



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU**

29 listopada 2019 roku

Spis treści

Wybrane dane finansowe.....	3
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat.....	4
Zysk (strata) na jedną akcję.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Dodatkowe noty objaśniające.....	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	8
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	9
4. Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne.....	9
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	13
6. Sezonowość działalności.....	14
7. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	14
8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	16
9. Przychody i koszty.....	16
10. Podatek dochodowy.....	18
11. Rzeczowe aktywa trwałe.....	20
12. Aktywa niematerialne.....	20
13. Nieruchomości inwestycyjne.....	21
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	21
15. Należności i pożyczki.....	22
16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	23
17. Inwestycje w jednostkach zależnych.....	23
18. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.....	25
19. Rezerwy.....	25
20. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	26
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	27
22. Sprawy sądowe.....	28
23. Zobowiązania warunkowe.....	28
24. Zobowiązania inwestycyjne.....	29
25. Kapitał własny.....	29
26. Zarządzanie kapitałem.....	29
27. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	30
28. Zysk przypadający na jedną akcję.....	30
29. Leasing.....	30
30. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	31
31. Instrumenty finansowe.....	32
32. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	32
33. Działalność zaniechana.....	32
34. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	33
35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	34

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
	(niebadane)	(niebadane)		(niebadane)	(niebadane)	
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	5 533	4 746	6 905	1 284	1 118	1 621
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 250)	(1 716)	(3 593)	(522)	(404)	(844)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 371	3 875	379	550	913	89
Zysk (strata) netto	2 578	2 674	(197)	598	630	(46)
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0.03	0.04	-	0.01	0.01	-
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0.03	0.04	-	0.01	0.01	-
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.3077	4.2452	4.2595
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 673)	1 876	(10 118)	(388)	442	(2 375)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(30 067)	(518)	10 409	(6 980)	(122)	2 444
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	31 029	(926)	1 130	7 203	(218)	265
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(711)	432	1 420	(165)	102	333
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.3077	4.2452	4.2595
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	260 287	210 883	210 733	59 513	49 371	49 008
Zobowiązania długoterminowe	42 451	9 196	2 792	9 706	2 153	649
Zobowiązania krótkoterminowe	55 598	32 919	42 252	12 712	7 707	9 826
Kapitał własny	162 238	168 768	165 689	37 095	39 511	38 532
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4.3736	4.2714	4.3000

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

01 stycznia do 30 września 2019: 1 euro = 4.3077
01 stycznia do 30 września 2018: 1 euro = 4.2452
01 stycznia do 31 grudnia 2018: 1 euro = 4.2595

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

30 września 2019: 1 euro = 4.3736
30 września 2018: 1 euro = 4.2714
31 grudnia 2018: 1 euro = 4.3

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	nota	od 01.07 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	7	2 141	5 533	1 547	4 746
Przychody ze sprzedaży usług		2 141	5 533	1 547	4 691
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-	-	55
Koszt własny sprzedaży	9	1 461	4 484	1 436	4 397
Koszt sprzedanych usług		1 461	4 484	1 436	4 397
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		680	1 049	111	349
Koszty ogólnego zarządu	9	1 178	3 458	1 638	3 378
Pozostałe przychody operacyjne	9	122	220	11	137
Pozostałe koszty operacyjne	9	6	61	4	440
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	17	-	-	(40)	1 486
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych □		8	-	26	130
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(374)	(2 250)	(1 534)	(1 716)
Przychody finansowe	9	2 283	7 427	5 146	7 354
Koszty finansowe	9	1 272	2 806	511	1 763
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		637	2 371	3 101	3 875
Podatek dochodowy	10	18	(207)	(40)	1 201
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		619	2 578	3 141	2 674
Zysk (strata) netto		619	2 578	3 141	2 674

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy	28	0.03	0.04
- rozwodniony		0.03	0.04

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.07 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2018 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)
Zysk (strata) netto	619	2 578	3 141	2 674
Inne całkowite dochody				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży: - dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	-	258	258
Odroczony podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	49	49
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	209	209
Całkowite dochody	619	2 578	3 350	2 883

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 8 do 34

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	12	12	15
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	29	9 703	-
Rzeczowe aktywa trwałe	11	349	753
Nieruchomości inwestycyjne	13	5 230	4 132
Inwestycje w jednostkach zależnych	17	167 044	135 815
Należności i pożyczki	15	55 792	43 884
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	824	578
Aktywa trwałe		238 954	185 177
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16	4 512	1 323
Pożyczki	15	15 845	21 060
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	18	-	1 576
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		204	114
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	772	1 483
Aktywa obrotowe		21 333	25 556
Aktywa razem		260 287	210 733
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	25	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Pozostałe kapitały		27 119	27 119
Zyski zatrzymane:		12 567	16 018
- zysk (strata) z lat ubiegłych		9 989	16 216
- zysk (strata) netto		2 578	(197)
Kapitał własny		162 238	165 689
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	32 235	1 719
Leasing	29	9 658	333
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	6	5
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		552	735
Zobowiązania długoterminowe		42 451	2 792
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	7 945	1 171
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	27
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	40 298	37 534
Leasing	29	3 728	163
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	484	487
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19	2 561	2 561
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		582	309
Zobowiązania krótkoterminowe		55 598	42 252
Zobowiązania razem		98 049	45 044
Pasywa razem		260 287	210 733

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 8 do 34

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		2 371	3 875
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	11	259	394
Amortyzacja aktywów niematerialnych	12	3	3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		(96)	68
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	(2 162)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(79)	(126)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrum. pochodne)		(231)	(1 495)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych		-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		50	10
Koszty odsetek		1 992	1 438
Przychody z odsetek i dywidend		(6 388)	(2 387)
Inne korekty		-	-
Korekty razem		(4 490)	(4 257)
Zmiana stanu zapasów		-	-
Zmiana stanu należności	24	1	1 046
Zmiana stanu zobowiązań	24	687	376
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		(40)	590
Zmiana stanów tytułu umów		(138)	-
Zmiany w kapitale obrotowym		510	2 012
Zapłacony podatek dochodowy		-	-
Zwrot zapłaconego podatku dochodowego		(64)	246
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 673)	1 876
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	12	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	11	(177)	(14)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		101	171
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych; wpłaty oraz dopłaty do kapitału		(31 229)	(10 520)
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	17	-	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		-	15 027
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	15	15 724	14 126
Pożyczki udzielone	15	(19 394)	(17 403)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(30)	(2 890)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		1 933	813
Otrzymane odsetki		256	172
Otrzymane dywidendy		2 749	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(30 067)	(518)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów	19;24	14 000	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19;24	27 913	11 859
Spłaty kredytów i pożyczek	19;24	(9 926)	(6 733)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(209)	(209)
Odsetki zapłacone		(749)	(568)
Dywidendy wypłacone		-	(5 275)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		31 029	(926)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(711)	432
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		1 483	63
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		772	495

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 8 do 34

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2019 roku	18 841	103 711	27 119	16 018	165 689
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)</i>					
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku	-	-	-	2 578	2 578
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2019	-	-	-	2 578	2 578
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	(6 029)	(6 029)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30 września 2019 roku	18 841	103 711	27 119	12 567	162 238

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2018 roku	18 841	103 711	6 210	42 436	171 198
Efekt wdrożenia MSSF 9	-	-	-	(36)	(36)
Saldo po korektach	18 841	103 711	6 210	42 400	171 162
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)</i>					
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku	-	-	-	2 674	2 674
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku	-	-	209	-	209
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2018	-	-	209	2 674	2 883
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	(5 277)	(5 277)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	20 908	-	(20 908)	-
Saldo na dzień 30 września 2018 roku	18 841	124 619	6 419	24 202	168 768

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 34

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy Plac Kościeleckich 3, której akcje znajdują się w publicznym obrocie.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 i zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 roku, które dnia 29 listopada 2019 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

Sprawozdanie przedstawione jest w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

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

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2019 roku i później:

Z dniem 1 stycznia 2019 roku Spółka zastosowała po raz pierwszy MSSF 16 Leasing („MSSF 16”). Zgodnie z wymogami MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa Spółka ujawniła opis rodzaju oraz skutki zmiany zasad (polityki) rachunkowości w dalszej części Sprawozdania. Szczegółowo zostało to opisane w nocie 4.1. oraz 29.

a) Interpretacja KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

Interpretacja wyjaśnia sposoby ujmowania i wyceny podatku dochodowego zgodnie z MSR 12, jeżeli istnieje niepewność związana z jego ujęciem. Nie dotyczy ona podatków ani opłat nieobjętych zakresem MSR 12, ani też nie obejmuje wymogów dotyczących odsetek i kar związanych z niepewnym ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy w szczególności:

- odrębnego uwzględniania przez jednostkę przypadków niepewnego traktowania podatkowego;
- założeń czynionych przez jednostkę co do kontroli ujęcia podatku przez organy podatkowe;
- sposobu, w jaki jednostka ustala dochód podlegający opodatkowaniu (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe;
- sposobu, w jaki jednostka uwzględnia zmiany faktów i okoliczności.

Jednostka musi ustalić, czy rozpatruje każde niepewne ujęcie podatkowe osobno, czy też łącznie z jednym lub większą liczbą innych niepewnych ujęć. Należy postępować zgodnie z podejściem, które lepiej przewiduje rozwiązanie niepewności.

Interpretacja nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

c) Zmiany do MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu

Zmiany do MSR 19 precyzują, że w przypadku zmiany, ograniczenia lub rozliczenia programu w trakcie rocznego okresu sprawozdawczego, jednostka jest zobowiązana do ustalenia bieżącego kosztu usługi za pozostałą część okresu po zmianie, ograniczeniu lub rozliczeniu programu, przy zastosowaniu założeń aktuarialnych wykorzystanych do ponownej wyceny zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń, odzwierciedlającego korzyści oferowane w ramach programu oraz aktywa programu po tym zdarzeniu. Jednostka jest również zobowiązana do określenia odsetek netto za pozostałą część okresu po zmianie, ograniczeniu lub rozliczeniu programu przy użyciu zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń odzwierciedlającego korzyści oferowane w ramach programu i aktywa programu po tym zdarzeniu oraz stopę dyskontową zastosowaną do ponownej wyceny zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

d) Zmiany do MSR 28: Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Zmiany precyzują, że jednostka stosuje MSSF 9 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, ale co do zasady stanowi część inwestycji netto jednostki w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu (udziały długoterminowe). Wyjaśnienie to jest istotne, ponieważ sugeruje, że oczekiwany model strat kredytowych w MSSF 9 ma zastosowanie do takich udziałów długoterminowych.

Zmiany precyzują również, że stosując MSSF 9 jednostka nie bierze pod uwagę strat jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ani żadnych strat z tytułu utraty wartości inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które wynikają ze stosowania MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

e) *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017*

• MSSF 3 Połączenia jednostek

Zmiany wyjaśniają, że gdy jednostka uzyskuje kontrolę nad jednostką, która jest wspólnym działaniem, stosuje wymogi dotyczące połączenia jednostek realizowanego etapami, w tym dokonując ponownej wyceny uprzednio należących do niej udziałów we wspólnym działaniu według wartości godziwej. W ten sposób jednostka przejmująca dokonuje ponownej wyceny wszystkich uprzednio należących do niej udziałów we wspólnym działaniu.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

• MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne

Zmiany precyzują, że strona, która uczestniczy we wspólnym działaniu, lecz nie sprawuje nad nim współkontroli, może uzyskać wspólną kontrolę nad wspólnym działaniem, w którym działalność wspólnego działania stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją w MSSF 3. W takich przypadkach uprzednio posiadane udziały we wspólnym działaniu nie podlegają ponownej wycenie.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

• MSR 12 Podatek dochodowy

Zmiany precyzują, że skutki podatkowe wynikające z wypłaty dywidend są bardziej bezpośrednio związane z przeszłymi transakcjami lub zdarzeniami, które doprowadziły do uzyskania zysków podlegających podziałowi, niż z wypłatami na rzecz właścicieli. W związku z tym jednostka ujmuje skutki podatkowe wypłaty dywidend w wyniku finansowym, innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym w zależności od tego, gdzie jednostka ujęła te przeszłe transakcje lub zdarzenia.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

• MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego

Zmiany precyzują, że jednostka traktuje wszelkie pożyczki pierwotnie zaciągnięte w celu wytworzenia dostosowywanego składnika aktywów jako część pożyczek ogólnych, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania tego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są zakończone.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

4. Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty

4.1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku z z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2019 roku i później.

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

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

Aktywa	na dzień 31 grudnia 2018	korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		539	539
Rzeczowe aktywa trwałe	753	-539	214
Nieruchomości inwestycyjne	4 132	1160	5 292
Należności i pożyczki	43 884	2370	46 254
Aktywa krótkoterminowe			0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 323	1 805	3 128
Aktywa razem	210 733	5 335	216 068
Pasywa	na dzień 31 grudnia 2018	korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
Zobowiązania długoterminowe			
Leasing finansowy	333	3 528	3 861
Zobowiązania krótkoterminowe			
Leasing finansowy	163	1807	1 970
Pasywa razem	210 733	5 335	216 068

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

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

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

Spółka jest jednocześnie leasingobiorcą i leasingodawcą w przypadku umów najmu nieruchomości hotelowych.

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

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

MSSF 16 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone w przypadku jednostek, które stosują MSSF 15 od daty lub przed datą pierwszego zastosowania MSSF 16. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie MSSF 16.

Spółka oszacowała, że nowy standard będzie miał istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe. Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Spółka zaprezentowała w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jako odrębne pozycje aktywów i zobowiązań. Nie dotyczy to posiadanych przez Spółkę 3 praw wieczystego użytkowania gruntów (PWUG) zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjna. Zgodnie z MSSF 16 par. 34 i 48, zostały one zaprezentowane jako nieruchomości inwestycyjne i będą wyceniane do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa składnika aktywów z tytułu użytkowania będzie uwzględniała, poza wartością godziwą wynikającą z wyceny PWUG dokonywanej przez rzeczoznawcę, wartość bieżącą przyszłych opłat leasingowych.

Ponadto Spółka jest leasingobiorcą jednej umowy leasingu operacyjnego - najmu nieruchomości hotelowej. Jednocześnie Spółka jest leasingodawcą tego obiektu w ramach umowy najmu ze spółką zależną Focus Hotels S.A. W związku z wdrożeniem MSSF 16, Spółka dokonała ponownej oceny subleasingu tej nieruchomości hotelowej, który był klasyfikowany jakoleasing operacyjny pod MSR 17. Na podstawie warunków umownych leasingu głównego i subleasingu w dniu pierwszego zastosowania zaklasyfikowała subleasing jako leasing finansowy poprzez odniesienie do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania wynikającego z leasingu głównego. W związku z tym Spółka rozpoznała należności w kwocie odpowiadającej inwestycji leasingowej netto.

Pozostałe zidentyfikowane umowy zostały wyłączone z dalszej analizy ze względu na leasing o niskiej wartości lub okres umowy poniżej 12 miesięcy od dnia pierwszego zastosowania.

Spółka wdrożyła MSSF 16 przy zastosowaniu zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, z ujęciem łącznego efektu pierwszego zastosowania standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania. Ponadto Spółka zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- wartość prawa do korzystania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Spółka jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 została ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania,

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

- przyjęte stopa procentowa do 4,5 p.p.
- długość okresu najmu dla umów leasingu samochodów i PWUG, zgodny z okresem z umowy, bez opcji wykupu/przedłużenia,
- okres racjonalnie pewny dla umowy najmu nieruchomości hotelowej analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowie, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Spółki dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.

Na koniec 2018 roku Spółka posiadała umowy leasingu ujęte w sprawozdaniu finansowym w ramach rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 539 tys. PLN. Na dzień wdrożenia MSSF16 wartość tych aktywów została przeklasyfikowana do pozycji „Aktywa użytkowane na podstawie umowy”. Zobowiązania finansowe od tych umów były ujęte w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku w wartości 496 tys. PLN. Na dzień wdrożenia wartość zobowiązań leasingowych wzrosła o kwotę 5.335 tys. PLN.

4.2. Porównywalność danych i korekty błędów

W prezentowanym okresie korekty błędów nie wystąpiły.

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

Spółka skalkulowała, że nowy standard ma istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe i wpływ na dzień wdrożenia, czyli na dzień 1 stycznia 2019 roku został zaprezentowany w nocie 4.1.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

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

Utrata wartość inwestycji w jednostki zależne oraz pożyczek i należności udzielonych jednostkom powiązanym

Zarząd Spółki dokonuje analizy przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych uwzględniając złożoność i mnogość powiązań pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., wzajemnych sald pożyczek, należności i zobowiązań na różnych poziomach Grupy. W analizie odnosi się w pierwszej kolejności do wyników operacyjnych i związanych z tym prognozami przepływów finansowych generowanych poprzez poszczególne podmioty zależne i powiązane oraz poddaje ocenie posiadane przez podmioty zależne aktywa. Wyniki przeprowadzonych analiz zostały przedstawione w nocie 16 oraz 17.

Leasing

Osądy związane z wdrożeniem MSSF 16 w zakresie okresu leasingu (umowy na czas nieokreślony, umowy z opcją wykupu) oraz stopy procentowej przyjętej do dyskontowania zobowiązań z tytułu leasingu zostały opisane w nocie 4.1.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Spółka dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Szczegóły dotyczące nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie 14.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

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

Ocena realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego

Spółka dokonuje osądu co realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego w oparciu o planowane i prawdopodobne do osiągnięcia dochody podatkowe Spółki w okresie umożliwiającym rozliczenie poszczególnych tytułów utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego. Aktywo z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych może być rozliczone tylko na działalności, na której wygenerowano stratę. Wnioski z przeprowadzonej analizy zostały przedstawione w nocie 10.

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 okresie sprawozdawczym. Spółka przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Spółki. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

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

W okresie sprawozdawczym nie zmieniły się również wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec 2016 roku.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. Przy wycenie wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się cechy danej działki takie jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje im odpowiednie wagi.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Stawki amortyzacyjne

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

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

1. Segment *Najem aktywów* zajmuje się wynajmem i zarządzaniem:

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

2. Segment *Usługi Holdingowe* zajmuje się głównie świadczeniem usług w zakresie obsługi prawnej i kadrowo-płacowej oraz administracyjnej dla spółek zależnych. Do segmentu tego zostały przyporządkowane również usługi doradztwa finansowego w pozyskaniu kredytu, zarządzania kredytem oraz usługi marketingowe związane ze sprzedażą mieszkań.

3. Segment *Pozostałe* zajmuje się sprzedażą posiadanego przez Spółkę majątku.

Żaden z segmentów operacyjnych Spółki nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia powyższych sprawozdawczych segmentów operacyjnych.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej. Finansowanie Spółki (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Spółki i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- inwestycji w jednostkach zależnych,
- aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- udzielonych pożyczek,
- środków pieniężnych i ich ekwiwalentów,
- pozostałych długo- i krótkoterminowych aktywów finansowych (akcje i obligacje notowane na giełdzie).

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓLEM
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	2 238	3 295	-	5 533
Wynik operacyjny segmentu	528	520	-	1 049
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	323	520	-	843
Aktywa segmentu sprawozdawczego	6 962	1 088	3 215	11 265
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	2 136	2 558	52	4 746
Wynik operacyjny segmentu	90	206	52	349
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	313	84	-	397
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5 014	364	2 758	8 136

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2018
Wynik operacyjny segmentów	1 049	349
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	220	137
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(3 519)	(3 818)
Korekty razem	(3 299)	(3 681)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 250)	(3 332)
Przychody finansowe	7 427	7 354
Koszty finansowe (-)	(2 806)	(1 763)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 371	2 259
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	11 265	8 136
Aktywa nie alokowane do segmentów	249 022	202 747
Aktywa razem	260 287	210 883

8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 25 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwaliło wypłatę dywidendy w kwocie 6.029 tys PLN (to jest 0.08 PLN na jedna akcję). Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 24.09.2019 r. a wypłata dywidendy została dokonana 08.10.2019 roku.

Nie występują ograniczenia w zakresie dywidendy poza tymi wskazanymi w przepisach ogólnych prawa o spółkach handlowych.

9. Przychody i koszty

Przychody operacyjne

W okresie od stycznia do września 2019 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2018 roku, Spółka osiągała przychody głównie z wynajmu majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług holdingowych.

Wartość przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do września 2019 roku wyniosła 5.651 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2018 roku wartość ta wzrosła o 843 tys. PLN.

Koszty operacyjne

Spółka ponosi koszty operacyjne związane z wynajmem majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych (w większości koszty te stanowi amortyzacja składników majątku trwałego oraz wynagrodzenia pracowników).

Koszty operacyjne w okresie od stycznia do września 2019 roku osiągnęły poziom 4.804 tys. PLN i były o 407 tys PLN wyższe niż w analogicznym okresie 2018 rok

Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do września 2019 roku osiągnęły poziom 3.457 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2018 roku wartość wzrosła o 79 tys. PLN.

Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	30.09.2019 (niebadane)	30.09.2018 (niebadane)
Zysk na sprzedaży majątku trwałego	131	126
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	-	-
Zwrot kosztów procesu	-	-
Rozliczenie leasingu - nieodliczony VAT	-	-
Przychody z tytułu refaktur	80	-
Inne	9	11
Razem	220	137

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do września 2019 roku wyniosła 220 tys. PLN. Na wartość tą złożył się głównie zysk ze sprzedaży majątku trwałego. W stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego pozostałe przychody operacyjne wzrosły o 83 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	30.09.2019 (niebadane)	30.09.2018 (niebadane)
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek	-	-
Korekta o współczynnik VAT 2018	18	-
Likwidacja środków trwałych	23	-
Darowizny	12	33
VAT niepodlegający odliczeniu	-	406
Inne	8	2
Razem	61	440

Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	30.09.2019 (niebadane)	30.09.2018 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Pożyczki i należności	2 435	2 535
Pozostałe odsetki	2	7
<i>Inne przychody:</i>		
Zysk na sprzedaży akcji obcych	321	-
Dywidendy	4 073	2 110
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek	-	2 162
Zysk z tytułu różnic kursowych	-	-
Przychody z tyt. umowy świadczenia poręczeń	586	540
Inne	10	-
Razem	7 427	7 354

Przychody finansowe za okres od stycznia do września 2019 roku osiągnęły poziom 7.427 tys. PLN i były na podobnym poziomie jak w analogicznym okresie 2018 roku.

Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	30.09.2019 (niebadane)	30.09.2018 (niebadane)
<i>Koszty odsetek:</i>		
Pożyczki	1 257	1 225
Kredyty	504	334
Obligacje	587	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	198	23
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	53	3
Koszty odsetek razem	2 599	1 585
<i>Inne:</i>		
Strata na sprzedaży akcji obcych/ obligacji	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek oraz umorzenie pożyczek	-	-
Prowizja od kredytu	12	-
Dyskonto należności	-	-
Pozostałe koszty finansowe	195	178
Inne koszty finansowe razem	207	178
Razem	2 806	1 763

Koszty finansowe w okresie od stycznia do września 2019 roku osiągnęły poziom 2.806 tys. PLN i wzrosły w stosunku do analogicznego okresu 2018 roku o 1.043 tys. PLN.

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za 9 miesięcy zakończony do dnia 30 września 2019 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2018
Wynik przed opodatkowaniem	2 371	379
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	450	72
Podatek dochodowy razem	450	72
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	117	-
Nieujęte straty podatkowe	-	1 241
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(774)	(736)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(207)	577
Zastosowana efektywna stawka podatkowa	-8.73%	152.24%

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

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

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	30.09.2019	31.12.2018
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 315	1 493
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	738	427
Podatek odroczoney per saldo na początek okresu	577	1 066
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	247	(489)
Inne całkowite dochody (+/-)		-
Podatek odroczoney per saldo na koniec okresu, w tym:	824	577
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 618	1 315
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	794	738

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.09.2019				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	31	-	-	31
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-	-	-	-
Wycena bilansowa pozostałych należności	(1)			
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	20	(20)	-	-
Wycena bilansowa należności z tytułu dostaw i usług	1			
Odpis aktualizujący wartość udziałów	509	-	-	509
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	34	1	-	35
Rezerwy na świadczenia pracownicze	15	2	-	17
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	200	17	-	217
Rezerwy na zobowiązania	486	-	-	486
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	20	202	-	222
Inne zobowiązania	-	101	-	101
Razem	1 315	303	-	1 618

Zarząd opracował plan rozliczenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym straty podatkowej, w ustawowo przewidzianym terminie. Na jego podstawie podjął decyzję o utworzeniu odpisu aktualizującego na aktywo z tytułu podatku odroczonego, z uwagi na brak możliwości jego wykorzystania w części operacyjnej działalności.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.09.2019				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	13	11	-	23
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	392	-	-	392
Wycena bilansowa akcji obcych	2	(2)	-	-
Należności z tytułu prawa do użytkowania		26		26
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	331	(35)	-	296
Wycena kredytu inwestycyjnego wg SNC	-	57	-	57
Razem	738	57	-	794

11. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 30.09.2019</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	72	3 258	1 005	399	20	4 754
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(36)	(3 244)	(896)	(229)	-	(4 405)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2019	-	36	14	109	170	20	349

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	-	64	28	621	20	20	753
Przeniesienie do aktywów z tytułu prawa do użytkowania	-	-	-	(469)	-	-	(469)
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	17	101	152	-	270
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(23)	-	(5)	-	-	(28)
Amortyzacja (-)	-	(5)	(31)	(139)	(2)	-	(177)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2019	-	36	14	109	170	20	349

Zwiększenia wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w wyniku nabycia o 270 tys. PLN (w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2018 roku nabycia wyniosły łącznie 14 tys. PLN).

Zmniejszenia wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku nastąpiła likwidacja budynku na kwotę 23 tys PLN, natomiast amortyzacja wyniosła 177 tys PLN i była niższa w stosunku do poprzedniego roku o 217 tys PLN.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku oraz dnia 30 września 2018 roku Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

12. Aktywa niematerialne

AKTYWA NIEMATERIALNE	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<i>Stan na 30.09.2019</i>						
Wartość bilansowa brutto	24	428	859	-	-	1 311
Skumulowane umorzenie i odpisy	(24)	(421)	(854)	-	-	(1 299)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2019	-	7	5	-	-	12

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Razem
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku</i>				
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	5	9	1	15
Amortyzacja (-)	-	(2)	(1)	(3)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2019 roku	5	7	-	12

Zmniejszenia wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku amortyzacja wyniosła 3 tys. PLN.

13. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 czerwca 2019 wycenione w wartości godziwej wynoszą 5.230 tys PLN.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Wartość bilansowa na początek okresu	4 132	4 132
Wpływ wdrożenia MSSF 16	1 160	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	(62)	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	5 230	4 132

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2019 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m2, wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 321 zł/m2 do 756 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział 1/2), wartość bilansowa 20 tys. PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2, wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 549 zł/m2 do 1.217 zł/m2

W okresie zakończonym 30 września 2019 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 96 tys. PLN. Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 września 2019 roku wyniosły 34 tys. PLN.

14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Jednostka nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

15. Należności i pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Należności	500	500
Należności z tyt. leasingu	963	0
Pożyczki	54 329	43 384
Należności i pożyczki długoterminowe	55 792	43 884
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 512	1 323
Pożyczki	15 845	21 060
Należności i pożyczki krótkoterminowe	20 357	22 383
Należności i pożyczki, w tym:	76 149	66 267
Należności	5 012	1 823
Pożyczki	70 174	64 444

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku. Całość pożyczek w kwocie 70.174 tys. PLN to pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
<i>Stan na 30.09.2019 (niebadane)</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	15 846	12/2019
WIBOR1M+3%	PLN	1 255	12/2020
WIBOR1M+3%	PLN	17 216	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	9 684	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	7 923	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	18 250	07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2019		70 174	
<i>Stan na 31.12.2018</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	21 061	12/2018
WIBOR1M+3%	PLN	5 830	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	16 813	12/2016
WIBOR1M+3%	PLN	7 923	12/2016
WIBOR1M+3%	PLN	12 817	12/2021
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018		64 444	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2018
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	64 605	67 514
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	19 394	31 462
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	2 315	3 215
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(15 979)	(37 586)
Umorzenie pożyczek	-	
Wartość brutto na koniec okresu	70 335	64 605
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	161	2 517
Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim okresie	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	38
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	-	(2 394)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	161	161
Wartość bilansowa na koniec okresu	70 174	64 444

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 19.444 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek wraz z odsetkami w wysokości 15.980 tys. PLN.

16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	2019-09-30 (niebadane)	31.12.2018 (przekształcone)
<i>Aktywa finansowe (MSR 39):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 780	2 457
Należności z tytułu leasingu	1 829	-
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(1 179)	(1 179)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 430	1 278
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	1 023	45
Pozostałe należności finansowe netto	1 023	45
Należności finansowe	4 453	1 323
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	59	-
Należności niefinansowe	59	-
Należności krótkoterminowe razem	4 512	1 323

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-30 dniowy termin płatności.

Na inne należności składają się należności z tytułu należnych dywidend od spółek zależnych: Aronn, Binkie, Cezaro oraz Kuchet

Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Obecnie Spółka osiąga przychody głównie z wynajmu. Klientami są głównie podmioty z Grupy w związku z czym ryzyko kredytowe jest niewielkie i w pełni kontrolowane.

17. Inwestycje w jednostkach zależnych

Wpłaty i dopłaty do kapitału spółek zależnych

W dniu 17 i 18 kwietnia 2019 r. Spółka dokonała płatności z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego spółki Hotel 1 Sp. z o.o. w kwocie 8.000 tys PLN. Zgodnie z Uchwałą nr 1/IV/2019 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Hotel 1 Sp. z o.o. wyraziło zgodę na objęcie wszystkich nowych udziałów (16.000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy) przez jedynego wspólnika Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

W dniu 9 maja 2019 w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Atrem S.A. z dnia 11.02.2019 r, Spółka nabyła za kwotę 21.722 tys PLN łącznie 6.091.852 akcji spółki Atrem S.A. z siedzibą w Złotnikach, w tym 4.655.600 akcji imiennych które w wyniku nabycia utraciły uprzywilejowanie oraz 1.436.252 akcji zwykłych na okaziciela, stan posiadania przez spółkę Grupa Kapitałowa Immobile S.A. akcji spółki Atrem S.A. wynosi 66% w kapitale zakładowym Atrem S.A., co odpowiada 66% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Atrem S.A.

W dniu 22 sierpnia 2019 r. Spółka dokonała płatności z tytułu dopłaty do kapitału spółki CDI 6 Sp. z o.o. w kwocie 1.503 tys PLN.

W dniu 26 września Spółka dokonała wpłaty na kapitał spółki zależnej CDI 8 Sp. z o.o. w wysokości 5 tys PLN.

Poniższa tabela ilustruje zmiany jakie miały miejsce w okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku w posiadanych przez Spółkę udziałach w jednostkach zależnych w odniesieniu do 31 grudnia 2018 roku:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	30.09.2019				31.12.2018			
			Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
MAKRUM Development Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	23 847		23 847	100.0%	23 847		23 847
NOBLES Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	1 600	-	1 600	100.0%	1 600	-	1 600
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	21 005	-	21 005	100.0%	21 005	-	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100.0%	4 432	(2 679)	1 753	100.0%	2 929	(2 679)	250
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	2 955	-	2 955	100.0%	2 955	-	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	23 605	-	23 605	100.0%	23 605	-	23 605
CEZARO Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	9 705	-	9 705	100.0%	9 705	-	9 705
Fundacja IMMO	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100.0%	3	-	3	100.0%	3	-	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	100.0%	3 038	-	3 038	100.0%	3 038	-	3 038
CRISMO Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	15 752	-	15 752	100.0%	15 752	-	15 752
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100.0%	580	-	580	100.0%	580	-	580
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	255	-	255	100.0%	255	-	255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100.0%	8 008	-	8 008	100.0%	8	-	8
Projprzem Makrum S.A (dawniej Projprzem S.A.).	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	39.8%	33 212	-	33 212	39.8%	33 212	-	33 212
ATREM S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	66.0%	21 721	-	21 721	0.0%	-	-	-
CDI 8 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100.0%	5		5				
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	169 836	(2 792)	167 044	X	138 607	(2 792)	135 815

18. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
Akcje innych jednostek	0	1 576

Na dzień 31.12.2018 Spółka posiadała akcje innych spółek notowanych na giełdzie o wartości 1.576 tys PLN. W wyniku sprzedaży wartość posiadanych akcji obcych na dzień 30.09.2019 wynosiła 0 tys PLN. Spółka osiągnęła zysk na sprzedaży akcji w wysokości 225 tys PLN.

19. Rezerwy

W związku z uprawdopodobnieniem się wykonania przez PROJPRZEM MAKRUM S.A. przysługującego jej żądania wobec Spółki do odkupu wiertarko frezarki CNC na warunkach ustalonych w porozumieniu z dnia 07.09.2016 r. Zarząd Spółki postanowił utworzyć rezerwę na dzień 31.12.2018 na kwotę 2.561 tys. PLN stanowiącą różnicę umownej ceny odkupu a oszacowanej wartości godziwej maszyny. Rezerwa stanie się wymagalna w drugiej połowie 2019 roku.

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych nie uległy znaczącym zmianom w okresie objętym sprawozdaniem.

20. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<i>Stan na 30.09.2019 (niebadane)</i>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 360	2 360	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	2 000	2 000	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	15 200	3 478	11 722
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR1M + 3%	12/2019	-	25 281	25 281	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR1M + 6%	12/2029	-	1 733	1 733	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2019	-	268	268	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR1M + 3%	12/2020	-	3 769	37	3 732
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR1M + 6%	12/2020	-	3 946	146	3 800
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR1M + 3%	11/2026	-	306	6	300
Obligacje (seria B)	EUR	4%	12/2019	300	1 311	1 311	-
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10/2020	50	223	8	215
Obligacje (seria D)	USD	4%	10/2020	100	399	15	384
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10/2020	-	1 352	69	1 283
Obligacje (seria F)	PLN	WIBOR1M + 4%	06/2020	-	3 127	3 127	-
Obligacje (seria G)	PLN	WIBOR1M + 4%	11/2020	-	3 038	125	2 913
Obligacje (seria H)	PLN	WIBOR1M + 4%	11/2022	-	4 110	167	3 943
Obligacje (seria I)	PLN	WIBOR1M + 4%	11/2023	-	4 110	167	3 943
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2019					72 533	40 298	32 235

Stan na 31.12.2018							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 536	2 536	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	4 000	4 000	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2018	-	24 071	24 071	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2018	-	248	248	-
Pożyczka od jednostki pozostałej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2018	-	5 260	5 260	-
Obligacje (seria B)	EUR	4%	12/2019	300	1 305	1 305	
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10/2020	50	219	11	208
Obligacje (seria D)	USD	4%	10/2020	100	382	18	364
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10/2020	20	1 232	85	1 147
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2018					39 253	37 534	1 719

Dnia 7 lutego 2019 r. Spółka zawarła umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 17.000 tys. PLN (saldo na dzień 30.09.2019 wynosi 15.200 tys PLN). Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + 2.35%, termin spłaty kredytu to 31 grudnia 2022 r.

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano spłat rat kapitałowych kredytów na łączną kwotę 3.675 tys. PLN.

W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała pożyczki na łączną kwotę 10.913 tys. PLN. Dokonano spłat otrzymanych pożyczek na łączną kwotę 6.250 tys. PLN. W okresie od stycznia do września 2019 r. poniesiono koszty odsetek od otrzymanych pożyczek w łącznej kwocie 1.260 tys. PLN. W ciągu analizowanego okresu dokonano spłaty odsetek od pożyczek w kwocie 199 tys. PLN.

Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny (termin wymagalności 10/2029) został przeklasyfikowany w kwocie 2.126 tys. PLN z części długoterminowej na krótkoterminową, w związku z niedotrzymaniem warunku umowy kredytowej.

Na dzień 30.09.2019 pozostawały warunki umów kredytowych nie zostały naruszone a kredyty zostały zaprezentowane zgodnie z harmonogramem płatności.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 722	931
Zobowiązania z tytułu dywidendy	6 029	-
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	7 751	931
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	-	230
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	194	10
Zobowiązania niefinansowe	194	240
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	7 945	1 171

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-30-dniowych. Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1 miesięcznym terminem płatności. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

22. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

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

23. Zobowiązania warunkowe

Spółka podpisała ze spółkami zależnymi umowę o rozliczenie świadczenia poręczenia. Wynagrodzenie Spółki z tytułu udzielonego poręczenia określono na 1,2 % netto wartości udzielonego poręczenia.

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka udzieliła nowe poręczenia za spółki Atrem S.A. oraz Contrast Sp. z o.o. na łączną kwotę 40.200 tys. PLN, jednocześnie wygasły poręczenia na kwotę 2 255 tys. PLN, a jedno z poręczeń zmniejszyło się o kwotę 300 tys. PLN.

W okresie od 01.01.2019 do 30.09.2019 roku na zlecenie Spółki zostały udzielone dwie gwarancje, w tym jedna gwarancja na zabezpieczenie płatności ceny nabycia akcji ATREM S.A. w wys. 17.000 tys. PLN, która straciła ważność w dniu 20.05.2019 roku.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	119 774	82 129
Gwarancje udzielone do umów	783	0
Zobowiązania warunkowe ogółem	120 557	82 129

24. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2019 roku jak i na dzień 31 grudnia 2018 roku zobowiązania inwestycyjne nie wystąpiły.

25. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0.25	0.25
Kapitał podstawowy (tys. PLN)	18 841	18 841

26. Zarządzanie kapitałem

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	162 238	165 689
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	162 238	165 689
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	72 533	39 253
Leasing finansowy	13 386	496
Źródła finansowania ogółem	248 157	205 438
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0.7	0.8
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 250)	(3 593)
Amortyzacja	180	489
EBITDA*	(2 070)	(3 104)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	72 533	39 253
Leasing finansowy	13 386	496
Dług	85 919	39 749
Wskaźnik długu do EBITDA	(41.13)	(12.33)

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

27. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	610	75
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	-	2
Środki pieniężne w kasie	5	5
Depozyty krótkoterminowe	157	-
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	-	1 401
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	772	1 483

28. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w obrocie w danym okresie.

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

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję (liczba akcji pomniejszona została o ilość posiadanych przez Spółkę akcji własnych):

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 578	2 674
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0.03	0.04
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0.03	0.04

29. Leasing

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka zawarła dwie nowe umowy leasingu.

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku Spółka spłaciła zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 208 tys. PLN.

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 30.09.2019</i>				
Przyszłe opłaty leasingowe	4 259	9 728	3 184	17 171
Koszty finansowe (-)	(531)	(763)	(2 491)	(3 785)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 728	8 965	693	13 386

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 31.12.2018</i>				
Przyszłe opłaty leasingowe	179	342	-	521
Koszty finansowe (-)	(16)	(9)	-	(25)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	163	333	-	496

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA	budynki	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>Stan na 30.09.2019</i>				
Wartość bilansowa brutto	8 760	884	548	10 192
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(471)	(18)	(489)
Wartość bilansowa netto	8 760	413	530	9 703

Wzrost wartości bilansowej aktywów z tytułu prawa do użytkowania dotyczy głównie rozpoznania aktywa z tytułu umowy dzierżawy od spółki zależnej drugiego stopnia, części budynku biurowego IMMOBILE K3 w Bydgoszczy.

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>Stan na 31.12.2018</i>			
Wartość bilansowa brutto	1 084	-	1 084
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(476)	-	(476)
Wartość bilansowa netto	608	-	608

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
<i>Stan na 30.09.2019</i>							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2021, 09/2021	-	835	218	617
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	8 625	1 642	6 983
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	5-10 lat	-	2 829	1 865	964
Umowy leasingu na 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 097	4	1 095
Leasing finansowy na dzień 30.09.2019				-	13 386	3 729	9 659

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
<i>Stan na 31.12.2018</i>							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	1M WIBOR	02/2019, 05/2019	-	11	11	-
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2021, 09/2021	-	485	152	333
Leasing finansowy na dzień 31.12.2018				-	496	163	333

30. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

31. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Spółki wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych innych niż wyceniane w wartości godziwej, nie różni się istotnie od wartości bilansowych. Jest to spowodowane głównie krótkim terminem zapadalności.

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 30 września 2019 roku oraz w 2018 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.

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

NALEŻNOŚCI	30.09.2019 (niebadane)	30.09.2018 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności krótko terminowych	3 189	(2 226)
Należności z tyt. Dywidend od jednostek zależnych	(1 323)	-
Otrzymane zapłaty w 2018 r. za należności z tyt. sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych z 2017 r.		(2)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		1 182
Należności z tyt. Leasingu	(1 865)	-
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	1	1 046

ZOBOWIĄZANIA	30.09.2019 (niebadane)	30.09.2018 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań długo i krótko terminowych	6 774	381
Zobowiązania z tyt. Zakupu rzeczowych aktywów trwałych	(53)	-
Należna dywidenda za rok 2018 (do wypłaty w 2019)	(6 029)	-
Zobowiązanie z tyt. zakupu udziałów w jednostce zależnej		-
Pozostałe	(5)	(5)
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	687	376

33. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

34. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązаныmi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 i 2018:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- ŚWIADCZENIA NA RZECZ PERSONELU KIEROWNICZEGO	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)
<i>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego - Zarząd</i>		
Wynagrodzenie- jednostka dominująca	1 169	1 769
Wynagrodzenie- jednostki zależne	783	756
Razem	1 952	2 525

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<i>Sprzedaż do:</i>				
Jednostek zależnych	5 941	4 954	2 474	1 173
Razem	5 941	4 954	2 474	1 173

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 30.09.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2018 (niebadane)	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<i>Zakup od:</i>				
Jednostek zależnych	565	116	777	194
Razem	565	116	777	194

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	30.09.2019 (niebadane)		31.12.2018	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki udzielone:</i>				
Jednostkom zależnym	13 394	70 174	31 425	64 191
Razem	13 394	70 174	31 425	64 191

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE	30.09.2019 (niebadane)		31.12.2018	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>				
Jednostek zależnych	10 913	35 302	10 249	29 579
Razem	10 913	35 302	10 249	29 579

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

35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne wydarzenia po dniu bilansowych.

Bydgoszcz, dnia 29 listopada 2019 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

*Grant Thornton Frąckowiak
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sp.K.*

Anna Zielińska