. EUR do 31.12.2025, 19 tys. EUR do 30.09.2026, 1 790 tys. EUR - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M; od 30.04.2022: EURIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.330 tys. EUR, 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, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji
Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 13,76 mln PLN						
Kredyt inwestycyjny	-	13 760	31.01.2026	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 108 tys. do 31.12.2023, 115 tys. do 31.12.2024, 122 tys. do 31.12.2025, 10 808 tys. - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża	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, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

<i>Produkty</i>	<i>Limit na produkty (tys. PLN)</i>	<i>Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)</i>	<i>Data zakończenia</i>	<i>Harmonogram spłaty (w tys. PLN)</i>	<i>Oprocentowanie</i>	<i>Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)</i>
Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 8,15 mln PLN						
Kredyt inwestycyjny	-	8 154	28.02.2027	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 74 tys. do 31.12.2023, 78 tys. do 31.12.2024, 82 tys. do 31.12.2025, 86 tys. do 31.01.2027, 5 042 tys. - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża	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, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji
Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 15,62 mln PLN						
Kredyt inwestycyjny	-	15 616	31.03.2029	Miesięcznie (kapitał): 62 tys. od 30.04.2022 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, 9 346 tys. - 31.03.2029 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża	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, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji
PKO BP S.A., Kredyt w rachunku bieżącym, kwota udzielona- aktualne saldo: 5 mln PLN						
Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	5 004	14.06.2024	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na zapasach do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 7 500 tys., cesja z polisy ubezpieczeniowej z zapasów, gwarancja płynnościowa BGK w kwocie 4 000 tys., poręczenie GKI
BNP Paribas, Limit wierzytelności, kwota udzielona- aktualne saldo: 3 mln PLN						
Kredyt w rachunku bieżącym	2 743	2 729	30.09.2024	Automatycznie z wpływów na rachunek Kwota podlimitu będzie obniżana zgodnie z harmonogramem: - w dniach 31.10.2023, 30.11.2023, 29.12.2023, 31.01.2024, 29.02.2024, 29.03.2024, 30.04.2024, 31.05.2024, 28.06.2024, 31.07.2024, 30.08.2024 o kwotę 319 tys. PLN - w dniu 30.09.2024 o kwotę 191 tys. PLN	WIBOR 1M + marża	weksel in blanco poręczony przez GKI, zastaw rejestrowy na towarach handlowych zlokalizowanych poza magazynem głównym o wartości nie niższej niż 4 mln PLN, cesja z polisy ubezpieczeniowej (SU nie może być mniejsza niż 4 mln PLN), gwarancja płynnościowa BGK w kwocie 3.176 tys. PLN (ważna do 30.12.2024)
Kredyt obrotowy odnawialny	270	270		w ostatnim dniu bieżącego okresu udostępnienia kredytu	WIBOR 1M + marża	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

<i>Produkty</i>	<i>Limit na produkty (tys. PLN)</i>	<i>Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)</i>	<i>Data zakończenia</i>	<i>Harmonogram spłaty (w tys. PLN)</i>	<i>Oprocentowanie</i>	<i>Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)</i>
Santander Bank Polska S.A., Multilinia, kwota udzielona- aktualne saldo: 1,9 mln PLN						
Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 904	08.02.2024	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża	gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 8.000 tys. PLN, poręczenie GKI
Kredyt na akredytywy	10 000	0	12.01.2025	Maksymalny okres finansowania do 14 dni		
Kredyt na zapłatę inkas	5 000	0	08.02.2024	Maksymalny okres finansowania do 60 dni		
Kredyt rewolwingowy	10 000	0	22.02.2024	5 dni roboczych od dnia wykorzystania		
ING Bank Śląski S.A., Pożyczka Korporacyjna, kwota udzielona- aktualne saldo: 0,92 mln PLN						
Pożyczka Korporacyjna	-	923	03.06.2024	w ostatnim dniu miesiąca - 154 tys. PLN	WIBOR 1M + marża	weksel in blanco, gwarancja de minimis BGK, OPE, hipoteka umowna łączna do kwoty 2.680 tys. PLN na nieruchomościach KW nr PO1P/00259453/4, PO1G/00044460/7, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, zastaw rejestrowy na zapasach towarów handlowych
ING Bank Śląski S.A., Umowa Wieloproduktowa, kwota udzielona- aktualne saldo: 2,6 mln PLN						
Kredyt w rachunku bieżącym	2 800	2 630	17.01.2024	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża	gwarancja de minimis BGK, weksel in blanco poręczony przez GKI
Kredyt odnawialny	4 650	0	22.11.2024	-	WIBOR 1M + marża	
Santander Bank Polska S.A., Multilinia, kwota udzielona- aktualne saldo: 0,3 mln PLN						
Kredyt w rachunku bieżącym	300	284	27.07.2024	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża	poręczenie GKI
Kredyt na akredytywy	2 300	0	25.06.2025	w terminie 14 dni od dnia zapłaty Akredytywy	-	
mBank S.A., Kredyt w rachunku bieżącym, kwota udzielona- aktualne saldo: 8,3 mln PLN						
Kredyt w rachunku bieżącym	10 000	8 268	08.09.2026	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża	weksel in blanco, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 8.000 tys. PLN
		0			EURIBOR O/N + marża	
PKO BP S.A., Limit kredytowy wielocelowy, kwota udzielona- aktualne saldo: 20,7 mln PLN						
Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6 000	6 000	4 822	09.05.2024	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M EURIBOR 1M SOFR O/N + marża	Hipoteka umowna łączna do kwoty 52 500 tys. PLN na nieruchomości GKI SA w Bydgoszczy KW BY1B/00004708/8, poręczenie GKI SA, weksle in blanco oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji (PM, PJP BUD, PROMSTAHL)

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

<i>Produkty</i>	<i>Limit na produkty (tys. PLN)</i>	<i>Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)</i>	<i>Data zakończenia</i>	<i>Harmonogram spłaty (w tys. PLN)</i>	<i>Oprocentowanie</i>	<i>Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)</i>
Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 10 000	10 000	7 799	09.05.2025	31.05.2023 - 233 tys. PLN, 30.06.2023 - 847 tys. PLN, 02.10.2023 942 tys. PLN, od 12.2023 do 04.2025 w ostatnim dniu kwartału 1.114 tys. PLN, 09.05.2025 r. - 1.114 tys. PLN	WIBOR 1M EURIBOR 1M SOFR O/N + marża	
		2 076		31.05.2023 - 19 tys. EUR, 30.06.2023 - 52 tys. EUR, 02.10.2023 - 67 tys. EUR, od 12.2023 do 04.2025 w ostatnim dniu kwartału - 68 tys. EUR, 09.05.2025 r. - 68 tys. EUR	WIBOR 1M EURIBOR 1M SOFR O/N + marża	
Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	991	09.05.2024	Z bieżących wpływów	-	
Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 20 000	0	0	-	-	-	
Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	1	09.05.2024	Z bieżących wpływów	-	
Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 5 000	5 000	4 990	09.05.2025	30.06.2023- 555 tys. PLN, 02.10.2023 - 625 tys. PLN, od 12.2023 do 04.2025 w ostatnim dniu kwartału - 713 tys. PLN, 09.05.2025 r. - 713 tys. PLN	-	
mBank S.A., Kredyt odnawialny, kwota udzielona- aktualne saldo: 7 mln PLN						
Kredyt odnawialny	7 000	4 093	21.06.2024	Spłata najpóźniej w 210 dniu przypadającym po dacie Ciągnięcia, niezależnie od pozostałych Ciągnięć.	WIBOR 1M + marża	weksel in blanco, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 5.600 tys. PLN
mBank S.A., Kredyt odnawialny, kwota udzielona- aktualne saldo: 15 mln PLN						
Kredyt odnawialny	15 000	10 846	24.11.2026	Spłata najpóźniej w 210 dniu przypadającym po dacie Ciągnięcia, niezależnie od pozostałych Ciągnięć.	WIBOR 1M + marża	weksel in blanco, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 12.000 tys. PLN
mBank S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 4,24 mln PLN						
Kredyt inwestycyjny	-	4 240	30.09.2024	Kapitał: jednorazowo Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna do kwoty 6.360 tys. PLN na nieruchomości w Solcu Kujawskim KW nr BY1B/00084302/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

<i>Produkty</i>	<i>Limit na produkty (tys. PLN)</i>	<i>Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)</i>	<i>Data zakończenia</i>	<i>Harmonogram spłaty (w tys. PLN)</i>	<i>Oprocentowanie</i>	<i>Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)</i>
Santander Bank Polska S.A., Multilinia, kwota udzielona- aktualne saldo: 44 mln PLN						
Kredyt w rachunku bieżącym	22 000	21 382 0	21.02.2024	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M EURIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, w Bydgoszczy BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 103.500 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6 i na nieruchomości Aronn KW nr LD1M/00175075/7, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE
Kredyt rewolwingowy	12 000	11 995		Splata w terminie 120 dni od dnia uruchomienia	WIBOR 1M + marża	
Kredyt na akredytywy	10 000	0		Splata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy	WIBOR 1M + marża	
Kredyt na akredytywy	10 000	0		Splata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy	WIBOR 1M + marża	
Kredyt w rachunku bieżącym	8 000	5 765		Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża	
Kredyt na akredytywy	10 000	0		Splata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy	WIBOR 1M + marża	
Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 927		Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża	
Kredyt na akredytywy	10 000	0		Splata w terminie 30 dni od dnia zapłaty Akredytywy	WIBOR 1M + marża	
Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 2,15 mln PLN						
Kredyt inwestycyjny	-	2 150	28.09.2024	Miesięcznie (kapitał): 220 tys. od 31.01.2021 do 31.08.2024, 170 tys. - 28.09.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE
Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 4,58 mln PLN						
Kredyt inwestycyjny	-	4 584	30.06.2028	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. od 31.07.2023 do 31.05.2028, 85 tys. - 30.06.2028 Odsetki: miesięcznie	8,60%	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI
Bank Ochrony Środowiska S.A., Linia wielocelowa, kwota udzielona- aktualne saldo: 1,2 mln PLN						
Kredyty odnawialne do kwoty 20 000	1 500	1 056	20.04.2024	-	-	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 8.000 tys. PLN, gwarancja PLG FGK BGK w kwocie 32.000 tys. PLN, cesja z kontraktów, OPE
	2 000	0	04.10.2024			
	3 500	130	04.09.2024			
Volksbank, Overdraft, kwota udzielona- aktualne saldo: 2,17 mln PLN						
Overdraft	2 174	0	nieokreślony	Automatic repayment from current receipts on account	4,90%	Brak

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Kredyty	212 742
Pożyczki	20 076
Odsetki naliczone	2 633
Razem	235 450
Część krótkoterminowa	148 405
Część długoterminowa	87 045

Podział kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ze względu na segmenty:

	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe
	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2022
Finansujące budowę bloków mieszkalnych	0	0	17 707	35 663
Finansujące nieruchomości	12 924	67 244	14 891	72 737
Finansujące przemysł	79 412	17 323	35 676	1 930
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	10 256	1 478	7 927	13
Finansujące branżę modową	21 920	0	24 406	0
Pozostałe	23 893	999	4 948	1 604
Razem	148 405	87 045	105 556	111 948

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej

	01-01-2023	Przepływy			Zmiany niebędące przepływem							31-12-2023
		Splata	Zaciągnięcie	Odsetki	Zawarcie	Nabycie jednostek zależnych	Zmniejszenie/sprzedaży	Aktualizacja wyceny	Zmiana kursów walut	Naliczone odsetki	Reklasyfikacja	
Długoterminowe												
Kredyty, pożyczki	111 953	0	107 698	0	0	0	0	-148	104	0	-132 563	87 045
Obligacje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	170 526	0	0	0	21 822	0	-4 462	8 882	-27	0	-30 647	166 093
Instrumenty pochodne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe												
Kredyty, pożyczki	105 550	-110 180	7 872	-16 706	0	10 729	0	0	69	1 802	132 563	148 405
Obligacje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	26 487	-32 108	0	-11 134	0	4 316	0	0	-14	0	30 647	29 329
Instrumenty pochodne	26	0	0	0	0	0	0	-26	0	0	0	0
Razem	414 543	-142 288	115 570	-27 839	21 822	15 045	-4 462	8 733	107	1 802	0	430 872

	01-01-2022	Przepływy			Zmiany niebędące przepływem							31-12-2022
		Splata	Zaciągnięcie	Odsetki	Zawarcie	Nabycie jednostek zależnych	Zmniejszenie/sprzedaży	Aktualizacja wyceny	Zmiana kursów walut	Reklasyfikacja		
Długoterminowe												
Kredyty, pożyczki	135 144	0	80 655	0	0	0	0	-334	-850	-102 661		111 953
Obligacje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Zobowiązania z tytułu leasingu	133 378	0	0	0	68 060	0	-1 718	-2 740	-32	-26 421		170 526
Instrumenty pochodne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Krótkoterminowe												
Kredyty, pożyczki	75 808	-85 763	13 411	-9 028	0	0	0	0	-567	102 661		105 550
Obligacje	2 400	-2 400	0	-542	0	0	0	0	0	0		0
Zobowiązania z tytułu leasingu	23 758	-23 676	0	-8 509	0	0	0	0	-16	26 421		26 487
Instrumenty pochodne	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0		26
Razem	370 487	-111 839	94 066	-18 080	68 060	0	-1 718	-3 075	-1 439	0		414 543

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku:

W dniu 20.01.2023 roku FOCUS Hotel S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy multilinii zwiększający limit o kwotę 5 700 tys. PLN, tj. do kwoty 15 400 tys. PLN oraz wydłużający termin ważności linii o 1 rok, tj. do dnia 31.01.2024 roku.

W dniu 06.02.2023 roku Aronn Sp. z o.o., Carnaval Sp. z o.o., Crismo Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. oraz Hotel 1 Sp. z o.o. zawarły z Santander Bank Polska S.A. aneksy do umów kredytów inwestycyjnych przywracające zobowiązania finansowe kredytobiorców sprzed okresu pandemii koronawirusa.

W dniu 06.02.2023 roku ATREM S.A. podpisała z mBank S.A. aneks o wydłużenie linii na finansowanie kontraktów o 1,5 roku, tj. do dnia 30.06.2026 roku.

W dniu 17.02.2023 roku PBH S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy multilinii, zgodnie z którym został wydłużony termin jej ważności o 1 rok, tj. do dnia 22.02.2024 r.

W dniu 21.02.2023 roku ATREM S.A. podpisała z mBank S.A. aneks wydłużający kredyt w rachunku bieżącym o 1 rok, tj. do dnia 23.02.2024 r.

W dniu 01.03.2023 roku spółki PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o. oraz Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z PKO BP S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego, zgodnie z którym został podwyższony sublimit indywidualny dla Promstahl Sp. z o.o. o kwotę 3 000 tys. PLN, tj. do kwoty 6 000 tys. PLN.

W dniu 16.03.2023 roku CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneksy do umowy kredytu w rachunku bieżącym oraz kredytu odnawialnego wydłużający termin ważności limitów do dnia 04.04.2025 roku.

W dniu 03.04.2023 roku spółka PJP MAKRUM S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 5 000 tys. PLN na zakup udziałów w spółce Inicjatywa Północno-Zachodnia „PW” Sp. z o.o. Termin spłaty kredytu przypada na dzień 30.06.2028 roku.

W dniu 05.05.2023 roku spółki PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o. oraz Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z PKO BP S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego, zgodnie z którym limit kredytowy został przedłużony o 2 lata, tj. do dnia 09.05.2025 roku oraz podwyższony o kwotę 3 000 tys. PLN, tj. do kwoty 35 000 tys. PLN.

W dniu 13.06.2023 roku ATREM S.A. podpisała z mBank S.A. umowę linii wieloproduktowej na łączną kwotę 30 000 tys. PLN. W ramach linii Spółka ma możliwość uruchomienia kredytu odnawialnego do kwoty 5 000 tys. PLN.

W dniu 06.07.2023 roku QDS24 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. porozumienie, zgodnie z którym ustalono harmonogram spłaty kredytu w rachunku bieżącym. Ostateczny termin spłaty wyznaczono na dzień 30.06.2026 roku.

W dniu 07.08.2023 roku spółki PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. oraz ATREM S.A. zawarły z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy multilinii zwiększający limit o kwotę 24 000 tys. PLN, tj. do kwoty 69 000 tys. PLN.

W dniu 27.07.2023 roku FOCUS Hotel S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy multilinii zwiększający limit o kwotę 4 000 tys. PLN, tj. do kwoty 19 400 tys. PLN.

W dniu 27.07.2023 roku BŁONIE Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. umowę multilinii w kwocie 2 300 tys. PLN i terminem spłaty do dnia 27.07.2024 roku.

W dniu 23.08.2023 roku Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej na gwarancje, zgodnie z którym został wydłużony termin jej wykorzystania o 1 rok, tj. do dnia 20.08.2024 roku.

W dniu 28.08.2023 roku Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę linii wielocelowej w kwocie 40 000 tys. PLN i terminem spłaty do dnia 27.08.2023 roku. Na mocy umowy spółka ma prawo korzystać z kredytów odnawialnych do łącznej kwoty 20 000 tys. PLN oraz gwarancji do łącznej kwoty 20 000 tys. PLN.

W dniu 05.09.2023 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej na gwarancje, zgodnie z którym został wydłużony termin jej wykorzystania o 1 rok, tj. do dnia 06.09.2024 r.

W dniu 08.09.2023 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym zwiększający kredyt do kwoty 10 000 tys. PLN i wydłużający termin ostatecznej spłaty do dnia 08.09.2026 roku.

W dniu 03.10.2023 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z mBank S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 4.240 tys. PLN na zakup od QDS24 Sp. z o.o. nieruchomości w Solcu Kujawskim z terminem spłaty w dniu 30.09.2024 roku.

W dniu 03.10.2023 roku PBH S.A. zawarła z BNP Paribas Bank Polska S.A. aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej wydłużający termin ostatecznej spłaty do dnia 30.09.2024 roku oraz wskazujący harmonogram obniżania kredytu w rachunku bieżącym.

W dniu 30.10.2023 roku QDS24 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneksy do dwóch umów kredytów inwestycyjnych zmieniających terminy ostatecznych spłat tych kredytów na dzień 31.10.2023 roku.

W dniu 31.10.2023 roku QDS24 Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty zadłużenia wobec mBank S.A. wynikającej z dwóch umów kredytów inwestycyjnych oraz z porozumienia dotyczącego spłaty kredytu w rachunku bieżącym.

W dniu 16.11.2023 roku Laurella Sp. z o.o. zawarła z ING Bankiem Śląskim S.A. aneks do umowy wieloproduktowej wydłużający okres dostępności limitu do dnia 17.12.2023 roku.

W dniu 23.11.2023 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt odnawialny w kwocie 15 000 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty do dnia 24.11.2026 roku.

W dniu 15.12.2023 roku Laurella Sp. z o.o. zawarła z ING Bankiem Śląskim S.A. aneks do umowy wieloproduktowej wydłużający okres dostępności limitu do dnia 17.01.2024 roku.

W dniu 21.12.2023 roku ATREM S.A. podpisała z mBank S.A. aneks do umowy ramowej na gwarancje, zgodnie z którym został wydłużony termin jej wykorzystania o 1 rok, tj. do dnia 03.01.2025 roku.

W dniu 28.12.2023 roku Crismo Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego wydłużającego termin spłaty kredytu do dnia 29.02.2024 roku.

Po dniu bilansowym:

W dniu 10.01.2024 roku Laurella Sp. z o.o. zawarła z ING Bankiem Śląskim S.A. aneks wydłużający umowę wieloproduktową do dnia 09.05.2024 roku.

W dniu 10.01.2024 roku Laurella Sp. z o.o. dokonała przedterminowej i całkowitej spłaty pożyczki korporacyjnej udzielonej przez ING Bank Śląski S.A.

W dniu 12.02.2024 roku ATREM S.A. podpisała z mBank S.A. aneks wydłużający kredyt w rachunku bieżącym o 1 rok, tj. do dnia 24.02.2025 roku.

W dniu 14.02.2024 roku ATREM S.A. podpisała z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. aneks do umowy linii wielocelowej zwiększający zabezpieczenie spłaty wierzytelności w postaci hipoteki na nieruchomościach należących do Grupy.

W dniu 19.02.2024 roku PJP MAKRUM S.A., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Promstahl Sp. z o.o., ATREM S.A. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks wydłużający multiliniję o 1 rok, tj. do dnia 21.02.2025 roku.

W dniu 20.02.2024 roku PBH S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks zmniejszający multiliniję o kwotę 2 mln PLN, tj. do kwoty 8 mln PLN oraz wydłużający termin spłaty o 1 rok, tj. do dnia 22.02.2025 roku.

W dniu 23.02.2024 roku FOCUS Hotels S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks wydłużający multiliniję o 1 rok, tj. do dnia 28.02.2025 roku.

W dniu 27.02.2024 roku Crismo Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego podwyższający kredyt o 6 mln PLN oraz wydłużający termin ostatecznej spłaty do dnia 31.10.2031 roku.

W dniu 27.02.2024 roku Carnaval Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego podwyższający kredyt o 9 mln PLN oraz wydłużający termin ostatecznej spłaty do dnia 31.01.2033 roku.

W dniu 17.04.2024 roku ATREM S.A. podpisała z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. aneks do umowy linii wielocelowej zmniejszający wartość umowy do kwoty 17,44 mln PLN oraz wydłużający termin jej spłaty do dnia 31.12.2024 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa nie spełniała zobowiązań finansowych zawartych w umowie kredytowej zawartej pomiędzy spółką dominującą a Santander Bank Polska S.A. - wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość. Spółka otrzymała w dniu 29.12.2023 r. oświadczenie banku, że nie skorzysta z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy.

Zestawienie pożyczek na 31 grudnia 2023 roku

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa PLN	Termin spłaty
EURIBOR12M+2%	PLN	441	mar.24
WIBOR3M+2%	PLN	4 943	mar.24
WIBOR1R+ 1%	PLN	2 623	mar.24
2%	EUR	3 696	sie.24
2%	USD	1 062	sie.24
WIBOR1M+3%	PLN	766	wrz.24
2%	EUR	1 304	paź.24
2%	USD	1 968	paź.24
7%	PLN	900	paź.24
WIBOR1M+3%	PLN	1 088	gru.24
5%	PLN	300	kwi.25
5%	EUR	43	kwi.25
WIBOR1M+2%	PLN	964	gru.29
Razem		20 099	
<i>Długoterminowe</i>		1 307	
<i>Krótkoterminowe</i>		18 791	

28. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przedstawia się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	0	384	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	512	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	5 298	3 583	8 341	6 535
Rezerwy na premie dla pośredników sprzedaży	1 797	2 575	0	0
Inne rezerwy	795	440	619	555
Pozostałe rezerwy razem	7 889	7 494	8 959	7 090

Zmiana stanu rezerw w poszczególnych okresach przedstawia się następująco:

	Rezerwy na:					
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	naprawy gwarancyjne	premie dla pośredników sprzedaży	inne	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2023 roku</i>						
Stan na początek okresu	384	512	10 118	2 576	995	14 584
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	0	8 045	0	349	8 393
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-346	0	-2 042	0	-681	-3 070
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-512	-2 445	-708	-494	-4 159
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	50	0	1 248	1 298
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-37	0	-87	-71	-3	-198
Stan rezerw na dzień 31-12-2023 roku	0	0	13 639	1 797	1 413	16 849

	Rezerwy na:					
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	naprawy gwarancyjne	premie dla pośredników sprzedaży	inne	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku</i>						
Stan na początek okresu	921	4 661	7 041	0	908	13 531
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	50	0	7 295	3 834	432	11 611
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-587	0	-1 088	0	-40	-1 716
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-4 149	-3 139	-1 288	-300	-8 876
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	10	30	-6	34
Stan rezerw na dzień 31-12-2022 roku	384	512	10 118	2 576	995	14 584

29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania przedstawiają się następująco:

	31-12-2023	31-12-2022
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	112 506	105 949
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	133	17
Kaucje	6 994	9 038
Inne zobowiązania finansowe	348	130
Zobowiązania finansowe	119 980	115 133

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30 dniowych. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	31-12-2023	31-12-2022
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	23 281	16 889
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	19 893	17 793
Zobowiązanie z tytułu niewykorzystanych urlopów	6 323	5 356
Inne zobowiązania niefinansowe	2 397	2 610
Zobowiązania niefinansowe	51 893	42 648

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych lub kwartalnie.

Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe i niefinansowe wg stanu na 31 grudnia 2023 roku wynoszą 171 873tys. PLN (31 grudnia 2022 roku: 157 781 tys. PLN).

Pozostałe zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosły 10 202 tys. PLN (w okresie porównawczym 9 159 tys. PLN). Na powyższe salda składają się w przeważającej części kaucje.

30. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Ubezpieczenia	456	471	0	285
Inne koszty opłacone z góry	1 419	478	0	11
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 875	949	0	296
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Sprzedaż kart podarunkowych	457	476	0	0
Inne rozliczenia	411	35	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	868	510	0	0

31. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Zapasy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Zmiana stanu zapasów z bilansu	58 440	-62 114
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnej gruntu (nota 22)	21 463	3 395
Nabycie spółek zależnych	12 842	0
Zmiana stanu zapasów w przepływach pieniężnych	92 745	-58 719

Należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Zmiana stanu należności z bilansu	-25 960	-8 197
Nabycie spółek zależnych	2 893	0
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	-23 067	-8 197

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	15 135	-3 749
zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na aktywa trwałe	-116	2 345
Nabycie spółek zależnych	-9 504	0
zobowiązanie wynikające z wezwania na zakup akcji ATREM	0	7 218
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	5 515	5 814

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	1 799	156
Nabycie spółek zależnych	-2 812	0
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	-1 013	156

32. Zobowiązania do poniesienia nakładów i inne zobowiązania do poniesienia w przyszłości

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

33. Zobowiązania warunkowe

	31-12-2023	31-12-2022
<i>Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją na rzecz podmiotów niepowiązanych:</i>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	11 513	4 455
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	11 513	4 455
<i>Wobec pozostałych jednostek:</i>		
gwarancje kryzysowe BGK	76 000	
Gwarancje płynnościowe BGK	47 096	89 858
Gwarancje udzielone	146 855	90 223
Pozostałe jednostki razem	269 951	180 081
Zobowiązania warunkowe razem	281 464	184 536

Poręczenia kredytów bankowych znajdują się w nocie nr 27.

34. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

Sprawa z powództwa Spółki 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. Sąd I instancji w dniu 13.11.2023r. oddalił powództwo Spółki w całości. Spółka nie składała apelacji, zatem wyrok się uprawomocnił.

W związku z powyższym powództwem Grupa nie utworzył rezerwy.

Sprawa z powództwa spółki Grupa Azoty Zakłady Chemiczne „Police” S.A. p-ko PJP Makrum S.A.

Sprawa z powództwa spółki Grupa Azoty Zakłady Chemiczne „Police” S.A. (dalej Powódka) przeciwko PJP Makrum S.A. (dalej Pozwana) w związku z doręczonym Pozwanej w dniu 22 lipca 2022r. ze strony Sądu Okręgowego w Szczecinie pozwu Powódki o zapłatę kwoty łącznie 23.311.169,66 PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31.12.2021r., na którą składa się kwota kary umownej w związku ze zwłoką w usunięciu wady w wysokości 568.000 PLN wynikającej umowy na realizację przez Pozwaną jako wykonawcę zadania o nazwie: „Wymiana suszarni nawozów 311 X PN-2” z dnia 04 kwietnia 2017r., roszczenie tytułem wykonawstwa zastępczego w wysokości 926.477,89 PLN i kwota odszkodowania uzupełniającego w związku ze „stratami produkcyjnymi” w wysokości 21.816.691,77 PLN. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że jest ono bezzasadne. Pozwana w swojej odpowiedzi na pozew podniosła szereg zarzutów wskazujących na brak podstaw co do samej zasadności roszczenia jak i jego wysokości. Sprawa przed sądem I instancji.

W związku z powyższym powództwem Grupa nie utworzył rezerwy.

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o. – dłużnika PJP Makrum S.A.

Sprawa dłużnika PJP Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), W dniu 13.09.2021r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy ogłosił upadłość Dłużnika. Spółka zgłosiła do masy upadłości swoją wierzytelność w stosunku do Dłużnika w wysokości 2.198.280,59 zł. 13.04.2022r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy wydał postanowienie o umorzeniu postępowania upadłościowego, które przez Sąd Okręgowy w Bydgoszczy zostało uchylone. Spółka otrzymała nowe

propozycje układowe ze strony syndyka. Dłużnik zaproponował wobec wierzycieli z grupy III, do której należy Spółka redukcję należności głównej o 95% i redukcję 100% odsetek i kosztów procesowych i egzekucyjnych i spłatę w terminie 9 m-cy. Zarząd spółki po zaciągnięciu opinii Rady Nadzorczej Spółki mają na uwadze m.in. zadłużenie hipoteczne Dłużnika zagłosował „za” układem zgodnym z propozycją Dłużnika i syndyka. Według informacji uzyskanych przez Spółkę zaproponowany przez Dłużnika układ został zatwierdzony przez Sąd, ale postanowienie nie jest prawomocne.

Należność została objęta odpisem w 100%.

Sprawa o zapłatę z powództwa spółki zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 18.03.2020 spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp z. o.o. (dalej spółka zależna) otrzymała notę obciążeniową od firmy Flextronics International Poland sp. z o.o. z siedzibą w Tczewie (dalej Zamawiający) na kwotę 1 906 729,44 zł tytułem kary umownej dotyczącej umowy o wykonanie prac budowlanych - rozbudowa hali magazynowej B3 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z dnia 18.04.2019r. Kwota wynikająca z noty obciążeniowej została potrącona przez Zamawiającego z należnym spółce zależnej wynagrodzeniem. Zarząd spółki zależnej kategorycznie zaprzecza jakoby spółka zależna ponosiła odpowiedzialność za opóźnienie w realizacji kontraktu i w konsekwencji uznaje obciążenie karą umowną tytułem 21 dni spóźnienie za całkowicie bezzasadną, a otrzymaną notę za bezpodstawną. Spółka zależna wystąpiła z powództwem o zapłatę należnego spółce zależnej wynagrodzenia, które zostało potrącone przez Zamawiającego z notą obciążeniową Zamawiającego. Po wydaniu nakazu zapłaty Zamawiający złożył sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Spółka zależna ustosunkowała się do twierdzeń i zarzutów Zamawiającego podtrzymując stanowisko z pozwu. W sprawie wydano pozytywną dla spółki zależnej opinię biegłego sądowego potwierdzającą stanowisko spółki zależnej. Sąd I instancji w dniu 23 czerwca 2023r. wydał wyrok uwzględniający powództwo spółki zależnej w niemal całości i zasądził na jej rzecz od Zamawiającego kwotę 1.904.783,75 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu. Wyrok nie jest prawomocny, bowiem Strony złożyły apelacje do sądu II instancji. Apelacja strony pozwanej ograniczona jest do kwoty 1.334.710,64 zł. Różnica pomiędzy roszczeniem spółki zależnej a w/w kwotą, co do której Pozwana złożyła apelację została wraz z odsetkami uregulowana na rzecz spółki zależnej.

W związku z powyższym powództwem Grupa nie utworzył rezerwy.

Sprawa o zapłatę przeciwko spółce zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 12 października 2023 r. spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp z. o.o. (dalej PB) otrzymała od firmy Sano-Nowoczesne Żywnienie Zwierząt Sp. z o.o. z siedzibą w Sękowie pozew o zapłatę z dnia 24 sierpnia 2023 r. kwoty w wysokości 1.400.868,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia 15 sierpnia 2023 r. do dnia zapłaty. Na dochodzoną kwotę składają się następującej roszczenia:

- kwota 308.573,79 zł z tytułu obniżenia wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane na podstawie art. 560 § 1 w zw. z art. 656 § 1 i art. 638 § 1 k.c., stanowiąca zgodnie z treścią pozwu wartość poniesionych przez powoda kosztów naprawy;
- kwota 1.058.200,00 zł z tytułu kary umownej za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych;
- kwota 34.094,37 zł z tytułu odszkodowania.

W odpowiedzi na pozew PB wniosła o oddalenie powództwa w całości podnosząc przede wszystkim, że nie ponosi odpowiedzialności za wady, których usunięcia żądała strona powodowa. Sprawa w toku na etapie postępowania przez sądem I instancji. Strony zakończyły sprawę ugodą przed mediatorem sądowym, na podstawie której PB zapłacił (po dniu bilansowym) na rzecz powoda na podstawie faktury kwotę 325.492,00 zł + VAT. Strony czekają na zatwierdzenie ugody przez Sąd I instancji.

W związku z powyższym powództwem Grupa utworzyła rezerwę w kwocie 400 tys. PLN.

Sprawa o zapłatę przeciwko spółce zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 06 marca 2024 r. spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp. z. o.o. (dalej PB) otrzymała od firmy MAHLE Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Krotoszynie pozew z dnia 28 grudnia 2023 r o zapłatę. kwoty w wysokości 3.625.925,93 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia 27 grudnia 2023 r. do dnia zapłaty tytułem

odszkodowania za wyrządzone szkody w związku z wykonaną przez PB dokumentacją projektową. W odpowiedzi na pozew PB wniosła o oddalenie powództwa w całości podnosząc przede wszystkim, że wykonania przez nią dokumentacja projektowa nie ma wad. PB nie zawiązywała na chwilę obecną żadnej rezerwy w związku z tą sprawą, albowiem rozstrzygnięcie sprawy opierać się będzie przede wszystkim na opinii biegłego sądowego. Poza tym drugim pozwanym w sprawie jest ubezpieczyciel PB, a przypozwanym podwykonawca PB wykonujący przedmiot umowy. Sprawa w toku na etapie postępowania przez sądem I instancji.

Sprawa przeciwko Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o.

W dniu 07 października 2016 r. spółka zależna ATREM S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 2.018.430 PLN (słownie: dwa miliony osiemnaście tysięcy czterysta trzydzieści złotych 00/100) tytułem wynagrodzenia za realizację umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego” (zwanej dalej Umową). W zakresie dochodzonej przez pozew kwoty spółka ATREM S.A. otrzymała od spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w łącznej kwocie 4.243.114 PLN (słownie: cztery miliony dwieście czterdzieści trzy tysiące sto czternaście złotych 26/100), które rzekomo miałyby przysługiwać spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z przysługującą ATREM S.A. wierzytelnością dochodzoną pozwem. Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość należności na kwotę dochodzoną pozwem. W treści pozwu Spółka przedstawiła argumentację potwierdzającą bezzasadność roszczeń spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym w I instancji po wydaniu częściowo korzystnej opinii biegłego. Spółka dokonała odpisu aktualizującego należność.

W dniu 30 listopada 2016 r. spółka ATREM S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 290.403 PLN (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta trzy złote 43/100) tytułem wynagrodzenia za wykonanie robót dodatkowych, w związku z realizacją umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego”. Wykonane przez Spółkę roboty dodatkowe obejmowały – prace związane z koniecznością zmiany przebiegu tras kablowych, w związku z brakiem zezwolenia przez Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. na skorzystanie z istniejącej kanalizacji oświetlenia nawigacyjnego, a także roboty wynikające z potrzeby usunięcia kolizji północno-wschodniej stopy fundamentowej z siecią podziemną (studnią kanalizacyjną) oraz roboty dodatkowe powstałe na skutek konieczności przeniesienia urządzeń klimatyzacji budynku CARGO. W ocenie spółki roszczenie ATREM S.A. objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym w I instancji po niekorzystnej dla Spółki opinii biegłego. Sąd I instancji oddalił powództwo Spółki w całości. Wyrok nie jest jednak prawomocny. Spółka złożyła bowiem apelację od wyroku Sądu I instancji zaskarżając go w całości. Sprawa w toku.

W dniu 13 marca 2024r. spółka ATREM S.A. otrzymała ze strony spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu (dalej zwany Zamawiającym) pozew o zapłatę kwoty 13.314.909,90 PLN (słownie: trzynaście milionów trzysta czternaście tysięcy dziewięćset dziewięć złotych 90/100) tytułem kar umownych naliczonych Spółce zdaniem Zamawiającego za nienależyte wykonywanie obowiązków w okresie gwarancji i rękojmi na podstawie umowy z dnia 10 kwietnia 2015r, na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego” (zwanej dalej Umową). Zamawiający wyliczył kary umowne jako iloczyn 0,1% wartości wynagrodzenie Spółki wynikającej z Umowy w wysokości łącznie 6.728.100,00 zł (słownie: sześć milionów siedemset dwadzieścia osiem tysięcy sto złotych 00/100) brutto za każdy dzień zwłoki oraz liczby dni w zwłoce w usunięciu kilkudziesięciu błędów i awarii przedmiotu Umowy.

Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że należycie wykonywał swoje obowiązki wynikające z Umowy w okresie gwarancji i rękojmi, tym samym w odpowiedzi na pozew wniesie o oddalenie powództwa w całości uznając roszczenia Zamawiającego za całkowicie bezzasadne. Zamawiający w pozwie wniósł o skierowanie sprawy do postępowania mediacyjnego. Spółka w odpowiedzi na pozew zgodzi się na przeprowadzenie postępowania mediacyjnego. Sprawa toczy się w I instancji przed Sądem Okręgowym w Poznaniu.

W związku z powyższym powództwem Grupa nie utworzył rezerwy.

Sprawa przeciwko MCC S.A.

Spółka zależna ATREM S.A. złożyła pozew z dnia 30 stycznia 2020r. o zapłatę 486.367,53 PLN. tytułem zwrotu części (70%) wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz zapłaty wynagrodzenia w zakresie, w jakim nie zostało dotychczas uregulowane przez MCC S.A. uzyskując w sprawie nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Toruniu w dniu 05 lutego 2020 r. Pozwany jednakże złożył sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości uzasadniając swoje stanowisko dokonaniem potrąceniem należności powoda z rzekomą należnością spółki pozwanej z tytułu kary umownej. W odpowiedzi na sprzeciw ATREM S.A. kwestionuje wszelkie twierdzenia i zarzuty spółki pozwanej podtrzymując swoje roszczenie w całości. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym w I instancji. Wobec Pozwanej otworzono postępowanie układowe.

Sprawa przeciwko Tauron Dystrybucja S.A.

Spółka zależna ATREM S.A. w dniu 14 lipca 2020 r. otrzymała od Tauron Dystrybucja S.A. („Zamawiający”) oddział w Legnicy notę księgową z kwotą do zapłaty przez Spółkę na rzecz Zamawiającego w wysokości 8.134.714, 00 PLN tytułem kary umownej wynikającej z Umowy o roboty budowlane – Budowa „pod klucz” nowej stacji 110/20/6kV KALINÓWKA wraz z dowiązaniem liniowymi 110kV i 20kV, zawartą w dniu 8.06.2015 r. z łącznym wynagrodzeniem umownym Spółki w wysokości 16.877.000 PLN netto. ATREM S.A. nie zgadzając się z roszczeniem Zamawiającego odesłała powyższą notę księgową bez ujmowania rezerwy na otrzymaną notę. Zarząd ATREM S.A. stoi na stanowisku, że naliczenie przez Zamawiającego kary umownej jest bezzasadne, o czym poinformował Zamawiającego przedkładając uzasadnienie stanowiska. Ponadto zdaniem Zarządu Spółki, roszczenie Zamawiającego zostało zgłoszone wskutek zgłoszenia roszczenia ATREM S.A. i wobec Zamawiającego z tytułu niezapłaconego na rzecz ATREM S.A. wynagrodzenia z tytułu wykonania Umowy w wysokości 883.140,00 PLN brutto. W dniu 17 marca 2021r. Spółka otrzymała ze strony Zamawiającego pozew o zapłatę kary umownej w wysokości 7.251.574,00 zł. Spółka ATREM S.A. złożyła odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W związku z powyższym roszczeniem Zamawiającego Zarząd ATREM S.A. zdecydował o nie zawiązywaniu rezerwy na dzień niniejszego rocznego sprawozdania finansowego, ponieważ w ocenie Zarządu Spółki ATREM S.A. na podstawie obecnego stanu wiedzy prawdopodobieństwo oddalenia powództwa Spółki ATREM S.A. i zasądzenia powództwa Zamawiającego jest niskie. Sprawa na etapie sporządzania postępowaniu sądowego w I instancji po wydaniu opinii biegłego korzystnej dla Spółki i w trakcie wykonywania drugiej opinii biegłego z innej dziedziny.

35. Połączenia jednostek i nabycia oraz zbycie jednostek zależnych

35.1 Nabycie jednostek

35.1.1 Nabycie QDS24 Sp. z o.o.

W dniu 16 marca 2023 roku spółka zależna PJP Makrum S.A. nabyła wszystkie posiadane przez sprzedających (4 osoby fizyczne) udziały QDS24 Sp. z o.o. (dalej: QDS24) stając się jedynym wspólnikiem spółki QDS24. Wartość transakcji ustalono na 100 tys. PLN.

Spółka QDS24 specjalizuje się w produkcji wielkogabarytowych konstrukcji drzwi podnosząco-przesuwnych HS, wykonywane z profili zarówno aluminiowych jak i PCV (okna przesuwne).

Zakup udziału umożliwi Grupie PJP Makrum S.A. m.in.:

- wprowadzenie nowych produktów do oferty Grupy (okna przesuwne)
- rozwój produktów uzupełniające ofertę QDS24, do tej pory nie wytwarzane przez spółkę – stolarka otworowa - w tym celu PJP Makrum analizuje możliwości optymalnego wykorzystania aktywów QDS24.

Skutki transakcji nabycia udziałów QDS24 przez Emitenta zostały rozliczone i ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

Wartość godziwa majątku ujęta w celu rozliczenia nabycia:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

AKTYWA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
Aktywa trwale	
Wartości niematerialne	24
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	478
Rzeczowe aktywa trwale	6 005
Aktywa obrotowe	
Zapasy	203
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40
Aktywa razem	6 786
ZOBOWIĄZANIA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
Zobowiązanie długoterminowe	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3 564
Leasing	382
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	99
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	23
Zobowiązanie krótkoterminowe	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 047
Zobowiązania z tytułu umowy	275
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 068
Leasing	96
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	131
Zobowiązania razem	7 686
Aktywa netto	-901
Cena	100
Wartość firmy	1 001
Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki	100
Środki pieniężne w posiadaniu spółki na moment nabycia	-40
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	60

Zidentyfikowane aktywa netto

W ramach połączenia zostały przejęte należności o wartości godziwej 36 tys. PLN (ich wartość brutto wynosi 79 tys. PLN). Według najlepszych szacunków Grupy na dzień przejścia za prawdopodobną uznano spłatę należności w kwocie 36 tys. PLN.

Przychody i wyniki jednostki przejętej

Wynik finansowy przejętej spółki ujęte po dacie przejścia w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku Grupy za półroczny okres sprawozdawczy wyniósł 20 tys. PLN, a przychód 2 234 tys. PLN.

Gdyby datą przejścia Spółki był dzień 1 stycznia 2023 roku, to w stosunku do wyniku i przychodów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów wynik finansowy byłby niższy o 671 tys. PLN a przychody wyższe o 735 tys. PLN.

Wartość firmy

W procesie szacowania wartości godziwych nabytych aktywów i zobowiązań został ustalona wartość firmy w kwocie 1 001 tys. PLN. W momencie rozpoznania wartość firmy została poddana analizie utraty wartości. W efekcie tej analizy został dokonany odpis aktualizujący na całą kwotę wartości firmy ujętej w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Przejęcie rozliczone prowizorycznie w poprzednich okresach

W śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w 2023 roku, obejmujących okresy od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku ujawniono wstępne rozliczenie transakcji, rozumiane jako identyfikacja aktywów i zobowiązań przejętej Spółki. Rozliczenie przejęcia w śródrocznym sprawozdaniu za pierwszy kwartał 2023 roku miało zatem charakter prowizoryczny. W wyniku przeprowadzenia wycen rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów z tytułu umów w wartości godziwej a także ustalenia wartości rezerwy na odroczony podatek dochodowy od tych aktywów na dzień 30 czerwca 2023 roku, ustalone zostały korekty prowizorycznych wartości aktywów i zobowiązań przejętej Spółki, które zostały ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za pierwsze półrocze 2023 roku.

Główne korekty wartości prowizorycznych opisane poniżej:

1. Ujawnienie umów leasingu na środki transportu i maszyny w wysokości 478 tys. PLN w pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązań leasingowych;
2. Spadek wartości zapasów w wyniku wyceny do wartości godziwej o 282 tys. PLN;
3. Zawiązanie rezerw w sumie na wartość 155 tys. PLN.

35.1.2 Nabywanie INICJATYWA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA „PW” Sp. z o.o.

W dniu 05 kwietnia 2023 roku spółka zależna PJP Makrum S.A. nabyła wszystkie posiadane przez sprzedających (2 osób fizycznych) udziały **INICJATYWA PÓŁNOCNO ZACHODNIA „PW” Sp. z o.o.** (dalej: IPZ) stając się jedynym współnikiem spółki IPZ Sp. z o.o. Wartość transakcji ustalono na 10.600 tys. PLN. Zakup częściowo (tj. w kwocie 5,0 mln PLN) został sfinansowany kredytem inwestycyjnym.

IPZ to znany dystrybutor wózków widłowych, działający w branży już prawie 30 lat. Spółka posiada trzy oddziały na terenie kraju – główna siedziba mieści w Kołbaskowie koło Szczecina, a pozostałe dwie filie znajdują się w Chwaszczynie koło Gdańska i w Olsztynie.

Zakres działalności spółki obejmuje sprzedaż, wynajem oraz serwis wózków widłowych paletowych i części a także handel wysokoprędnymi materiałami i narzędziami służącymi do ładowania pojazdów i samochodów elektrycznych

Szczegóły dotyczące oferty oraz informacje o spółce dostępne są na stronie internetowej: <https://www.ipz.com.pl/>

Zakup udziału umożliwi Grupie PJP Makrum S.A. m.in.:

- zwiększanie zakresu terytorialnego (3 nowe lokalizacje) oraz istotny wzrost sprzedaży w segmencie wyposażenie magazynu – w skali grupy (dotychczas sprzedaż realizowana Promstahl Sp. o.o.),
- wprowadzenie nowych produktów do oferty Grupy (głównie dot. złącz marki REMA),
- wykorzystanie synergii obu organizacji tj. istniejących kanałów sprzedażowych/zakupowych na rzecz wszystkich istniejących i nowych produktów, W dalszej perspektywie połączenie IPZ z PROMSTAHL Sp. z o.o. umożliwi wzrost znaczenia organizacji handlowej i rozpoznawalności marki na rynku polskim.

Skutki transakcji nabycia udziałów IPZ przez Emitenta zostały rozliczone i ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Wartość godziwa majątku ujęta w celu rozliczenia nabycia:

AKTYWA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
Aktywa trwałe	
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	809
Rzeczowe aktywa trwałe	3 550
Aktywa obrotowe	
Zapasy	7 333
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 277
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 034
Aktywa razem	14 032

ZOBOWIĄZANIA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
Zobowiązanie długoterminowe	
Leasing	669
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	383
Pozostałe rezerwy długoterminowe	31
Zobowiązanie krótkoterminowe	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 572
Zobowiązania z tytułu umowy	71
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	94
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	396
Leasing	140
Zobowiązania razem	3 355

Aktywa netto	10 676
Cena	10 600
Zyska z okazjowego nabycia	76

Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki	10 600
Środki pieniężne w posiadaniu spółki na moment nabycia	-1 034
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	9 566

Zidentyfikowane aktywa netto

W ramach połączenia zostały przejęte należności o wartości godziwej 1 277 tys. PLN (ich wartość brutto wynosi 1 324 tys. PLN). Według najlepszych szacunków Grupy na dzień przejęcia za prawdopodobną uznano spłatę należności w kwocie 1 277 tys. PLN.

Przychody i wyniki jednostki przejętej

Wynik finansowy przejętej spółki ujęte po dacie przejęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku Grupy za okres sprawozdawczy wyniósł 1 054 tys. PLN, a przychód 12 431 tys. PLN.

Gdyby datą przejęcia Spółki był dzień 1 stycznia 2023 roku, to w stosunku do wyniku i przychodów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów wynik finansowy byłby niższy o 469 tys. PLN a przychody wyższe o 3 706 tys. PLN.

Zysk z okazjnego nabycia

Na tej transakcji rozpoznano zysk z okazjnego nabycia w wysokości 76 tys. PLN. W procesie szacowania wartości godziwych nabytych aktywów i zobowiązań IPZ rozpoznano istotną nadwyżkę wartości rzeczowych aktywów trwałych IPZ nad ich wartością wykazaną w księgach.

Zysk z okazjnego nabycia wynikający z rozliczenia połączenia Spółki nie ma wpływu na ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

35.1.3 Nabycie Akardo S.A.

W dniu 5 kwietnia 2023 r. (23 marca podpisana została umowa) Grupa za pośrednictwem spółki zależnej PBH została wpisana do rejestru akcjonariuszy Akardo S.A. (dalej: Akardo) po nabyciu 1 000 000 akcji od dotychczasowych akcjonariuszy Spółki, stając się większościowym akcjonariuszem spółki Akardo (stanowi to 84,13% wszystkich akcji Akardo). Akcje nabyto za kwotę 210 tys. PLN.

Głównym przedmiotem działalności Akardo jest:

- sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub internet,
- sprzedaż hurtowa odzieży i obuwia,
- działalność agentów zajmujących się sprzedażą wyrobów tekstylnych, odzieży, wyrobów futrzarskich, obuwia i artykułów skórzanych.

Spółka Akardo zajmuje się sprzedażą wysokiej jakości butów oraz akcesoriów do nich produkowanych przez małych polskich rzemieślników. Szczegóły dotyczące oferty oraz informacje o spółce dostępne są na stronie internetowej <https://akardo.pl/>.

Akardo dzięki współpracy z Grupą będzie mogła rozwinąć nowe produkty, otrzyma środki na zwiększenie skali działalności i dostęp do stacjonarnych sklepów marki QUIOSQUE. Dzięki współpracy z Grupą Akardo będzie mogło też osiągnąć rentowność na prowadzonej działalności podstawowej.

Skutki transakcji nabycia akcji Akardo przez Emitenta zostały rozliczone i ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

Wartość godziwa majątku ujęta w celu rozliczenia nabycia:

AKTYWA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
<i>Aktywa trwałe</i>	
Wartości niematerialne	11
Rzeczowe aktywa trwałe	20
<i>Aktywa obrotowe</i>	
Zapasy	257
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12
Aktywa razem	355

ZOBOWIĄZANIA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 519
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	891
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	84
Zobowiązania razem	2 494

Aktywa netto	-2 138
Aktywa netto przypadające na Grupę GKI	-1 799
Cena	210
Wartość firmy	2 009

Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki	210
Środki pieniężne w posiadaniu spółki na moment nabycia	-12
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	198

Zidentyfikowane aktywa netto

W ramach połączenia zostały przejęte należności o wartości godziwej 30 tys. PLN (ich wartość brutto wynosi 345 tys. PLN). Według najlepszych szacunków Grupy na dzień przejęcia za prawdopodobną uznano spłatę należności w kwocie 30 tys. PLN.

Przychody i wyniki jednostki przejętej

Wynik finansowy przejętej spółki ujęte po dacie przejęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku Grupy za okres sprawozdawczy wyniósł (strata) 487 tys. PLN, a przychód 461 tys. PLN.

Gdyby datą przejęcia Spółki był dzień 1 stycznia 2023 roku, to w stosunku do wyniku i przychodów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów wynik finansowy byłby niższy o 125 tys. PLN a przychody wyższe o 156 tys. PLN.

Wartość firmy

W procesie szacowania wartości godziwych nabytych aktywów i zobowiązań został ustalona wartość firmy w kwocie 2 009 tys. PLN. W momencie rozpoznania wartość firmy została poddana analizie utraty wartości. Nie stwierdzono utraty wartości.

Udziały niedające kontroli

Wycena udziałów niekontrolujących została dokonana w wartości proporcjonalnego udziału obecnych instrumentów własnościowych w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej. Udziały niedające kontroli Akardo S.A. ujęte na dzień przejęcia w wartości (-) 339 tys. PLN, określono jako udział w wartości godziwej aktywów netto przejmowanej jednostki, przypadający na niekontrolujących.

Przejęcie rozliczone prowizorycznie w poprzednich okresach

W śródrocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych w 2023 roku, obejmujących okresy od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku i od 1 stycznia do 30 września 2023 roku ujawniono wstępne rozliczenie transakcji, rozumiane jako identyfikacja aktywów i zobowiązań przejętej Spółki. Rozliczenie przejęcia w śródrocznych sprawozdaniach w 2023 roku miało zatem charakter prowizoryczny. W wyniku przeprowadzenia wycen należności i ustalenia kompletności zobowiązań na dzień 31 grudnia 2023 roku, ustalone zostały korekty prowizorycznych wartości aktywów i zobowiązań przejętej Spółki, które zostały ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2023. Główne korekty wartości prowizorycznych:

- urealnienie wartości należności, spisanie kwoty 315 tys. PLN;
- ujęcie kompletnie zobowiązań, spadek zobowiązania o 209 tys. PLN.

35.1.4 Nabycie Błonie Sp. z o.o.

W dniu 18 kwietnia 2023 r. Spółka Błonie Sp. z o.o. (dalej: Błonie) podjęła uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego poprzez emisję 3335 nowych udziałów, które objęła Grupa za pośrednictwem spółki zależnej PBH stając się większościowym wspólnikiem spółki Błonie (stanowi to 50%+1 udział). Udziały nabyto za kwotę 1 367 350 PLN.

Głównym przedmiotem działalności Błonie jest:

- sprzedaż detaliczna zegarków, zegarów i biżuterii prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach,
- produkcja zegarków i zegarów,
- sprzedaż hurtowa zegarków, zegarów i biżuterii.

Spółka zajmuje się sprzedażą i produkcją zegarków pod własną marką Błonie. Szczegóły dotyczące oferty oraz informacje os spółce dostępne są na stronie internetowej <https://zegarkiblonie.com/>.

Współpraca z Grupą umożliwi spółce Błonie rozwinięcie nowych produktów, spółka otrzyma środki na zwiększenie skali działalności i dostęp do stacjonarnych sklepów marki QUIOSQUE .

Skutki transakcji nabycia udziałów Błonie przez Emitenta zostały rozliczone i ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

Wartość godziwa majątku ujęta w celu rozliczenia nabycia:

AKTYWA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
<i>Aktywa trwałe</i>	
Wartości niematerialne	131
Rzeczowe aktywa trwałe	6
<i>Aktywa obrotowe</i>	
Zapasy	340
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	740
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 086
Aktywa razem	2 309
ZOBOWIĄZANIA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	292
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	438
Zobowiązania razem	731
Aktywa netto	1 579
Aktywa netto przypadające na Grupę GKI	790
Cena	1 367
Wartość firmy	578
Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki	1 367
Środki pieniężne w posiadaniu spółki na moment nabycia	-1 086
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	281

Zidentyfikowane aktywa netto

W ramach połączenia zostały przejęte należności o wartości godziwej 740 tys. PLN (ich wartość brutto wynosi 857 tys. PLN). Według najlepszych szacunków Grupy na dzień przejścia za prawdopodobną uznano spłatę należności w kwocie 740 tys. PLN.

Przychody i wyniki jednostki przejętej

Wynik finansowy przejętej spółki ujęte po dacie przejścia w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku Grupy za okres sprawozdawczy wyniósł (strata) 1 710 tys. PLN, a przychód 507 tys. PLN.

Gdyby datą przejścia Spółki był dzień 1 stycznia 2023 roku, to w stosunku do wyniku i przychodów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów wynik finansowy byłby niższy o 151 tys. PLN a przychody wyższe o 268 tys. PLN.

Wartość firmy

W procesie szacowania wartości godziwych nabytych aktywów i zobowiązań został ustalona wartość firmy w kwocie 578 tys. PLN. W momencie rozpoznania wartość firmy została poddana analizie utraty wartości. Nie stwierdzono utraty wartości.

Udziały niedające kontroli

Wycena udziałów niekontrolujących została dokonana w wartości proporcjonalnego udziału obecnych instrumentów własnościowych w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej. Udziały niedające kontroli Błonie ujęte na dzień przejścia w wartości 789 tys. PLN, określono jako udział w wartości godziwej aktywów netto przejmowanej jednostki, przypadający na niekontrolujących.

Przejęcie rozliczone prowizorycznie w poprzednich okresach

W śródrocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych w 2023 roku, obejmujących okresy od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku i od 1 stycznia do 30 września 2023 roku ujawniono wstępne rozliczenie transakcji, rozumiane jako identyfikacja aktywów i zobowiązań przejętej Spółki. Rozliczenie przejścia w śródrocznych sprawozdaniach w 2023 roku miało zatem charakter prowizoryczny. W wyniku przeprowadzenia wycen zapasów, należności i ustalenia kompletności zobowiązań na dzień 31 grudnia 2023 roku, ustalone zostały korekty prowizorycznych wartości aktywów i zobowiązań przejętej Spółki, które zostały ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2023. Główne korekty wartości prowizorycznych:

- ustalenie wartości godziwej zapasów – niższa wartość zapasów o 613 tys. PLN,
- zaprezentowanie wybranych tytułów rozrachunków w kwocie 1 367 tys. PLN persaldo – wpływ na zmniejszenie należności i zobowiązań o tą kwotę.

35.1.5 Nabycie Laurella Sp. z o.o.

W dniu 12 maja 2023 roku spółka zależna PBH S.A. kupiła łącznie 502 udziały, co stanowi 50%+2 udziały w Laurella Sp. z o.o. (dalej: Laurella) i tym samym Grupa stała się większościowym wspólnikiem spółki Laurella. Udziały nabyto za kwotę 2 PLN.

Głównymi przedmiotami działalności Laurella są:

- produkcja pozostałej odzieży wierzchniej
- sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub internet
- produkcja pozostałej odzieży i dodatków do dzieży
- sprzedaż detaliczna odzieży prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Spółka zajmuje się sprzedażą i produkcją odzieży damskiej pod własną marką Laurella. Do głównych asortymentów należą: sukienki, swetry, bluzki i spódniczki.

Szczegóły dotyczące oferty oraz informacje o spółce dostępne są na stronie internetowej pod adresem: <https://laurella.pl/>.

Skutki transakcji nabycia udziałów Laurella przez Emitenta zostały rozliczone i ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

Wartość godziwa majątku ujęta w celu rozliczenia nabycia:

AKTYWA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
<i>Aktywa trwałe</i>	
Wartości niematerialne	7 071
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 029
Rzeczowe aktywa trwałe	2 137
<i>Aktywa obrotowe</i>	
Zapasy	4 709
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	810
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	254
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	375
Aktywa razem	18 399

ZOBOWIĄZANIA	Wartość godziwa na dzień nabycia w tys. PLN
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 072
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 065
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4 512
Leasing	3 029
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 389
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	224
Zobowiązania razem	15 291

Aktywa netto	3 108
Aktywa netto przypadające na Grupę GKI	1 554
Cena	0
Zyska z okazijnego nabycia	1 554

Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki	0
Środki pieniężne w posiadaniu spółki na moment nabycia	-375
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	-375

Zidentyfikowane aktywa netto

W ramach połączenia zostały przejęte należności o wartości godziwej 810 tys. PLN (ich wartość brutto wynosi 810 tys. PLN). Według najlepszych szacunków Grupy na dzień przejścia za prawdopodobną uznano spłatę należności w kwocie 810 tys. PLN.

Przychody i wyniki jednostki przejętej

Wynik finansowy przejętej spółki ujęte po dacie przejęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku Grupy za okres sprawozdawczy wyniósł (strata) 3 247 tys. PLN, a przychód 13 176 tys. PLN.

Gdyby datą przejęcia Spółki był dzień 1 stycznia 2023 roku, to w stosunku do wyniku i przychodów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów wynik finansowy byłby niższy o 576 tys. PLN a przychody wyższe o 6 452 tys. PLN.

Zysk z okazjowego nabycia

Na tej transakcji rozpoznano zysk z okazjowego nabycia w wysokości 1 554 tys. PLN. W procesie szacowania wartości godziwych nabytych aktywów i zobowiązań Laurella rozpoznano istotną nadwyżkę aktywów niefinansowych nad ich wartością wykazaną w księgach.

Zysk z okazjowego nabycia wynikający z rozliczenia połączenia Spółki nie ma wpływu na ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

Udziały niedające kontroli

Wycena udziałów niekontrolujących została dokonana w wartości proporcjonalnego udziału obecnych instrumentów własnościowych w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej. Udziały niedające kontroli Laurella ujęte na dzień przejęcia w wartości 1 554 tys. PLN, określono jako udział w wartości godziwej aktywów netto przejmowanej jednostki, przypadający na niekontrolujących.

Przejęcie rozliczone prowizorycznie w poprzednich okresach

W śródrocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych w 2023 roku, obejmujących okresy od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku i od 1 stycznia do 30 września 2023 roku ujawniono wstępne rozliczenie transakcji, rozumiane jako identyfikacja aktywów i zobowiązań przejętej Spółki. Rozliczenie przejęcia w śródrocznych sprawozdaniach w 2023 roku miało zatem charakter prowizoryczny. W wyniku przeprowadzenia wycen aktywów niematerialnych, zapasów, należności i ustalenia kompletności zobowiązań na dzień 31 grudnia 2023 roku, ustalone zostały korekty prowizorycznych wartości aktywów i zobowiązań przejętej Spółki, które zostały ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2023. Główne korekty wartości prowizorycznych:

- wycena do wartości godziwej znaku Laurella – wzrost wartości znaku o 5 605 tys. PLN,
- ujawnienie aktywa z tytułu prawa do użytkowania i związanego z tym zobowiązania leasingowego w kwocie 3 029 tys. PLN,
- utrata wartości środków trwałych w wysokości 1 111 tys. PLN ,
- aktualizacja odpisów na zapasy, w wyniku której został dokonany częściowo odwrócony odpis w kwocie 755 tys. PLN,
- wzrost wartości należności w kwocie 486 tys. PLN
- wzrost zobowiązań w kwocie 695 tys. PLN
- wzrost wartości rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 1 065 tys. PLN
- wzrost wysokości rezerw w kwocie 1 736 tys. PLN.

W dniu 5 października 2023 roku została zawarta umowy między spółką zależną PBH a udziałowcami mniejszościowymi, w której to spółka PBH nabyła pozostałe udziały stając się 100% właścicielem spółki Laurella Sp. z o.o. za kwotę 3 500 tys. PLN.

Transakcja ta została rozliczona odrębnie jako zwiększenie kontroli nad spółką zależną i wynik ten transakcji w kwocie (-) 1 783 tys. PLN został zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym w pozycji zmiana struktury grupy kapitałowej.

35.2 Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

36. Informacje o pomiotach powiązanych

Kwoty oraz tytuły transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawiono w poniższych tabelach:

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
<i>Sprzedaż do:</i>				
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	417	9	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	248	0	0	0
Razem	665	9	0	0

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
<i>Zakup od:</i>				
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	180	124	18	75
Razem	180	124	18	75

	31-12-2023		31-12-2022	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>				
Jerzy Nadarzewski	0	0	55	1 763
MJT Sp. z o.o.	1 600	1 654	0	0
Razem	1 600	1 654	55	1 763

36.1 Jednostka dominująca całej Grupy

Jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy jest „Fundacja Rodziny Jerzych” Fundacja Rodzinna. Zmiany w akcjonariacie zostały opisane w nocie 26.

Transakcje z udziałem członków Zarządu zostały opisane w nocie 36.5 - 36.6.

36.2 Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2023 roku jaki na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa nie posiadała spółki stowarzyszonej.

36.3 Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

36.4 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

36.5 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa była stroną transakcji z udziałem członków Zarządu.

36.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenia członków Zarządu jednostki dominującej

	W jednostce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
<i>Okres od 01-01-2023 do 31-12-2023</i>					
Rafał Jerzy	840		43	907	1 790
Sławomir Winiecki	480		43	697	1 220
Piotr Fortuna	359			126	485
Razem	1 679	0	86	1 730	3 495

<i>Okres od 01-01-2022 do 31-12-2022</i>					
Rafał Jerzy	840		36	454	1 330
Sławomir Winiecki	480		36	414	930
Piotr Fortuna	349			126	475
Razem	1 669	0	72	994	2 735

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej jednostki dominującej

	W jednostce dominującej:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
<i>Okres od 01-01-2023 do 31-12-2023</i>			
Mirosław Babiaczyk	91	0	91
Beata Jerzy	19	0	19
Jerzy Nadarzewski	19	0	19
Andrzej Paczulski	27	0	27
Rafał Płókarz	27	0	27
Razem	184	0	184
<i>Okres od 01-01-2022 do 31-12-2022</i>			
Mirosław Babiaczyk	91	0	91
Beata Jerzy	19	0	19
Jerzy Nadarzewski	19	0	19
Andrzej Paczulski	27	0	27
Rafał Płókarz	27	0	27
Razem	184	0	184

37. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w jednostce dominującej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku i dnia 31 grudnia 2022 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	340	273
Przegląd sprawozdań finansowych	90	107
Razem	430	380

Spółką świadczącą usługi audytorskie w roku 2022 była Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Spółką świadczącą usługi audytorskie w roku 2023 była PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k.

38. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu, krótkoterminowe aktywa finansowe w postaci akcji i obligacji oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy oraz aktywne inwestowanie nadwyżek finansowych w instrumenty finansowe notowane na GPW. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz walutowe kontrakty terminowe typu forward. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności Grupy oraz wynikających z używanych przez nią źródeł finansowania.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko rynkowe związanego ze zmianą cen nabywanych akcji obcych i obligacji. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2022 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego, jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem. Pojawiły się natomiast zmiany wywołane przez trwający konflikt zbrojny w Ukrainie.

Konflikt zbrojny w Ukrainie

W momencie publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską gospodarkę, a jej konsekwencje (w przypadku utrzymującego się konfliktu) z miesiąca na miesiąc będą narastać.

Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z Państwami zaangażowanymi w konflikt tj. Rosją i Ukrainą ani też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią.

Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie Wschodniej może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

Czynnikami bezpośrednio wpływającymi na funkcjonowanie Grupy w związku z kontynuacją konfliktu, są:

- niestabilna i bardzo wrażliwa na impulsy zewnętrzne sytuacja na rynku wyrobów stalowych oraz znaczne wahania cen nośników energii i paliw,
- znaczne wahania kursów walut,
- przejściowe problemy z dostępnością środków produkcji - działania wojenne i wprowadzone sankcje mają nadal wpływ na trwałość części łańcuchów dostaw.

Grupa zidentyfikowała najważniejsze grupy ryzyka związane z obecnie trwającym konfliktem zbrojnym oraz wpływ tej sytuacji na otoczenie prawne i rynkowe Grupy:

- odstąpienie lub czasowe wstrzymanie realizacji zadań przez inwestora,
- brak płatności od kontrahenta z uwagi na zachwianą płynność (np. z powodu istotnego zaangażowania aktywów na rynkach wschodnich), utratę finansowania bankowego i/lub korporacyjnego,
- niemożności terminowej realizacji zawartych umów z uwagi na:
 - braki w zaopatrzeniu w surowce i materiały oraz podzespoły,
 - brak dostatecznej ilości podwykonawców i/lub wstrzymanie pracy przez podwykonawców z uwagi na braki w ich kadrze,
- utrata płynności finansowej przez dostawców i związane z tym żądanie wysokich przedpłat lub dostawy po zapłacie itp.
- ryzyka spowodowane decyzjami administracyjnymi władz Polski, UE, NATO, ograniczającymi możliwość swobodnego handlu, wzrostu stóp procentowych itp.,
- ryzyka znacznego spowolnienie gospodarczego oraz wysokiej inflacji i bezrobocia (stagflacja) – ograniczanie nowych inwestycji,
- eskalacja terytorialna konfliktu, powodująca pojawienie się nowych ryzyk/ zagrożeń,
- zmiany preferencji klientów segmentu hotelarskiego.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Grupy w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest, na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego możliwe, z uwagi na charakter zagrożenia i dynamicznie zmieniające się uwarunkowania polityczne i gospodarcze.

Na dzień publikacji sprawozdania konflikt w Ukrainie pozostaje bez istotnego wpływu na zachowanie ciągłości produkcji zarówno w obszarze zatrudnienia jak i dostępności surowców.

Ze względu na wzrost cen czynników produkcji podejmowane są działania zmierzające do renegocjacji cen dla długoterminowych kontraktów.

Zarząd Jednostki dominującej na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji związanej z wojną w Ukrainie oraz jej wpływu na działalność Grupy i w przypadku jakiegokolwiek istotnej zmiany uwarunkowań polityczno-gospodarczych będzie podejmował stosowne decyzje w celu odgraniczania zagrożeń i ich negatywnych skutków dla funkcjonowania Grupy.

38.1 Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Stara się ona, by od 50% do 75% pożyczek i kredytów długoterminowych miało oprocentowanie stałe. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2023 roku około 58% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań długoterminowych posiadało stałe oprocentowanie.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku zabezpieczonych było ok. 62% wartości kredytów inwestycyjnych Grupy (27% całego wolumenu kredytów Grupy).

Ekspozycję na ryzyko procentowej stopy procentowej przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
<i>Aktywa finansowe (+):</i>		
Pożyczki	0	200
Środki pieniężne oprocentowane	29 545	34 816
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>		
Kredyty oprocentowane stopą zmienną	-155 667	-154 180
Pożyczki	-10 802	-8 684
Leasing	-5 074	-8 164
Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	-141 998	-136 013

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

	Wahania kursu	Wpływ na zysk lub stratę brutto:	
		31-12-2023	31-12-2022
Wzrost stopy procentowej	1%	-1 446	-1 360
Spadek stopy procentowej	1%	1 446	1 360

38.2 Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Około 25% zawartych przez Grupę transakcji sprzedaży wyrażonych jest w walutach innych niż waluta sprawozdawcza jednostki operacyjnej dokonującej sprzedaży, podczas gdy ca 20% kosztów wyrażonych jest w innych walutach niż walucie sprawozdawczej.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu EURO, USD i GBP przy założeniu niezmienności innych czynników:

	Wahania kursu	EUR	USD	GBP	razem
Stan na 31-12-2023					
Wzrost kursu walutowego	10%	-5 410	-326	1 078	-4 658
Spadek kursu walutowego	-10%	5 410	326	-1 078	4 658
Stan na 31-12-2022					
Wzrost kursu walutowego	10%	-1 280	-17	1 527	229
Spadek kursu walutowego	-10%	1 280	17	-1 527	-229

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie posiadała kontraktów terminowych typu forward.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, Grupa posiadała kontrakty terminowe typu forward o wartości 2 860 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wyniosła 63 tys. PLN na korzyść Grupy i 26 tys. PLN na niekorzyść

Grupa zawiera określone transakcje w walutach obcych (euro). W związku z tym pojawia się ryzyko zmienności kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się przy wykorzystaniu walutowych kontraktów forward. Transakcje te zawierane są w celu zmniejszenia wartości narażonej na ryzyko.

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):			Wartość po przeliczeniu
	EUR	USD	GBP	
Stan na 31-12-2023				
<i>Aktywa finansowe (+):</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	316	184	2 140	12 797
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	131	0	0	571
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-4 021	-770	0	-20 511
Leasing	-6 339	0	0	-27 561
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-2 531	-242	16	-11 880
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-12 443	-828	2 155	-46 584

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):			Wartość po przeliczeniu
	EUR	USD	GBP	
Stan na 31-12-2022				
<i>Aktywa finansowe (+):</i>				
Pożyczki	0	0	101	535
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	1 160	1	2 702	19 757
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 414	1	80	7 059
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-1 561	0	0	-7 321
Leasing	-765	0	0	-3 588
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-2 978	-42	0	-14 150
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-2 730	-39	2 883	2 293

38.3 Ryzyko cen towarów

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

38.4 Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Grupa stosuje model uproszczony kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług i aktywów z tytułu umów (bez względu na termin zapadalności). Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej dla należności od odbiorców Grupa wykorzystuje macierz rezerw oszacowaną w oparciu o historyczne poziomy spłacalności należności od kontrahentów.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

W ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najbardziej istotną klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, a także w przypadku aktywów z tytułu umowy, 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 oraz lokalizacji geograficznej dłużnika. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Ponadto w modelu uwzględniono informacje dotyczące przyszłości obejmujące: prognozy PKB na kolejny rok oraz sytuację branży.

Wartości brutto poszczególnych grup oraz wysokość odpisów kształtowały się na 31 grudnia 2023 roku następująco dla najistotniejszych segmentów Grupy.

Ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe w segmencie przemysł i budownictwo jest najwyższe - przedstawia je poniższa tabela. W pozostałych segmentach odpisy na oczekiwane straty kredytowe nie są istotne a ich ujawnienie nie miałyby wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

Stan na 31-12-2023	Razem	Aktywa z tytułu umowy	Należności handlowe (w tym kaucje)				
			Bieżące	do 1 miesiąca	od 1 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej roku
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania		0,28%	0,21%	0,70%	7,74%	81,04%	100,00%
Wartość brutto narażona na ryzyko	98 065	17 240	56 814	10 987	1 515	605	10 904
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	11 759	49	122	77	117	490	10 904

Stan na 31-12-2022	Razem	Aktywa z tytułu umowy	Należności handlowe (w tym kaucje)				
			Bieżące	do 1 miesiąca	od 1 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej roku
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania		0,20%	0,84%	3,12%	24,22%	92,14%	100,00%
Wartość brutto narażona na ryzyko	76 176	6 505	54 302	2 969	1 524	2 044	8 832
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	11 645	13	455	93	369	1 883	8 832

Ekspozycja na ryzyko kredytowe

	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
Pożyczki	0	200
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	128 223	104 820
Pochodne instrumenty finansowe	197	757
Aktywo z tytułu umów	23 426	15 064
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	404	20 223
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 545	34 816
Ekspozycja na ryzyko kredytowe	181 794	175 880

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe dla poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku odpowiada wartościom bilansowym przedstawionym powyżej. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych wskazano w nocie 33.

38.5 Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, akcje uprzywilejowane, umowy leasingu.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności:

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontow.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31-12-2023						
Kredyt w rachunku bieżącym	58 444	5 513	10 663	0	0	74 620
Kredyt w rachunku kredytowym	50 245	21 830	49 541	18 149	30 015	169 780
Pożyczki	8 472	11 362	378	1 114	0	21 326
Dłużne papiery wartościowe	0		378	0	0	378
Leasing	16 663	24 994	61 870	46 402	122 673	272 603
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	119 980	0	10 202	0	0	130 182
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	253 804	63 699	133 031	65 666	152 688	668 888

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontow.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31-12-2022						
Kredyt w rachunku bieżącym	37 907	0	0	0	0	37 907
Kredyt w rachunku kredytowym	32 343	28 916	70 761	42 010	34 405	208 436
Pożyczki	11 590	9 204	0	0	0	20 794
Leasing	15 044	22 566	58 164	43 623	136 285	275 684
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	127 833	0	9 159	0	0	136 992
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	224 718	60 686	138 084	85 634	170 691	679 812

38.6 Ryzyka klimatyczne

Na dzień sporządzenia sprawozdań finansowych za rok 2023, zagadnienia klimatyczne z uwagi na ich specyfikę oraz charakter, nie miały wpływu na:

- zaprezentowane w bilansie stany zapasów,
- wykazane przychody ze sprzedaży,
- prezentację instrumentów finansowych,
- informacje i szacunki związane z aktywami trwałymi (nie zidentyfikowano aktywów trwałych, których okres użyteczności lub wartość rezydualna miałyby ulec zmianie w związku z powyższymi zagadnieniami), na szacowane przepływy pieniężne oraz inne założenia przyjęte dla szacowania utraty wartości aktywów zgodnie z MSR 36,
- konieczność tworzenia rezerw, w tym rezerw na rekultywację,
- na szacowane straty kredytowe dla ustalenia odpisów na należności (z uwagi na szybki okres rotacji należności),

- na założenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- w założeniach do testów nie przyjmowano alternatywnych scenariuszy przepływów w związku ze zmianami klimatycznymi.

Nie występują także istotne umowy, których warunki oparte byłyby o zagadnienia związane z klimatem.

38.7 Reforma IBOR

W dniu 1 stycznia 2018 roku weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 roku w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych („Reforma IBOR”). W lutym 2021 roku została wydana nowelizacja rozporządzenia. Rozporządzenie wprowadziło nowy standard wyznaczania i stosowania stawek referencyjnych wykorzystywanych na rynku finansowym. Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR) została powołana w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych w Polsce, zakładającą m.in. wprowadzenie nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Prace NGR mają na celu zapewnienie wiarygodności, przejrzystości i rzetelności opracowywania i stosowania nowego wskaźnika referencyjnej stopy procentowej.

Grupa dokonała przeglądu wpływu Reformy IBOR na poszczególne obszary działalności pod kątem zarządzania ryzykiem, tj. ryzykiem operacyjnym i płynności.

Grupa dokonała przeglądu istniejących umów handlowych i finansowych i nie zidentyfikowała ryzyka zerwania istotnych dla kontynuacji działalności Grupy umów, opartych o wskaźniki referencyjne podlegające Reformie IBOR. Spółka nie zidentyfikowała również ryzyka poniesienia dodatkowych kosztów lub poniesienia strat czy utraconych korzyści w związku z brakiem odpowiednich zapisów w istniejących umowach handlowych i finansowych określających zasady kontynuowania tych umów w przypadku, gdy wskaźnik referencyjny nie będzie publikowany („klauzul fallback”).

Obecne stawki IBOR oraz alternatywne wskaźniki referencyjne, które zostaną przyjęte przez Grupę, istotnie się od siebie różnią. Stawki IBOR są stawkami dotyczącymi przyszłych okresów wyznaczanymi na określony okres (np. trzy miesiące) na początku takiego okresu i uwzględniają spread kredytowy na rynku międzybankowym. Alternatywne wskaźniki referencyjne to zazwyczaj wolne od ryzyka stawki overnight publikowane na koniec dnia, które nie zawierają spreadu kredytowego.

Różnice te będą powodować dodatkową niepewność co do płatności odsetek według zmiennego oprocentowania, jednak w ocenie Grupy nie będą miały istotnego wpływu na zarządzanie płynnością. Ekspozycja kredytowa na dzień 31 grudnia 2023 roku na ryzyko związane ze wskaźnikiem WIBOR to 141 998 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku była to kwota 136 013 tys. PLN), zgodnie z ujawnieniem w nocie 38.1.

39. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, kredytów w rachunku bieżącym, pozostałych zobowiązań krótkoterminowych oraz innych instrumentów finansowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

Klasa instrumentu finansowego	31-12-2023	31-12-2022
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Pożyczki	0	200
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	128 223	104 820
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	600	20 260
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 545	34 816
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Akcje spółek notowanych	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Kredyty	213 127	202 218
Pożyczki	22 323	15 312
Obligacje	0	0
Leasing	195 422	197 013
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	130 182	136 992
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Pochodne instrumenty finansowe	3 335	6 773

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej wg poziomów wyceny

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Razem wartość godziwa
Stan na 31-12-2023			
<i>Aktywa:</i>			
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Instrumenty pochodne handlowe	0	3 335	3 335
Aktywa razem	0	3 335	3 335
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne	0	0	0
Wartość godziwa netto 31-12-2023	0	3 335	3 335
Stan na 31-12-2022			
<i>Aktywa:</i>			
Akcje spółek notowanych	0	0	0
Instrumenty pochodne handlowe	0	6 799	6 799
Aktywa razem	0	6 799	6 799
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne	0	-26	-26
Wartość godziwa netto 31-12-2022	0	6 773	6 773

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz w 2022 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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.

40. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku kształtowało się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
Pracownicy umysłowi	1 233	1 104
Pracownicy fizyczni	175	175
Razem	1 408	1 279

41. Zarządzanie kapitałem

	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	261 323	264 821
Kapitał	261 323	244 577
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 545	34 816
Kapitał własny	261 323	264 821
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	235 450	217 529
Leasing	195 422	197 013
Inne zobowiązania finansowe	348	130
Źródła finansowania ogółem	722 088	714 309
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,36	0,37
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	41 652	49 137
Amortyzacja	45 014	42 677
EBITDA	86 666	91 814
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	235 450	217 529
Leasing	195 422	197 013
Inne zobowiązania finansowe	348	130
Dług netto*	401 675	379 856
Wskaźnik długu do EBITDA	4,63	4,14

* Dług pomniejszony o środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

EBITDA - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, Grupa na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji.

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

42. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 17 stycznia 2024 roku Rada Nadzorcza jednostki dominującej podjęła uchwałę o zwiększeniu liczby członków Zarządu do 5 osób i powołał do składu zarządu Spółki Panów Mikołaja Jerzy i Pawła Mirskiego powierzając im funkcje Członków Zarządu.

Spółka zależna ATREM S.A. w dniu 14 lutego 2024 r., zawarła aneks do umowy z Porr Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie o której mowa w raporcie bieżącym ATREM S.A. nr 16/2023 z dnia 12 czerwca 2023 r podnoszący wynagrodzenie ATREM S.A. o kwotę 4,7 mln PLN, to jest do kwoty 32,3 mln PLN.

W dniu 15 lutego 2024 r., Grupa w ramach konsorcjum w składzie: Atrem S.A. (jako Lider Konsorcjum) oraz "HYDRO-GAZ Swarzędz" (jako Partner Konsorcjum), zawarł z Wojskowym Zarządem Infrastruktury w Poznaniu jako zamawiającym, umowę na wykonanie robót budowlanych na zadaniu 55148 "Modernizacja zasilania kompleksu w energię elektryczną, ciepłą i wodę K-2725 CSW Łądz Poznań".

Wynagrodzenie Konsorcjum ujęte w ofercie Konsorcjum wynosi 61 217 100,00 zł brutto. Wartość prac Emitenta ujęta w ofercie Konsorcjum wynosi 44 283 171,79 zł brutto.

Bydgoszcz, 26 kwietnia 2024 roku

Podpisy Zarządu:

*Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki*

*Prezes Zarządu
Rafał Jerzy*

*Członek Zarządu
Mikołaj Jerzy*

*Członek Zarządu
Paweł Mirski*

*Członek Zarządu
Piotr Fortuna*

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

Iwona Perkowska

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2023	od 01-01 do 31-12-2022
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Przychody ze sprzedaży	940 137	886 503	207 042	189 367
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	41 652	49 137	9 173	10 496
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 720	31 951	3 462	6 825
Zysk (strata) netto	5 034	18 587	1 109	3 970
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 767	9 052	389	1 934
Zysk na akcję (PLN)	0,07	0,25	0,01	0,05
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,07	0,25	0,01	0,05
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5408	4,6814

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	92 137	66 920	20 291	14 295
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-34 270	-18 245	-7 547	-3 897
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-63 137	-40 574	-13 904	-8 667
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-5 270	8 159	-1 161	1 743
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5408	4,6814

	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	960 390	1 004 121	220 881	214 103
Zobowiązania długoterminowe	288 648	321 942	66 386	68 646
Zobowiązania krótkoterminowe	410 418	417 358	94 392	88 991
Kapitał własny	261 323	264 821	60 102	56 466
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	208 048	212 637	47 849	45 339
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3480	4,6899

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:

od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku: 1 euro = 4,5408

od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku: 1 euro = 4,6814

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 grudnia 2023 roku: 1 euro = 4,3480

31 grudnia 2022 roku: 1 euro = 4,6899



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

85-033 Bydgoszcz, Plac Kościeleckich 3
NIP: 5540309005, REGON: 090549380
tel. (+48 52) 561 23 30, fax (+48 52) 321 00 78

www.immobile.com.pl