



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016**

28 kwietnia 2017 roku

Spis treści

Wybrane dane finansowe.....	5
Rachunek zysków i strat.....	6
Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	6
Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	7
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	9
Zasady polityki rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	10
1 Informacje ogólne.....	10
2 Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	10
3 Skład Zarządu Spółki.....	10
4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	10
5 Inwestycje Spółki.....	10
6 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	13
6.1 Profesjonalny osąd.....	13
6.2 Niepewność szacunków i założeń.....	14
7 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	15
7.1 Oświadczenie o zgodności.....	15
7.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego.....	15
8 Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	15
9 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	18
9.1 MSSF 9 Instrumenty Finansowe.....	19
9.2 MSSF 15 Przychody z tytułu umów najmu z klientami.....	19
9.3 MSSF 1 Leasing.....	19
10 Korekta błędu.....	20
11 Zmiana szacunków.....	20
12 Istotne zasady rachunkowości.....	20
12.1 Wycena do wartości godziwej.....	20
12.2 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	21
12.3 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	22
12.4 Rzeczowe aktywa trwale.....	22
12.5 Nieruchomości inwestycyjne.....	23
12.6 Aktywa niematerialne.....	23
12.7 Leasing.....	25
12.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	25
12.9 Koszty finansowania zewnętrznego.....	26
12.10 Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.....	26
12.11 Aktywa finansowe.....	27
12.12 Utrata wartości aktywów finansowych.....	28
12.13 Wbudowane instrumenty pochodne.....	29
12.14 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia.....	29
12.15 Zapasy.....	31
12.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	32
12.17 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	32
12.18 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	32
12.19 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	32
12.20 Rezerwy.....	33
12.21 Świadczenia pracownicze.....	33
12.22 Płatności w formie akcji.....	33
12.23 Przychody.....	34
12.24 Podatki.....	34
12.25 Zysk netto na akcję.....	36
13 Segmenty operacyjne.....	36

14	Przychody i koszty.....	38
14.1	Koszty ogólnego zarządu.....	38
14.2	Pozostałe przychody operacyjne.....	38
14.3	Pozostałe koszty operacyjne.....	39
14.4	Przychody finansowe.....	39
14.5	Koszty finansowe.....	40
14.6	Koszty według rodzajów.....	40
14.7	Koszty amortyzacji, odpisów aktualizujących, różnic kursowych oraz zapasów, ujęte w zysku lub stracie.....	40
14.8	Koszty świadczeń pracowniczych.....	40
15	Podatek dochodowy.....	40
15.1	Obciążenie podatkowe.....	41
15.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	41
15.3	Odroczony podatek dochodowy.....	41
16	Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	43
17	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	43
18	Zysk przypadający na jedną akcję.....	43
19	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	44
20	Rzeczowe aktywa trwale.....	44
21	Leasing.....	46
22	Nieruchomości inwestycyjne.....	47
23	Aktywa niematerialne.....	49
24	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.....	49
25	Pozostałe aktywa - pożyczki udzielone.....	51
26	Świadczenia pracownicze.....	52
26.1	Programy akcji pracowniczych.....	52
26.2	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	52
26.3	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.....	52
27	Zapasy.....	53
28	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	53
29	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	55
30	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe.....	55
30.1	Kapitał podstawowy.....	55
30.2	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	56
30.3	Pozostałe kapitały.....	56
30.4	Niepodzielony zysk/ strata i ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	57
31	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	58
32	Rezerwy.....	59
32.1	Zmiana stanu rezerw.....	59
33	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe.....	59
33.1	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe).....	59
33.3	Rozliczenia międzyokresowe.....	60
34	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	60
35	Zobowiązania inwestycyjne.....	61
36	Zobowiązania warunkowe.....	62
36.1	Sprawy sądowe.....	62
36.2	Rozliczenia podatkowe.....	63
37	Informacje o podmiotach powiązanych.....	64
37.1	Jednostka sprawująca kontrolę na najwyższym szczeblu.....	65
37.2	Jednostka stowarzyszona.....	65
37.3	Wspólne przedsięwzięcie w którym Spółka jest współnikiem.....	65
37.4	Warunki transakcji z podmiotami powiązanimi.....	65
37.5	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu.....	65
37.6	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	65
37.7	Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.....	65



38	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	66
39	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	66
	39.1 Ryzyko stopy procentowej.....	66
	39.2 Ryzyko walutowe.....	67
	39.3 Ryzyko cen towarów.....	67
	39.4 Ryzyko kredytowe.....	67
	39.5 Ryzyko związane z płynnością.....	68
40	Instrumenty finansowe.....	69
	40.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	69
	40.2 Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych.....	69
	40.3 Ryzyko stopy procentowej	70
41	Zarządzanie kapitałem.....	71
42	Struktura zatrudnienia.....	72
43	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	73

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
	tys. PLN		tys. EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	7 391	9 718	1 689	2 322
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 925)	693	(440)	166
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 487)	(4 679)	(2 397)	(1 118)
Zysk (strata) netto	(9 753)	(4 394)	(2 229)	(1 050)
Zysk na akcję (PLN)	(0.13)	(0.06)	(0.03)	(0.01)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0.13)	(0.06)	(0.03)	(0.01)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4.3757	4.1848
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 197)	69	(502)	16
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(18 694)	(993)	(4 272)	(237)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	21 608	658	4 938	157
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	717	(266)	164	(64)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4.3757	4.1848
Bilans				
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	tys. PLN		tys. EUR	
Aktywa	181 334	266 718	40 989	62 588
Zobowiązania długoterminowe	1 320	127 936	298	30 021
Zobowiązania krótkoterminowe	32 027	11 756	7 239	2 759
Kapitał własny	147 987	127 026	33 451	29 808
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4.4240	4.2615

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

01 stycznia do 31 grudnia 2016: 1 euro = 4.3757

01 stycznia do 31 grudnia 2015: 1 euro = 4,1848

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 2016: 1 euro = 4,424

31 grudnia 2015: 1 euro = 4,2615

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok zakończony 31 grudnia 2016

	Nota	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	13	7 391	9 718
Przychody ze sprzedaży produktów		-	138
Przychody ze sprzedaży usług		7 207	9 568
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		184	12
Koszt własny sprzedaży	13	6 016	6 199
Koszt sprzedanych produktów		-	257
Koszt sprzedanych usług		5 809	5 933
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		207	9
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		1 375	3 519
Koszty ogólnego zarządu	14.1	3 822	3 437
Pozostałe przychody operacyjne	14.2	672	2 003
Pozostałe koszty operacyjne	14.3	150	639
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	5	-	(753)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(1 925)	693
Przychody finansowe	14.4	1 874	1 466
Koszty finansowe	14.5	10 436	6 838
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(10 487)	(4 679)
Podatek dochodowy	15	(734)	(285)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(9 753)	(4 394)
Zysk (strata) netto		(9 753)	(4 394)

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
- podstawowy	18	(0.13)	(0.06)
- rozwodniony		(0.13)	(0.06)

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2016

	Nota	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Zysk (strata) netto		(9 753)	(4 394)
Inne całkowite dochody			
<i>Dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych</i>		72	(72)
- wycena aktywów dostępnych do sprzedaży (w tym akcji Projprzem S.A. na moment objęcia kontroli)		(557)	(72)
- odwrócenie wycen aktywów dostępnych do sprzedaży w związku z reklasyfikacją do inwestycji w jednostki zależne		629	
<i>Odroczony podatek dochodowy odnoszący się do innych dochodów całkowitych</i>		(13)	13
- wycena aktywów dostępnych do sprzedaży (w tym akcji Projprzem S.A. na moment objęcia kontroli)		107	13
- odwrócenie wycen aktywów dostępnych do sprzedaży w związku z reklasyfikacją do inwestycji w jednostki zależne		(120)	
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		59	(59)
Całkowite dochody		(9 694)	(4 453)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 10-73 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2016

Aktywa	Nota	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	23	22	55
Rzeczowe aktywa trwałe	20	1 322	8 380
Nieruchomości inwestycyjne	22	2 020	2 020
Inwestycje w jednostkach zależnych	5	132 481	211 292
Należności i pożyczki		-	48
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15.3	2 399	1 752
Aktywa trwałe		138 244	223 547
Aktywa obrotowe			
Zapasy	27	92	307
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28	2 041	2 509
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	170
Pożyczki		36 445	28 774
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	24	-	7 582
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33.2	144	176
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29	807	90
Aktywa obrotowe		39 529	39 608
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	16	3 563	3 563
Aktywa razem		181 334	266 718
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	30.1	18 841	18 216
Akcje własne (-)	30.1	-	(1 687)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30.2	103 711	98 086
Pozostałe kapitały	30.3	4 662	3 706
Zyski zatrzymane:		20 773	8 705
- zysk (strata) z lat ubiegłych		30 526	13 099
- zysk (strata) netto		(9 753)	(4 394)
Kapitał własny		147 987	127 026
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31	-	126 065
Leasing finansowy	21	90	381
Pozostałe zobowiązania		-	12
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	26.2	4	7
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33.2	1 226	1 471
Zobowiązania długoterminowe		1 320	127 936
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33.1	1 837	2 116
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31	29 264	7 168
Leasing finansowy	21	301	1 554
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	26.2	370	376
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	32.1	-	273
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33.2	255	269
Zobowiązania krótkoterminowe		32 027	11 756
Zobowiązania razem		33 347	139 692
Pasywa razem		181 334	266 718

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 10-73 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony dnia 31.12.2016

	nota	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(10 487)	(4 679)
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	20	886	1 030
Amortyzacja aktywów niematerialnych	23	33	33
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-	(151)
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		-	(10)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	25,5	5 396	932
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	20	(567)	(1 114)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrum. pochodne)		437	33
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	5	-	753
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	578
Koszty odsetek		3 617	5 191
Przychody z odsetek i dywidend		(1 574)	(1 183)
Inne korekty		-	33
Korekty razem		8 228	6 125
Zmiana stanu zapasów	34	215	(83)
Zmiana stanu należności	34	480	249
Zmiana stanu zobowiązań	34	301	(1 253)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	34	(509)	(122)
Zmiana stanu należności z tytułu umów budowlanych		-	3
Zmiany w kapitale obrotowym		486	(1 207)
Zapłacony podatek dochodowy		(424)	(170)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(2 197)	69
Przepływy środków pieniężnych z działalności			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych		-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów niematerialnych		-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-	(399)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		6 367	3 322
Wpływy ze sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa	14,3	-	20 000
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	34	(24 111)	(13 305)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		-	-
Wpływy netto z tytułu połączenia spółek		-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	25,1	15 655	9 947
Pożyczki udzielone	25,1	(27 580)	(13 228)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	24	-	(10 361)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	24	10 633	2 775
Otrzymane odsetki		342	254
Otrzymane dywidendy		-	2
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(18 694)	(993)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu sprzedaży akcji własnych		2 584	1 697
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		6 250	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		4 000	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(4 000)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	31	24 542	2 436
Spłaty kredytów i pożyczek	31	(6 331)	(801)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	21	(1 543)	(2 460)
Odsetki zapłacone	31	(251)	(212)
Dywidendy wypłacone		(3 643)	-
Inne		-	(1)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		21 608	658
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		717	(266)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		90	356
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		807	90

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 10-73 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31.12.2016

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2016 roku		18 216	(1 687)	98 086	3 706	8 705	127 026
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2016</i>							
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku		-	-	-	-	(9 753)	(9 753)
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku		-	-	-	59	-	59
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2016		-	-	-	59	(9 753)	(9 694)
Emisja akcji	30	625	-	5 625	-	-	6 250
Nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji własnych	30.3	-	1 687	-	897	-	2 584
Kapitał po połączeniu z Hotel 1 GKI Sp.z o.o.	5	-	-	-	-	25 464	25 464
Dywidenda		-	-	-	-	(3 643)	(3 643)
Saldo na dzień 31 grudnia 2016 roku		18 841	-	103 711	4 662	20 773	147 987

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2015 roku		18 216	(2 777)	98 086	158	16 099	129 782
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2015</i>							
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku		-	-	-	-	(4 394)	(4 394)
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku		-	-	-	(59)	-	(59)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2015		-	-	-	(59)	(4 394)	(4 453)
Sprzedaż akcji własnych		-	1 090	-	607	-	1 697
Utworzenie kapitału na pokrycie strat z lat ubiegłych		-	-	-	3 000	(3 000)	-
Saldo na dzień 31 grudnia 2015 roku		18 216	(1 687)	98 086	3 706	8 705	127 026

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 10-73 stanowią jego integralną część.

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. (Spółka, GKI S.A.) obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej 40, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. Spółka została utworzona aktem notarialnym Repertorium A 11906/91 z dnia 18.12.1991r.

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.

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 28 kwietnia 2017 roku.

3. Skład Zarządu Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu

Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu

Piotr Fortuna - Członek Zarządu

W ciągu okresu sprawozdawczego i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie zmienił się.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28 kwietnia 2017 roku.

5. Inwestycje Spółki

Na dzień 31 grudnia spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	31.12.2016		31.12.2015	
			Udział w kapitale podstawowym	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Wartość bilansowa
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	100.0%	1 062	100.0%	1 062
MAKRUM Development Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	19 952	100.0%	19 952
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł oraz najem aktywów	100.0%	1 277	100.0%	1 277
STATEN Ltd.	CYPR	Brak działalności operacyjnej	100.0%	25	100.0%	25
NOBLES Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	1 600	100.0%	1 600
HALIFAX P Sp. z o.o. *	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	11 005	100.0%	11 005
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	21 005	100.0%	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	2 955	100.0%	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	23 605	100.0%	23 605
CEZARO Sp. z o.o. **	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	9 705	100.0%	9 705
HOTEL 3 GKI Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz działalność marketingowa	100.0%	50	99.9%	50
Fundacja RUMAK	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100.0%	3	100.0%	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	100.0%	3 038	100.0%	3 037
CRISMO Sp. Z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	15 752	100.0%	15 752
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100.0%	511	100.0%	511
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100.0%	255	100.0%	255
HOTEL 1 GKI Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	-	-	99.9%	99 436
Modulo Parking Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Produkcja i sprzedaż parkingów automatycznych	100.0%	50	99.9%	50
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	100.0%	8
Projprzem S.A. ***	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	47.6%	20 623	14.0%	-
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	132 481	X	211 292

* Udziały w spółce HALIFAX P Sp. z o.o. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego Halifax P Sp. z o.o. przez PKO BP S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy

** Udziały w spółce CEZARO Sp. z o.o. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego Cezaro Sp. z o.o. przez mBank S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy.

*** Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka posiadała 835.847 akcji spółki Projprzem S.A o łącznej wartości 6.802 tys. PLN stanowiących 13,97% kapitału zakładowego spółki i dających prawo do 835.847 głosów, co stanowiło 10,99% ogólnej liczby głosów. Na dzień 31 grudnia 2015 roku akcje spółki Projprzem S.A. prezentowane były jako aktywa dostępne do sprzedaży. W wyniku przejścia kontroli nad spółką Projprzem S.A na koniec 2016 roku dokonano reklasyfikacji posiadanych akcji z aktywów dostępnych do sprzedaży do inwestycji w jednostki zależne.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w większości podmiotów zależnych jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek. Wyjątkiem jest udział w jednostce Projprzem, gdzie udział w kapitale wynosi 47.64%, natomiast w głosach Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy 39.9%.

Połączenia i przejęcia jednostek gospodarczych

W dniu 23 sierpnia 2016 r. Spółka ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną Hotel 1 GKI Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej), uchwałą zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników GK IMMOBILE S.A. z dnia 29.06.2016 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Hotel 1 GKI Sp. z o.o. z dnia 06.07.2016 r. W związku z połączeniem, nadwyżkę w kwocie 25.464 tys PLN ujęto w zyskach zatrzymanych.

Połączenie spółek zostało rozliczone prospektywnie metodą likwidacyjną, przy zastosowaniu wartości księgowych. Wartość aktywów i zobowiązań Spółki Przejmowanej równa jest wartościom ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień przejęcia.

W wyniku rozliczenia połączenia nie dokonano korekty danych porównawczych.

Poniżej przedstawiono aktywa netto spółki przejmowanej na dzień 23 sierpnia 2016r:

	Wartość Spółki Przejmowanej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień przejęcia
Aktywa	
Długoterminowe pożyczki	125 742
Krótkoterminowe pożyczki	599
Udziały i akcje	1 596
Środki pieniężne	10
Rozliczenia międzyokresowe	2
Aktywa razem	127 949
Rezerwy	21
Kredyty, pożyczki	2 427
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7
Zowiązania publiczno - prawne	593
Zobowiązanie razem	3 048
Wartość aktywów netto	124 901
Wartość udziałów Spółki Przejmowanej w jednostkowym, sprawozdaniu finansowym Spółki Przejmującej	99 436
Nadwyżka - zyski zatrzymane	25 464

Wpłaty i dopłaty do kapitału spółek zależnych

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym dokonano:

- w dniu 20 września 2016 r. - zakup udziałów spółki zależnej Modulo Parking Sp. z o.o. (dawniej Hotel 1 Sp. z o.o. 2 SKA, następnie Hotel 2 GKI Sp. z o.o.) w wysokości 500 PLN,
- w dniu 20 września 2016 r. - zakup udziałów spółki zależnej Hotel 3 GKI Sp. z o.o. (dawniej: Hotel 1 Sp. z o.o. 3 SKA) w wysokości 500 PLN.

Spółka traktuje dopłaty do kapitałów spółek zależnych jako element inwestycji długoterminowych. Zgodnie z polityką Spółki dopłaty nie mają charakteru zwrotnego w przewidywalnym horyzoncie czasowym.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie rocznego 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:

Ujęcie inwestycji w Projprzem S.A. jako inwestycji w jednostkę zależną

Zarząd Spółki dokonał oceny sprawowania kontroli nad Projprzem S.A. w świetle standardu MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Spółka bezpośrednio i pośrednio przez spółki zależne posiada 47,64% w kapitale własnym oraz 39,90% praw głosu w liczbie ogólnej głosów. W świetle zapisów statutu Projprzem S.A. oraz na bazie oceny aktywności akcjonariatu i uczestnictwa poszczególnych grup akcjonariuszy w WZA Projprzem S.A., ustalono, że w związku z aktualnie posiadanymi prawami Spółka ma możliwość kierowania istotnymi działaniami oraz podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe Projprzem S.A. Posiadane prawa głosu pozwoliły Spółce na wybór 6 z 6 członków Rady Nadzorczej Projprzem S.A., do której kompetencji należy m.in. wybór członków Zarządu.

Kontrola sprawowana przez Spółkę według analiz Zarządu Spółki ma charakter trwały.

W związku z powyższym Spółka dokonała reklasyfikacji posiadanych akcji Projprzem S.A. z aktywów dostępnych do sprzedaży do długoterminowych inwestycji w jednostki zależne.

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

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.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Spółka dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o własny osąd, zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości Spółka przeprowadza test na utratę wartości. Jeżeli wynik testu potwierdza utratę wartości dokonywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów.

6.2. 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. 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 2016 metodologia w okresie sprawozdawczym nie uległa zmianie, zmieniły się natomiast niektóre wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku. Jak zaprezentowano w nocie 26.2., stopa dyskonta była na takim samym poziomie jak w roku poprzednim (2,50%), przyjęto zerowy przewidywany wskaźnik inflacji, podobnie jak w 2015, a przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń została ustalona na poziomie 4,1% , czyli o 0,4% mniej niż rok wcześniej. Pozostały średni okres zatrudnienia pozostał bez zmian.

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. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w nocie 41.

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.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Niniejsze 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.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest PLN.

8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku:

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 obejmujące:

- Zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji:

Zmiany te mają zastosowanie prospektywne i doprecyzowują definicję warunku rynkowego oraz warunku dotyczącego nabywania uprawnień, a także wprowadzają definicję warunku świadczenia usług i warunku związanego z dokonaniem (wynikami), które są warunkami nabycia uprawnień.

- Zmiany do MSSF 3 Połączenie przedsięwzięć:

Zmiany mają zastosowanie prospektywne i wyjaśniają, że zapłata warunkowa, która nie jest klasyfikowana jako element kapitałów jest wyceniana w wartości godziwej przez zysk lub stratę bez względu na to czy jest objęta zakresem MSR 39.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.

- Zmiany do MSSF 8 Segmenty operacyjne:

Zmiany stosowane są retrospektywnie i wyjaśniają, że:

- Jednostka powinna ujawnić osąd Zarządu w procesie stosowania kryteriów łączenia segmentów operacyjnych opisanych w paragrafie 12 MSSF 8, włączając krótki opis segmentów, które zostały połączone oraz opis cech ekonomicznych segmentów wykorzystanych podczas analizy podobieństwa segmentów;

- Uzgodnienie aktywów segmentu z całkowitymi aktywami jednostki wymagane tylko wtedy, gdy dane te są przedstawiane głównemu organowi odpowiedzialnemu za podejmowanie decyzji operacyjnych.

Jednostka uwzględniła zmianę i ujawnia informację zgodnie z MSSF 8 w nocie 7.

- Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Aktywa niematerialne:

Zmiany mają zastosowanie retrospektywne i wyjaśniają, że składnik aktywów może zostać przeszacowany na podstawie pozyskanych danych obserwowalnych poprzez skorygowanie wartości bilansowej brutto składnika aktywów do wartości rynkowej lub przez określenie wartości bilansowej brutto proporcjonalnie tak, że uzyskana wartość bilansowa odpowiada wartości rynkowej. Dodatkowo, umorzenie stanowi różnicę między wartością brutto a wartością bilansową aktywa.

Zmiana dotyczy wyceny rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych zgodnie z modelem wartości przeszacowanej. Spółka nie stosuje tego modelu i w związku z tym zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.

- Zmiany do MSSF 13 Wycena do wartości godziwej:

Zmiany doprecyzują, że usunięcie paragrafu B5.4.12 z MSSF 9 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena nie miało na celu zmiany wymagań dotyczących wyceny krótkoterminowych należności i zobowiązań. W związku z powyższym, jednostki w dalszym ciągu posiadają możliwość wyceny krótkoterminowych nieoprocentowanych zobowiązań i należności w wartości nominalnej, jeżeli efekt dyskonta nie miałby istotnego wpływu na prezentowane dane finansowe.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.

- Zmiany do MSR 24 Ujawnienie informacji o podmiotach powiązanych:

Zmiany mają zastosowanie retrospektywne i wyjaśniają, że jednostka zarządzająca (świadcząca usługi kluczowego personelu kierowniczego) jest traktowana jako jednostka powiązana na potrzeby ujawnień dotyczących jednostek powiązanych. Dodatkowo jednostka, która korzysta z usług świadczonych przez jednostkę zarządzającą jest zobowiązana do ujawnienia kosztów poniesionych z tego tytułu.

Wyjaśnienia te są zgodne z ze sposobem klasyfikowania jednostki zarządzającej jako podmiotu powiązanego i z zakresem ujawnień dotyczącym tej jednostki zarządzającej.

- Zmiany do MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana:

Aktywa (lub grupy do zbycia) są zazwyczaj zbyte przez sprzedaż lub wydanie właścicielom. Zmiany precyzują, że zmiana jednej z metod na inną nie będzie traktowana jako nowy plan zbycia, a będzie kontynuacją pierwotnego planu.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.

- Zmiany do MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa:

Zmiany wyjaśniają, że wymogi dotyczące ujawnień śródrocznych mogą zostać spełnione zarówno poprzez zamieszczenie odpowiednich ujawnień w śródrocznym sprawozdaniu finansowym bądź dodanie referencji pomiędzy śródrocznym sprawozdaniem finansowym a innym raportem (np. sprawozdaniem z działalności Zarządu). Pozostałe informacje w ramach śródrocznego sprawozdania finansowego muszą być dostępne dla użytkowników na tych samych zasadach oraz w tym samym czasie, w jakim dostępne jest śródroczne sprawozdanie finansowe.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.

• Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji:

Zmiany wyjaśniają zasady zawarte w MSR 16 i MSR 38 mówiące o tym, że metoda amortyzacji oparta na przychodach odzwierciedla sposób, w jaki jednostka osiąga korzyści ekonomiczne generowane przez składnik aktywów, a nie oczekiwany sposób wykorzystywania przyszłych korzyści ekonomicznych wynikających ze składnika aktywów. W rezultacie, metoda oparta na przychodach nie może być stosowana do amortyzacji środków trwałych i tylko w pewnych okolicznościach jej zastosowanie może być poprawne w odniesieniu do amortyzacji aktywów niematerialnych. Zmiany mają zastosowanie prospektywne.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.

• Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym:

Zmiany umożliwiają jednostkom na ujmowanie w jednostkowych sprawozdaniach finansowych inwestycji w podmiotach zależnych, stowarzyszonych oraz we wspólnych przedsięwzięciach przy zastosowaniu metody praw własności. Podmioty, które stosują MSSF i zdecydują się na wprowadzenie zmiany sposobu ujmowania inwestycji na metodę praw własności zastosują tę zmianę retrospektywnie.

Jednostka nie zastosowała w sprawozdaniu jednostkowym opcji wprowadzonej przez zmianę.

• Zmiany do MSR 1 Ujawnienia:

Zmiany doprecyzowują istniejące wymogi MSR 1 dotyczące:

- istotności,
- agregacji i sum częściowych,
- kolejności not,
- agregacji informacji o udziale w pozostałych całkowitych dochodach jednostek stowarzyszonych
- agregacji informacji o udziale w pozostałych całkowitych dochodach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych według metody praw własności – ujawnienie w jednej linii.

Ponadto, zmiany wyjaśniają wymogi, które mają zastosowanie, gdy dodatkowe sumy częściowe są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.

Ponadto następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2016 roku, jednak nie dotyczą informacji prezentowanych i ujawnianych w sprawozdaniu finansowym Spółki:

• Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne

Zmiana dotyczy ujęcia roślin produkcyjnych.

• Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności

Zmiana dotyczy ujęcia przez wspólnika wspólnego działania nabytych udziałów we wspólnym działaniu.

• Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: składki pracownicze

Zmiana dotyczy ujęcia świadczeń wnoszonych przez pracowników lub osoby trzecie przy ujmowaniu programów określonych świadczeń.

• Oraz zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 obejmujące:

- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji

I. Kontrakty usługowe - zmiana wyjaśnia, że umowa o świadczenie usług, która obejmuje opłatę może stanowić kontynuację zaangażowania w aktywo finansowe.

II. Zastosowanie zmian do MSSF 7 (wydanych w grudniu 2011 roku) do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego.

- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze

Zmiana dotyczy szacowania stopy dyskonta.

W przypadku opłat należnych po przekroczeniu minimalnego progu, jednostka nie rozpoznaje zobowiązania do momentu, gdy zostanie osiągnięty ten próg. KIMSF 21 stosowany jest retrospektywnie.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

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

9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały publikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości:

- *MSSF 9 Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- *MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- *MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do *MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15* (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do *MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- *MSSF 16 Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do *MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do *MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych* (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Zmiany do *MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Wyjaśnienia do *MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do *MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu *MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do *MSSF 12* mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do *MSSF 1* oraz *MSR 28* mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

- Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego z przyjętych przez UE standardów, interpretacji lub zmian, które na dzień 31 grudnia 2016 roku nie miały zastosowania.

Analiza Zarządu i wstępna ocena wpływu nowych lub zmienionych standardów na stosowane przez Spółkę zasady (polityki) rachunkowości oraz przyszłe sprawozdania finansowe obejmowała w szczególności wpływ nowych standardów MSSF 9, 15 oraz 16

9.1 MSSF 9 Instrumenty Finansowe

Nowy standard MSSF 9 usuwa obecnie występujące w MSR 39 kategorie instrumentów finansowych i klasyfikuje instrumenty jako wyceniane w wartości godziwej (przez wynik finansowy bądź przez pozostałe dochody całkowite) lub jako wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Standard ten wprowadza nowe podejście do szacowania utraty wartości, które bazuje na wyznaczeniu oczekiwanych strat (z ang. expected loss), ponadto zawiera nowe wytyczne dotyczące rachunkowości zabezpieczeń, mające na celu uproszczenie bieżących rozwiązań oraz lepsze odzwierciedlenie zasad zarządzania ryzykiem.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu nowych regulacji na sprawozdanie finansowe. Obecnie Zarząd prowadzi analizę wpływu wdrożenia MSSF 9 na sprawozdanie finansowe Spółki. W związku z brakiem możliwości wiarygodnego oszacowania pełnego efektu zmian na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Zarząd nie ujawnia ilościowego wpływu standardu na wyniki finansowe Spółki.

9.2 MSSF 15 Przychody z tytułu umów najmu z klientami

Standard MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami, który zastępuje standardy MSR 18 i MSR 11, a także powiązane z nimi interpretacje, ustanawia i systematyzuje zasady ujęcia przychodów z kontraktów z klientami. Standard wprowadza między innymi jeden, pięciostopniowy model ujmowania przychodów, który będzie miał zastosowanie do wszystkich umów z klientami i będzie oparty o identyfikację odrębnych obowiązków świadczenia oraz alokację przychodów z transakcji do poszczególnych obowiązków świadczenia. Standard doprecyzowuje również zasady szacowania wynagrodzenia zmiennego, ustalania kiedy umowa zawiera czynnik finansowania oraz rozróżnia ujęcie obowiązków wykonania świadczenia wynikające z umowy jako spełnianych w czasie lub w określonym momencie.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu nowych regulacji na sprawozdanie finansowe. Obecnie Zarząd prowadzi analizę wpływu wdrożenia MSSF 15 na sprawozdanie finansowe Spółki. W związku z brakiem możliwości wiarygodnego oszacowania pełnego efektu zmian na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Zarząd nie ujawnia ilościowego wpływu standardu na wyniki finansowe Spółki.

9.3 MSSF 16 Leasing

Nowy standard MSSF 16 „Leasing” ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących umów leasingu. Standard ten zniesie klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego, obowiązującą zgodnie z MSR 17 i wprowadzi jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu nowych regulacji na sprawozdanie finansowe. Obecnie Zarząd prowadzi analizę wpływu wdrożenia MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Spółki. W związku z brakiem możliwości wiarygodnego oszacowania pełnego efektu zmian na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Zarząd nie ujawnia ilościowego wpływu standardu na wyniki finansowe Spółki.

10. Korekta błędu

W odniesieniu do danych porównawczych nie dokonano korekty błędu.

11. Zmiana szacunków

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmian szacunków.

12. Istotne zasady rachunkowości

12.1. Wycena do wartości godziwej

Spółka wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty dostępne do sprzedaży, instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa instrumentów finansowych została ujawniona w nocie 41.1.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Spółki.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym. Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Spółka stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 - Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Spółka ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość).

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości dotyczących wyceny do wartości godziwej.

Zarząd Spółki określa zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nienotowanych aktywów finansowych jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów przeznaczonych do sprzedaży w działalności zaniechanej.

Niezależni rzeczoznawcy są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów takich jak nieruchomości, czy aktywa dostępne do sprzedaży w sytuacji, gdy w ocenie Zarządu Spółki istnieje konieczność wsparcia własnego profesjonalnego osądu, np. w przypadku dużej zmienności danych wejściowych. Wyceny sporządzane przez niezależnych rzeczoznawców służą także jako element wspierający własny osąd Zarządu.

Przy wyborze niezależnego rzeczoznawcy Zarząd kieruje się kryterium profesjonalizmu oraz znajomości specyfiki branżowej lub lokalnych rynków, np. w przypadku wyceny wartości godziwej gruntów inwestycyjnych.

Zarząd Spółki przy ustalaniu wartości godziwej wnikliwie analizuje zmiany kluczowych danych wejściowych oraz trendów rynkowych jak i specyfiki rynków lokalnych.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Spółka ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

12.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego pozycje pieniężne w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu średniego kursu NBP na ostatni dzień roboczy.

Niepieniężne pozycje bilansowe ewidencjonowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej, wykazywane są przy zastosowaniu kursu średniego NBP na dzień poprzedzający przeprowadzenie transakcji.

Niepieniężne pozycje bilansowe ewidencjonowane w wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej wykazywane są przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w czasie ustalania wartości godziwej.

Dodatkowo i ujemne różnice kursowe wynikające z rozliczania transakcji w walutach obcych oraz z przeliczenia aktywów i zobowiązań pieniężnych według kursów wymiany walut na koniec roku wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
CHF	4.1173	4.0259
USD	4.1793	4.0215
EUR	4.4240	4.1018

12.3. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale i ich grupy do sprzedaży uznaje się za przeznaczone do sprzedaży, w sytuacji gdy ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko, kiedy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa spółki do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu dokonania klasyfikacji. Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

12.4. Rzeczowe aktywa trwale

Rzeczowe aktywa trwale 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 trwale 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 lub stawkę i metodę amortyzacji środka trwałego ustala się na dzień przyjęcia go do używania. Spółka stosuje następujące okresy umarzania rzeczowych aktywów trwałych:

Grupa	Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
Grupa -	grunty i prawo wieczystego użytkowania	-
Grupa I	budynki i lokale	2,5%
Grupa IV	maszyny i urządzenia ogólne	4%-60%
Grupa V	maszyny i urządzenia specjalne	10%-20%
Grupa VI	urządzenia techniczne	4%-10%
Grupa VII	środki transportu	7%-33%
Grupa VIII	narzędzia, przyrządy, wyposażenie	3%-50%

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku następnego roku obrotowego.

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.

12.5. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. 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, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczony.

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 - Spółkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w zysku lub stracie.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

12.6. Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają rozpoznania dla kosztów prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia aktywów 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.

Spółka 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 ograniczonym 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 aktywów 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.

Aktywa niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane testowi na utratę wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od efektu od początku następnego roku obrotowego.

Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do aktywów niematerialnych Spółki przedstawia się następująco:

	<i>Patenty i licencje</i>	<i>Oprogramowanie komputerowe</i>
Okresy użytkowania	Dla patentów i licencji użytkowanych na podstawie umowy zawartej na czas określony, przyjmuje się ten okres uwzględniając dodatkowy okres, na który użytkowanie może być przedłużone.	3 lata
Wykorzystana metoda amortyzacji	Amortyzowane przez okres umowy - metodą liniową.	3 lata metodą liniową
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	Nabyte
Test na utratę wartości	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia aktywów niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w zysku lub stracie w momencie ich usunięcia z bilansu.

12.7. Leasing

Spółka jako leasingobiorca

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółkę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane w zysku lub stracie, chyba że spełnione są wymogi kapitalizacji.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

12.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Spółka 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, Spółka 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 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 Spółka 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, Spółka 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.

12.9. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych, wartości niematerialnych. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki wyliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu finansowego oraz różnice kursowe powstaje w związku z finansowaniem zewnętrznym do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

12.10. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę 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.

Spółka 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 Spółka posiada mniej niż większość praw głosów 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, Spółka 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 Spółkę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Akcjonariuszy lub Zgromadzeniach Wspólników.

Jednostkami stowarzyszonymi są takie jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, niebędące jednostkami zależnymi ani udziałami we wspólnych przedsięwzięciach Spółki. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza ona jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Współkontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który występuje tylko wówczas, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne dotyczące tej działalności wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

12.11. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to notowane na aktywnym rynku aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Spółka zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do czasu, inne niż:

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
- spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

a) jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:

- nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie,
- instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,

b) został zgodnie z MSR 39 wyznaczony do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa 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 wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody (korzystne zmiany netto wartości godziwej) lub koszty (niekorzystne zmiany netto wartości godziwej) finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub jest rzeczą oczywistą bez przeprowadzania lub po pobieżnej analizie, że gdyby podobny hybrydowy instrument byłby najpierw rozważany, to oddzielenie wbudowanego instrumentu pochodnego byłoby zabronione.

Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność w zakresie ujmowania lub wyceny (niedopasowanie księgowo); lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób) a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczoney ujmuje się w innych całkowitych dochodach. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości ujmuje się jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Spółka traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

12.12. Utrata wartości aktywów finansowych

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

12.12.1. Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się poprzez zastosowanie rachunku odpisów aktualizujących. Kwotę straty ujmuje się w zysku lub stracie.

Spółka ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Spółka włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w zysku lub stracie w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

12.12.2. Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

12.12.3. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w zysku lub stracie, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przekwalifikowana do zysku lub straty. Nie można ujmować w zysku lub stracie odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w zysku lub stracie, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w zysku lub stracie.

12.13. Wbudowane instrumenty pochodne

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli wszystkie z następujących warunków są spełnione:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są ujmowane w zysku lub stracie.

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Zakres, w którym zgodnie z MSR 39 cechy ekonomiczne i ryzyko właściwe dla wbudowanego instrumentu pochodnego w walucie obcej są ściśle powiązane z cechami ekonomicznymi i ryzykiem właściwym dla umowy zasadniczej (głównego kontraktu) obejmuje również sytuacje gdy waluta umowy zasadniczej jest walutą zwyczajową dla kontraktów zakupu lub sprzedaży pozycji niefinansowych na rynku dla danej transakcji.

Oceny, czy dany wbudowany instrument pochodny podlega wydzieleniu Spółka dokonuje na moment jego początkowego ujęcia.

12.14. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne, z których korzysta Spółka w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe typu forward. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone do zysku lub straty netto roku obrotowego.

Wartość godziwa walutowych kontraktów forward jest ustalana poprzez odniesienie do bieżących kursów terminowych (forward) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana na podstawie modelu wyceny uwzględniającego obserwowalne dane rynkowe, w tym w szczególności bieżące terminowe stopy procentowe.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją lub
- zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.

Zabezpieczenie ryzyka walutowego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania jest rozliczane jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

W momencie ustanowienia zabezpieczenia, Spółka formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Dokumentacja zawiera identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczanego ryzyka, a także sposób oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zagrożenia zmianami wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem. Oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych wynikających z zabezpieczanego ryzyka. Efektywność zabezpieczenia jest oceniana na bieżąco w celu sprawdzenia, czy jest wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zostało ustanowione.

12.14.1. Zabezpieczenie wartości godziwej

Zabezpieczenie wartości godziwej to zabezpieczenie przed zmianami wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub nie ujętego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, albo wyodrębnionej części takiego składnika aktywów, zobowiązania lub uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka i które mogłyby wpływać na zysk lub stratę. W przypadku zabezpieczenia wartości godziwej, wartość bilansowa zabezpieczanej pozycji jest korygowana o zyski i lub straty z tytułu zmian wartości godziwej wynikających z zabezpieczanego ryzyka, instrument zabezpieczający jest wyceniany do wartości godziwej, a zyski i straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej ujmowane są w zysku lub stracie.

Jeśli nieujęte uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie jest wyznaczone jako pozycja zabezpieczana, późniejsze łączne zmiany wartości godziwej uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania wynikające z zabezpieczanego ryzyka ujmuje się jako składnik aktywów lub zobowiązanie, a powstające zyski lub straty ujmuje się w zysku lub stracie. Zmiany wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego również ujmuje się w zysku lub stracie.

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, jeżeli instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany, jeżeli zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń lub gdy Spółka unieważnia powiązanie zabezpieczające. Każdą korektę wartości bilansowej zabezpieczanego instrumentu finansowego, do którego stosuje się metodę efektywnej stopy procentowej, poddaje się amortyzacji, a dokonane odpisy ujmuje się w zysku lub stracie. Amortyzacja może rozpocząć się od momentu dokonania korekty, jednakże nie później niż w momencie zaprzestania korygowania pozycji zabezpieczanej o zmiany wartości godziwej wynikające z zabezpieczanego ryzyka.

12.14.2. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych to zabezpieczenie przed zagrożeniem zmiennością przepływów pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanemu z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, i które mogłoby wpływać na zysk lub stratę. Część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie ujmuje się w innych całkowitych dochodach, a nieefektywną część ujmuje się w zysku lub stracie.

Jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym przenosi się do rachunku zysków i strat w tym samym okresie, albo w okresach, w których nabyty składnik aktywów lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

Jeśli zabezpieczenie planowanej transakcji skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, albo planowana transakcja związana ze składnikiem aktywów niefinansowych lub zobowiązaniem niefinansowym staje się uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem, do którego będzie się stosować zabezpieczenie wartości godziwej, wtedy zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach, przeklasyfikowywane są z kapitału własnego do zysku lub straty w tym samym okresie lub okresach, w których nabyty składnik aktywów niefinansowych lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

Zyski lub straty powstałe w wyniku zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają warunków umożliwiających stosowanie zasad rachunkowości zabezpieczeń, są ujmowane bezpośrednio w wyniku finansowym netto za bieżący okres.

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, gdy instrument zabezpieczający wygasł lub został sprzedany, jego wykorzystanie dobiegło końca lub nastąpiła jego realizacja, bądź gdy zabezpieczenie przestało spełniać warunki umożliwiające stosowanie wobec niego zasad rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku, łączny zysk lub strata na instrumencie zabezpieczającym, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym, są nadal wykazywane w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia prognozowanej transakcji. Jeżeli Spółka przestała spodziewać się, że prognozowana transakcja nastąpi, wówczas zakumulowany w kapitale własnym łączny zysk lub strata netto są odnoszone do zysku lub straty netto za bieżący okres.

12.14.3. Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym

Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym, w tym zabezpieczenie pozycji pieniężnej, uznawanej za część udziałów w aktywach netto, ujmuje się podobnie do zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Zyski lub straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego związane z efektywną częścią zabezpieczenia ujmuje się w innych całkowitych dochodach natomiast zyski lub straty związane z nieefektywną częścią zabezpieczenia – ujmuje się w zysku lub stracie. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, kwotę zysków lub strat ujętą wcześniej w innych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się z kapitału własnego do zysków lub strat jako korektę wynikającą z przeklasyfikowania.

12.15. 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 ustaloną 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

Towary: w cenie nabycia ustaloną 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.

12.16. 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 wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

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 brutto 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.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz zapasów.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

12.17. 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 przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

12.18. 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 z 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.

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

Spółka 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 Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka 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 oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

12.20. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce 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. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

12.21. Świadczenia pracownicze

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Spółki mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań na każdy dzień bilansowy jest obliczona przez Zarząd Spółki. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty z obliczeń są rozpoznawane w zysku lub stracie.

Ponowna wycena zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych dotyczących programów określonych świadczeń obejmująca zyski i straty aktuarialne ujmowana jest w innych całkowitych dochodach i nie podlega późniejszej reklasyfikacji do zysku lub straty.

Spółka rozpoznaje następujące zmiany w zobowiązaniach netto z tytułu określonych świadczeń w ramach odpowiednio kosztu własnego sprzedaży, kosztów ogólnego zarządu na które składają się:

- koszty zatrudnienia (w tym między innymi koszty bieżącego zatrudnienia, kosztów przeszłego zatrudnienia)
- odsetki netto od zobowiązania netto z tytułu określonych świadczeń.

12.22. Płatności w formie akcji

Pracownicy (w tym członkowie zarządu) Spółki nie otrzymują nagród w formie akcji.

12.23. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

12.23.1. Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

12.23.2. Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane w okresach miesięcznych w dacie wykonania usługi przez okres zgodny z podpisanymi umowami oraz adekwatne do osiągniętych korzyści przez odbiorców usług.

W przypadku usług o charakterze jednorazowym, przychody ujmowane są w momencie zakończenia wykonania usługi.

12.23.3. 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.

12.23.4. Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

12.23.5. Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych oraz składników majątku Spółki ujmowane są w okresach miesięcznych w dacie wykonania usługi przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

12.24. Podatki

12.24.1. 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.

12.24.2. 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 zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- 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 odroczony 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.

Spółka 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 odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

12.24.3. Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz

- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

12.24.4. Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych

Jeżeli w ocenie Spółki jest prawdopodobne, że podejście do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Spółka określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.

Jeżeli Spółka stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Spółka odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych. Spółka odzwierciedla ten efekt za pomocą określenia najbardziej prawdopodobnego scenariusza.

12.25. Zysk netto na akcję

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

13. Segmenty operacyjne

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 i zarządzania kredytem.

3. Segment *Pozostałe* zajmuje się sprzedażą zbędnego majątku Spółki oraz pozostałą działalnością nieprzypisaną do dwóch powyższych segmentów.

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.

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

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

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓLEM
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</i>				
Przychody przypisane do segmentów	4 863	2 345	184	7 391
Wynik operacyjny segmentu	1 021	378	(23)	1 376
<i>Pozostałe informacje:</i>				-
Amortyzacja	572	145	-	717
Aktywa segmentu sprawozdawczego	3 826	1 015	4 362	9 203
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku</i>				
Przychody przypisane do segmentów	7 415	2 153	150	9 718
Wynik operacyjny segmentu	2 921	715	(117)	3 519
<i>Pozostałe informacje:</i>				-
Amortyzacja	321	185	-	506
Aktywa segmentu sprawozdawczego	11 765	898	4 531	17 194

Przychody operacyjne

W 2016 roku, podobnie jak w okresie porównawczym, Spółka osiągała głównie przychody z wynajmu majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych.

Wartość łączna przychodów operacyjnych w okresie sprawozdawczym wyniosła 7.391 tys. PLN i zmalała w stosunku do ubiegłego roku o 2.326 tys. PLN. Spadek przychodów z tytułu najmu aktywów spowodowany głównie sprzedażą Stoczni Pomerania oraz wytaczarko - frezarki CNC.

Koszty operacyjne

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

Koszty operacyjne w 2016 roku osiągnęły poziom 6.015 tys. PLN. W stosunku do 2015 roku wartość zmalała o 184 tys. PLN.

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Wynik operacyjny segmentów	1 376	3 519
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	672	2 003
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(3 972)	(4 829)
Korekty razem	(3 300)	(2 826)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 925)	693
Przychody finansowe	1 874	1 466
Koszty finansowe (-)	(10 436)	(6 838)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 487)	(4 679)
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	9 203	17 194
Aktywa nie alokowane do segmentów	172 131	249 524
Aktywa razem	181 334	266 718

INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARÓW GEOGRAFICZNYCH	od 01.01 do 31.12.2016		od 01.01 do 31.12.2015	
	Przychody		Przychody	
Polska	7 391		9 718	
Ogółem	7 391		9 718	

INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW	od 01.01 do 31.12.2016		od 01.01 do 31.12.2015	
	Przychody	Segment	Przychody	Segment
Spółki zależne	4 841	najem aktywów	7 304	najem aktywów
Spółki zależne	2 343	usługi holdingowe	2 153	usługi holdingowe
Ogółem	7 184	X	9 457	X

14. Przychody i koszty

14.1. Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie sprawozdawczym osiągnęły poziom 3.821 tys. PLN. W stosunku do 2015 roku wartość wzrosła o 384 tys. PLN. Było to spowodowane głównie zwiększeniem zakupu usług doradczych, prawnych, w związku z procesem objęcia kontroli nad Projprzem S.A.

14.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	579	1 114
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	151
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	40	411
Otrzymane kary i odszkodowania	26	34
Inne przychody	27	293
Pozostałe przychody operacyjne razem	672	2 003

W 2016 roku Spółka osiągnęła zysk na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych w wysokości 579 tys. PLN. Na wynik ten złożył się głównie zysk ze sprzedaży wycieczki CNC.

Na wysokość rozwiązanych rezerw główny wpływ miała rozwiązana rezerwa na koszty procesu dotyczącego sprawy Odlewnia Ostrowiec.

14.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Strata ze zbycia aktywów przeznaczonych do sprzedaży; niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych (w tym sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa)	-	158
Odpisy z tytułu aktualizacji wartości aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	-	193
Koszty sądowe	27	-
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	69	1
Spisane należności - umorzenie długu	-	20
Zapłacone kary i odszkodowania	-	3
Utworzenie rezerw	-	106
Darowizny	31	31
Koszty windykacji	-	1
Składki na rzecz organizacji	8	-
Inne koszty	15	126
Pozostałe koszty operacyjne razem	150	639

14.4. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Przychody z odsetek :</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	3	35
Pożyczki i należności	1 462	1 157
Przychody z odsetek łącznie	1 465	1 192
<i>Zyski z wyceny oraz wynik na realizacji instrumentów finansowych :</i>		
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	1	2
Inne przychody finansowe*	408	272
Przychody finansowe razem	1 874	1 466

* Inne przychody finansowe dotyczą głównie umów o poręczenie świadczeń pieniężnych

14.5. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Koszty odsetek :</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	33	53
Kredyty w rachunku kredytowym	103	160
Pożyczki	4 018	4 978
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10	76
Koszty odsetek łącznie	4 164	5 267
<i>Straty z wyceny oraz wynik na realizacji instrumentów finansowych :</i>		
Akcje spółek notowanych	437	23
Udziały spółek zależnych - odpis aktualizujący	-	880
Straty z wyceny oraz wynik na realizacji instrumentów finansowych	437	903
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(31)	230
Pożyczki i należności	57	(8)
Zobowiązania	133	356
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	159	578
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	5 337	52
Inne koszty finansowe	340	38
Koszty finansowe razem	10 436	6 838

Koszty finansowe w 2016 roku wzrosły o 3.598 tys. PLN w stosunku do roku poprzedniego, osiągając poziom 10.436 tys. PLN.

Spółka utworzyła odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek do Makrum Sp. z o.o. oraz Attila z o.o. w wysokości 5.337 tys PLN, z uwagi na niskie prawdopodobieństwo zwrotu tych pożyczek, związane ze złą sytuacją finansową tych podmiotów.

Spółka osiągnęła też stratę na sprzedaży akcji i obligacji spółek notowanych na Gieldzie Papierów Wartościowych, w kwocie 437 tys. PLN. Poniesiono również 340 tys. PLN innych kosztów finansowych, w skład których wchodziła prowizja od gwarancji i kredytu obrotowego udzielonego GKI dla zabezpieczenia wywiązania się z zobowiązań związanych z wezwaniem zakupu akcji Projprzem S.A. Gwarancja i kredyt wygasły w dniu 30.10.2016 roku a GKI ostatecznie z nich nie skorzystało.

14.6. Koszty według rodzajów

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Amortyzacja	919	1 062
Świadczenia pracownicze	2 676	2 681
Zużycie materiałów i energii	153	135
Usługi obce	5 563	4 791
Podatki i opłaty:	261	816
Pozostałe koszty rodzajowe	58	142
Koszty według rodzaju razem	9 630	9 627
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	207	9
Koszt własny sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	9 837	9 636

14.7. Koszty amortyzacji, odpisów aktualizujących, różnic kursowych oraz zapasów ujęte w zysku lub stracie

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych	717	507
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	193	540
Amortyzacja aktywów niematerialnych	9	16

14.8. Koszt świadczeń pracowniczych

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Koszty wynagrodzeń	2 483	2 480
Koszty ubezpieczeń społecznych	194	201
Koszty świadczeń pracowniczych razem	2 677	2 681

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zaprezentowane zostały w nocie 27.2.

15. Podatek dochodowy

15.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego wyniku finansowego za rok zakończony 31.12.2016 roku i 31.12.2015 roku:

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Podatek odroczony:		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(734)	(285)
Podatek odroczony	(734)	(285)
Podatek dochodowy razem	(734)	(285)

15.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01 do 31-12-2016	od 01-01 do 31-12-2015
Wynik przed opodatkowaniem	(10 487)	(4 679)
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	(1 993)	(889)
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 181	423
Przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi	78	181
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej: 7% (w 2015 roku: 6,09%)	(734)	(285)

15.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	31.12.2016	31.12.2015
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 900	4 300
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 148	2 846
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	1 752	1 454
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	660	285
Inne całkowite dochody (+/-)	(14)	13
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	2 399	1 752
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 547	2 900
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	148	1 148

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-31.12.2016				
<i>Aktywa:</i>				
Amortyzacja bilansowa	2	(1)	-	1
Odpis aktualizujący wartość należności	807	3	-	810
Wycena bilansowa należności z tytułu dostaw i usług	1	-	-	1
Wycena bilansowa pozostałych należności	(1)	-	-	(1)
Odpis aktualizujący wartość udziałów	167	-	-	167
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	15	-	(14)	1
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	30	-	-	30
Rezerwy na świadczenia pracownicze	17	(3)	-	14
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	382	(100)	-	282
Wycena bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług	7	(7)	-	-
Wycena bilansowa kredytu i pożyczek	132	43	-	175
<i>Inne:</i>				
Nierozliczone straty podatkowe	1 341	(275)	-	1 067
Razem	2 900	(340)	(14)	2 547

Zarząd opracował plan rozliczenia straty podatkowej w ustawo przewidzianym terminie i z tego względu nie ma potrzeby tworzenia odpisu aktualizującego na aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Planowane rozliczenie całości aktywa przewidziane jest na rok 2017.

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	rozliczenie połączenia	
01.01.-31.12.2015					
<i>Aktywa:</i>					
Amortyzacja bilansowa	211	(209)	-	-	2
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-	-	-
Odpis aktualizujący wartość należności	805	2	-	-	807
Wycena bilansowa należności	-	1	-	-	1
Wycena bilansowa należności pozostałych należności	-	(1)	-	-	(1)
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-	167	-	-	167
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	2	-	13	-	15
<i>Zobowiązania:</i>					
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	34	(4)	-	-	30
Rezerwy na świadczenia pracownicze	13	4	-	-	17
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	410	(28)	-	-	382
Wycena bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług	3	4	-	-	7
Wycena bilansowa kredytu i pożyczek	82	50	-	-	132
<i>Inne:</i>					
Nierozliczone straty podatkowe	2 740	(1 399)	-	-	1 341
Razem	4 300	(1 413)	13	-	2 900

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	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2016				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	1 104	(1 007)	-	97
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	29	-	-	29
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych.	15	7	-	22
Razem	1 148	(1 000)	-	148

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2015				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	2 673	(1 569)	-	1 104
Wycena bilansowa pożyczek	-	29	-	29
<i>Zobowiązania:</i>				
Wycena bilansowa inne zobowiązania	173	(158)	-	15
Razem	2 846	(1 697)	-	1 148

16. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	3 563	3 563
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	3 563	3 563

Pozycję aktywów trwałych zakwalifikowanych do sprzedaży stanowi:

- nieruchomości gruntowa o wartości 3.563 tys. PLN.

GK IMMOBILE S.A. w styczniu 2015 podpisała z CDI 2 Sp. z o.o. umowę przedwstępną sprzedaży i umowę dzierżawy wraz z prawem do dysponowania gruntem na cele budowlane. Pierwotny termin zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność został ustalony najpóźniej na dzień 31 grudnia 2015. W związku z przesunięciem faktycznego harmonogramu prac budowlanych oraz procesem pozyskiwania finansowania prowadzonej na tym gruncie przez CDI 2 Sp. z o.o. inwestycji i w wyniku ustaleń pomiędzy stronami, uzgodniono, podpisując stosowny aneks, iż transakcja sprzedaży zostanie zwarta najpóźniej w czerwcu 2017 r. Na dzień publikacji sprawozdania finansowego podpisanie umowy sprzedaży przewidywane jest na maj 2017 r.

17. Majątek socjalny oraz zobowiązania z ZFŚS

Spółka nie tworzy funduszu Świadczeń Socjalnych i nie dokonuje okresowych odpisów.

18. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	72 794 930	71 536 136
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	72 794 930	71 536 136
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (tys. PLN)	(9 753)	(4 394)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0.13)	(0.06)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0.13)	(0.06)

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

19. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do zapłaty

Spółka w 2016 roku wypłaciła dywidendę z kapitału zapasowego spółki, powstałego z niepodzielonych zysków lat ubiegłych w kwocie łącznej 3.643.146.60 PLN, to jest 0,05 PLN na jedną akcję.

20. 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 31.12.2016</i>							
Wartość bilansowa brutto, w tym:	201	148	4 644	2 501	353	202	8 049
skapitalizowane koszty finansowe	-	-	-	-	-	-	-
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(70)	(4 553)	(1 786)	(318)	-	(6 727)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016	201	78	91	715	35	202	1 322

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 31.12.2015</i>							
Wartość bilansowa brutto, w tym:	201	148	14 752	2 758	1 658	249	19 767
skapitalizowane koszty finansowe	-	-	-	-	-	-	-
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(63)	(8 171)	(1 538)	(1 614)	-	(11 386)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015	201	85	6 581	1 220	44	249	8 381

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH ATYWÓW 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 01.01.2016 roku	201	85	6 581	1 221	43	249	8 380
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	34	-	-	53	87
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(6 095)	(66)	-	(100)	(6 261)
Amortyzacja (-)	-	(7)	(429)	(439)	(9)	-	(884)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016	201	78	91	716	34	202	1 322

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH ATYWÓW 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 01.01.2015 roku	201	92	7 057	1 479	92	-	8 921
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	63	200	-	249	511
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(484)	(14)	(2)	-	(500)
Przesunięcia (reklasyfikacje)*	-	-	476	-	-	-	476
Amortyzacja (-)	-	(7)	(531)	(445)	(46)	-	(1 028)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015	201	86	6 581	1 220	44	249	8 380

* Reklasyfikacja z pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży

W 2016 roku dokonano sprzedaży środków trwałych na kwotę 6.161 tys. PLN. Główną pozycję stanowiła sprzedaż wycieczarki.

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych w 2016 roku wyniosła 884 tys. PLN, czyli o 144 tys. PLN mniej niż w rok wcześniej. Spadek amortyzacji związany jest ze sprzedażą części środków trwałych.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ	31.12.2016	31.12.2015
Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzeczach ruchomych stanowiących zabezpieczenie umowy kredytu nr K177011 z dnia 04.10.2014 zawartej z Bankiem Mercedes-Benz Polska SA	386	386

21. Leasing

Spółka spłaciła zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 1.543 tys. PLN (w tym 452 tys. PLN zrealizowanych różnic kursowych od leasingu w CHF oraz 1.091 tys. PLN zobowiązania według kursu z dnia umowy).

	Oplaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 31.12.2016</i>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	314	101	-	415
Koszty finansowe (-)	(13)	(11)	-	(24)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	301	90	-	391

	Oplaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 31.12.2015</i>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	1 583	405	-	1 988
Koszty finansowe (-)	(29)	(24)	-	(53)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	1 554	381	-	1 935

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
<i>Stan na 31.12.2016</i>			
Wartość bilansowa brutto	-	1 431	1 431
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(895)	(895)
Wartość bilansowa netto	-	536	536

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
<i>Stan na 31.12.2015</i>			
Wartość bilansowa brutto	8 276	1 644	9 920
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 390)	(729)	(3 119)
Wartość bilansowa netto	5 886	915	6 801

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2016							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	01-02.2017, 04-08.2017, 10.2017	-	208	203	7
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	05.2018, 08.2018	-	78	51	27
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	1M WIBOR	02.2019, 05.2019	-	105	47	57
Leasing finansowy na dzień 31.12.2016				-	391	301	91

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2015							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	03.2016, 10.2016	-	51	51	-
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	01-02.2017, 04-08.2017, 10.2017	-	456	256	200
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	05.2018, 08.2018	-	134	56	78
Umowy leasingu do 3 lat	CHF	1M LIBOR	08.2016	283	1 140	1 140	-
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	1M WIBOR	02.2019, 05.2019	-	154	51	103
Leasing finansowy na dzień 31.12.2015				283	1 935	1 554	381

22. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2016 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Wartość bilansowa na początek okresu	2 020	5 432
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	(3 563)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	151
Wartość bilansowa na koniec okresu	2 020	2 020

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m ²
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m ² , wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 280 zł/m ² do 671 zł/m ²
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m ² (udział ½), wartość bilansowa 20 tys. PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m ² do 154 zł/m ²

Nieruchomości inwestycyjne obciążone są następującą hipoteką stanowiącą zabezpieczenie kredytów spółek zależnych:

- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K0007515 z dnia 22.04.2013 r. zawartej pomiędzy FOCUS Hotels S.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy ARONN Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy BINKIE Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy CARNAVAL Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy CRISMO Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00056503/0, stanowiąca zabezpieczenie leasingu nr 506842-6X-0 z dnia 06.09.2016 r. zawartej pomiędzy MAKRUM Project Management Sp. z o.o. a ING Lease (Polska) Sp. z o.o.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00002867/6, stanowiąca zabezpieczenie leasingu nr 506842-6X-0 z dnia 06.09.2016 r. zawartej pomiędzy MAKRUM Project Management Sp. z o.o. a ING Lease (Polska) Sp. z o.o.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00002865/2, stanowiąca zabezpieczenie leasingu nr 506842-6X-0 z dnia 06.09.2016 r. zawartej pomiędzy MAKRUM Project Management Sp. z o.o. a ING Lease (Polska) Sp. z o.o.

23. Aktywa niematerialne

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 31.12.2016</i>					
Wartość bilansowa brutto	24	427	825	-	1 276
Skumulowane umorzenie i odpisy	(19)	(412)	(823)	-	(1 254)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2016	5	15	2	-	22

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 31.12.2015</i>					
Wartość bilansowa brutto	24	426	824	-	1 274
Skumulowane umorzenie i odpisy	(14)	(402)	(803)	-	(1 219)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2015	10	24	21	-	55

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na 01.01.2016 roku	10	24	21	-	55
Amortyzacja (-)	(5)	(9)	(19)	-	(33)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2016	5	15	2	-	22

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na 01.01.2015 roku	15	33	40	-	88
Amortyzacja (-)	(5)	(9)	(19)	-	(33)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2015	11	23	21	-	55

Spółka nie posiada aktywów niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

24. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	31.12.2016	31.12.2015
Akcje i obligacje spółek notowanych na giełdzie	-	7 582
Razem	-	7 582

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka posiadała akcje i obligacje spółek notowanych na giełdzie o łącznej wartości 7.582 tys. PLN. Większość tej kwoty stanowiły akcje spółki Projprzem S.A. (6.802 tys. PLN).

W 2016 roku Spółka zakupiła akcje i obligacje o łącznej wartości 24.050 tys. PLN (w tym 2.268.136 sztuk akcji Projprzem S.A. o wartości 22.601 tys. PLN).

W 2016 roku Spółka sprzedała akcje i obligacje (w tym 1.056.874 sztuk akcji Projprzem S.A.), o łącznej wartości w cenie nabycia równej 10.633 tys. PLN (w tym 9.797 tys. PLN akcji Projprzem S.A.). W związku z powyższym w okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka odnotowała stratę na sprzedaży akcji obcych i obligacji w wysokości 437 tys. PLN (w tym 420 tys. PLN straty ze sprzedaży akcji Projprzem S.A.).

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka posiada wyłącznie akcje Projprzem S.A. w ilości 2.047.109, co stanowi 34,22% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 2.047.109 głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowi 28,66% ogólnej liczby głosów. W związku z tym na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. posiada bezpośrednio lub pośrednio poprzez spółki zależne 2.850.252 akcji, co stanowi 47,64% kapitału zakładowego spółki Projprzem S.A. Akcje te uprawniają do wykonywania 2.850.252 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 39,9% ogólnej liczny głosów. Poniższa tabela ilustruje akcje Projprzem S.A. posiadane przez Spółkę oraz jej jednostki zależne na dzień 31 grudnia 2016 roku.

	31.12.2016
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	2 047 109
Makrum Development Sp. z o.o.	500 000
Kuchet Sp. z o.o.	180 000
Nobles Sp. z o.o.	40 000
Hotel 1 Sp. z o.o.	83 143
Razem	2 850 252

W wyniku przejęcia kontroli nad spółką Projprzem S.A dokonano reklasyfikacji posiadanych akcji z aktywów dostępnych do sprzedaży do inwestycji w jednostki zależne.

25. Pozostałe aktywa finansowe - pożyczki udzielone

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz ze skapitalizowanymi odsetkami wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku. Są to pożyczki udzielone spółkom zależnym w kwocie 36.445 tys.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa		Termin spłaty
		w tys. PLN		
<i>Stan na 31.12.2016</i>				
WIBOR1M+3%	PLN		15	12/2016
WIBOR1M+3%	PLN		36 430	12/2017
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2016			36 445	
<i>Stan na 31.12.2015</i>				
WIBOR1M+3%	PLN		11 288	04/2016
WIBOR1M+3%	PLN		1 831	06/2016
WIBOR1M+1%	PLN		21	12/2016
WIBOR1M+3%	PLN		15 634	12/2016
WIBOR1M+1%	PLN		11	12/2017
WIBOR1M+3%	PLN		21	12/2017
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2015			28 806	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	29 164	24 968
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	27 580	13 228
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 564	1 157
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(16 063)	(10 189)
Wartość brutto na koniec okresu	42 245	29 164
<i>Odpisy z tytułu utraty wartości</i>		
Saldo na początek okresu	358	305
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	5 442	53
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	5 800	358
Wartość bilansowa na koniec okresu	36 445	28 806

Spółka utworzyła odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek do Makrum Sp. z o.o. oraz Attila z o.o. w wysokości 5.337 tys PLN, z uwagi na niskie prawdopodobieństwo zwrotu tych pożyczek, związane ze złą sytuacją finansową tych podmiotów.

26. Świadczenia pracownicze

26.1. Programy akcji pracowniczych

Spółka nie posiada programu akcji pracowniczych.

26.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Jednostka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. W związku z tym Spółka na podstawie wyceny dokonanej przez Zarząd 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:

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	161	158	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	71	68	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	69	83	-	-
Inne	69	67	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	370	376	-	-
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	4	7
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	4	7
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	370	376	4	7

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

Założenie	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Stopa dyskontowa (%)	2.5	2.5
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	0	0
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	4.1	3.7
Pozostały średni okres zatrudnienia	44.79	44.79

26.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Spółka nie tworzyła rezerwy na świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

27. Zapasy

STRUKTURA ZAPASÓW	31.12.2016	31.12.2015
Materiały	92	307
Wartość bilansowa zapasów razem	92	307

28. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.12.2016	31.12.2015
<i>Aktywa finansowe (MSR 39):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	11 620	11 650
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(10 259)	(10 222)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	1 361	1 428
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	612	56
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	24
Inne należności	68	1 001
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	680	1 081
Należności finansowe	2 041	2 509
Należności krótkoterminowe razem	2 041	2 509

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

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

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

Na 31 grudnia 2016 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 41 tys. PLN (2015: 23 tys. PLN), zostały uznane za nieściągalne i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Stan na początek okresu	10 222	10 221
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	41	23
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(14)
Odpisy wykorzystane (-)	(4)	(8)
Inne zmiany połączenie ze spółką zależną	-	-
Stan na koniec okresu	10 259	10 222

BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE NALEŻNOŚCI FINANSOWE	31.12.2016		31.12.2015	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	295	11 325	726	10 924
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	(10 259)	-	(10 222)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	295	1 066	726	702
Pozostałe należności finansowe	679	-	1 024	57
Pozostałe należności finansowe netto	679	-	1 024	57
Należności finansowe	974	1 066	1 750	759

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM	31.12.2016		31.12.2015	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>				
do 1 miesiąca	362	-	446	35
od 1 do 6 miesięcy	546	-	255	-
od 6 do 12 miesięcy	122	-	1	-
powyżej roku	36	-	-	22
Zaległe należności finansowe	1 066	-	702	57

29. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	16	19
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	21	63
Środki pieniężne w kasie	4	6
Depozyty krótkoterminowe	754	0
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	13	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	807	90

30. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

30.1. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY	31.12.2016	31.12.2015
Liczba akcji	75 362 932	72 862 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0.25	0.25
Kapitał podstawowy (tys.PLN)	18 841	18 216

W ciągu roku obrotowego nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego poprzez emisję 2.500.000 nowych akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 0,25zł (dwadzieścia pięć groszy) za każdą akcję i objęcie tych akcji w ramach subskrypcji prywatnej przez jednego akcjonariusza.

Na dzień 31.12.2015 roku Spółka posiadała 1.035.227 sztuk akcji własnych. W okresie od 01 stycznia do 31.12.2016 roku Spółka sprzedała wszystkie posiadane akcje własne, osiągając zysk na sprzedaży w kwocie 897 tys. PLN. Zysk został ujęty w pozostałych kapitałach.

30.1.1. Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 PLN i zostały w pełni opłacone.

30.1.2. Prawa akcjonariuszy

Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi z prawem głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypada jeden głos. Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

Spółka nie posiada akcji uprzywilejowanych.

30.1.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

KAPITAŁ PODSTAWOWY - STRUKTURA WŁASNOŚCI	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale
<i>Stan na 31.12.2016</i>			
Rafał Jerzy	36 694 547	36 694 547	49%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24%
Sławomir Winiecki	4 000 000	4 000 000	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne)	8 272 552	8 272 552	11%
Pozostali akcjonariusze	8 248 109	8 248 109	11%
	75 362 932	75 362 932	100%
<i>Stan na 31.12.2015</i>			
Rafał Jerzy	38 334 547	38 334 547	53%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	25%
Sławomir Winiecki	3 960 000	3 960 000	5%
Pozostali akcjonariusze	12 420 661	12 420 661	17%
	72 862 932	72 862 932	100%

30.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną w kwocie 103.711 PLN.

	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

Dnia 11 października 2016 roku Zarząd Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 18.215.733.00 PLN do kwoty 18.840.733.00 PLN, tj. o kwotę 625.000,00 PLN poprzez emisję 2.500.000 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 0,25 PLN za każdą kację. Cena emisyjna akcji serii K to 2,50 PLN za jedną akcję. Zgodnie z uchwałą wszystkie nowe akcje serii K zostały w całości pokryte wkładem pieniężnym w wysokości 6.250.000,00 PLN. Nadwyżka za objęcie akcji ponad ich wartość nominalną w kwocie 5.625.000,00 PLN została odniesiona na kapitał zapasowy Spółki.

30.3. Pozostałe kapitały

Zmiana pozycji pozostałych kapitałów wynika z zysku ze sprzedaży akcji własnych w kwocie 897 tys. PLN

30.4. 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, Spółka 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 Spółki, 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 2016 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

31. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	dlugoterminowe
Stan na 31.12.2016							
Kredyty w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M + marża	10/2029	839	3 455	3 455	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	*PSPB + 0,8%	10/2017	-	115	115	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2017	-	20 869	20 869	-
Pożyczka od jednostki pozostałej	PLN	WIBOR 1M + marża	02/2017	-	2 643	2 643	-
Pożyczka od jednostki pozostałej	EUR	4%	03/2017	204	903	903	-
Pożyczka od jednostki pozostałej	USD	4%	03/2017	306	1 279	1 279	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2016					29 264	29 264	-
Stan na 31.12.2015							
Kredyty w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M + marża	10/2029	905	3 641	263	3 378
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	*PSPB + 0,8%	10/2017	-	245	130	115
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2016	-	6 775	6 775	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	4%	12/2019	-	122 572	-	122 572
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2015					133 232	7 168	126 065

*PSPB - Podstawowa Stopa Procentowa Banku ; $PSPB = (((WIBOR\ 1m\ sc\ x\ 90 + WIBOR\ 3m\ sc\ x\ 10) / 100 + 1\%) \times 92 + 19\% \times 8) / 100 + 1\% + BFG + IDPP$); w dniu kalkulacji wniosku wynosiła 6%

BFG - obowiązkowa opłata z tytułu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (0,1% w dacie złożenia wniosku kredytowego); IDPP - inne daniny publiczno-prawne (0,0% w dacie złożenia wniosku kredytowego)

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano spłat rat kapitałowych kredytów na łączną kwotę 401 tys. PLN. Na spłacie części kapitałowej kredytu w CHF wystąpiły dodatkowo ujemne różnice kursowe w kwocie 113 tys. PLN. Dodatkowo różnice kursowe wynikające z wyceny bilansowej tego kredytu wyniosły 29 tys. PLN.

W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała pożyczki na łączną kwotę 24.535 tys. PLN. Ponadto podjęto decyzję o kapitalizacji odsetek w kwocie 503 tys. PLN, które zwiększyły saldo otrzymanych pożyczek w 2016 roku. Dokonano również spłat otrzymanych pożyczek na łączną kwotę 5.956 tys. PLN. W roku 2016 poniesiono koszty odsetek od otrzymanych pożyczek w łącznej kwocie 3.941 tys. PLN. W ciągu analizowanego roku dokonano również spłaty odsetek od pożyczek w kwocie 138 tys. PLN.

W wyniku połączenia ze Spółką Hotel 1 GKI Sp. z o.o. w sierpniu 2016 roku umowy pożyczek pomiędzy Spółką Przejmowaną i Przejmującą przestały obowiązywać - zmiana salda z tego tytułu wyniosła 122.572 tys. PLN.

Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny został przeklasyfikowany w kwocie 3.186 tys PLN z części długoterminowej na krótkoterminową, w związku z niedotrzymaniem warunku umowy kredytowej.

32. Rezerwy

32.1. Zmiany stanu rezerw

POZOSTAŁE REZERWY	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwy na sprawy sądowe	-	273	-	-
Pozostałe rezerwy razem	-	273	-	-

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW	Rezerwy na sprawy sądowe	
	2016	2015
Wartość bilansowa na początek okresu	273	914
Zwiększenia rezerw (ujęte jako koszty w okresie)	-	106
Wykorzystanie rezerw (-)	(234)	(336)
Rozwiązanie rezerw (-)	(39)	(411)
Wartość bilansowa na koniec okresu	-	273

Szczegóły dotyczące aktualnie toczących się spraw sądowych przedstawiono w nocie nr 37.1

33. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

33.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2016	31.12.2015
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 585	1 262
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	225
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	1 585	1 487
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	112	306
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	266
Inne zobowiązania niefinansowe	140	57
Zobowiązania niefinansowe	252	629
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	1 837	2 116

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w nocie 38. 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.

33.2. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Czynsze najmu				
Inne koszty opłacone z góry	144	176	-	-
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	144	176	-	-
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Dotacje otrzymane				
Przychody przyszłych okresów*	245	249	1 226	1 471
Inne rozliczenia	10	20	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	255	269	1 226	1 471

* W dniu 16 grudnia 2013 r Spółka zawarła umowę ze spółką zależną, przedmiotem której jest udostępnienie do używania know-how Spółki. W skład know-how wchodzi między innymi: wiedza techniczna, dokumentacja techniczna, elektroniczna baza danych. Umowa zawarta została na okres 10 lat. Czynsz za cały okres umowy wynosi 2.452 tys. PLN. Kwota ta należna była w trzech równych ratach płatnych z góry w terminach:

1 rata: 31.12.2013r - 817 tys. PLN,

2 rata: 31.12.2014r - 817 tys. PLN,

3 rata: 31.12.2015r - 817 tys. PLN.

34. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych przedstawiają poniższe tabele:

ZAPASY	31.12.2016	31.12.2015
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(215)	186
Przekazanie na zapasy złomu z likwidowanych środków trwałych	-	(103)
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	215	(83)

NALEŻNOŚCI	31.12.2016	31.12.2015
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności długo- i krótkoterminowych	(516)	(1 116)
Powstanie należności w związku ze sprzedażą udziałów Makrum Jumping Team	-	1 000
Splata poprzez dokonanie kompensat	-	(46)
Odpis aktualizujący należności od Atilla Sp. z o.o.	40	
Pozostałe	(4)	411
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	480	249

ZOBOWIĄZANIA	31.12.2016	31.12.2015
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań długo i krótko terminowych	(291)	(1 571)
Splata zobowiązań poprzez kompensatę z należnościami i pożyczkami udzielonymi	-	59
Niezapłacone faktury za zobowiązania z tyt. umowy leasingu finansowego, na dzień bilansowy zaprezentowane na leasingu	-	242
Zapłacony podatek przez Hotel 1 GKI Sp. z o.o.	593	-
Pozostałe	(1)	17
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	301	(1 253)

REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2016	31.12.2015
Bilansowa zmiana stanu rezerw	(509)	(122)
Przejęcie rezerw oraz rozliczeń międzyokresowych w związku z połączeniem	-	-
Zmiana stanu rezerw w rachunku przepływów pieniężnych	(509)	(122)

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	31.12.2016	31.12.2015
Bilansowa zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych	(78 812)	10 671
Wartość sprzedanych udziałów spółki zależnej MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. do podmiotu zewnętrznego	-	1 753
Odpis aktualizujący wartość udziałów spółki zależnej ATTILA Sp. z o.o.	-	880
Reklasyfikacja inwestycji w Projprzem S.A. z aktywów dostępnych do sprzedaży do inwestycji w jednostki zależne	(20 623)	-
Połączenie ze spółką Hotel 1 GKI Sp. z o.o. - usunięcie z bilansu inwestycji w jednostkę przejmowaną	99 435	-
Wydatki na nabycie akcji Projprzem S.A.	(24 111)	-
Pozostałe	-	1
Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych w rachunku przepływów pieniężnych	(24 111)	(13 305)

35. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała zobowiązań inwestycyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku zobowiązania Spółki do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe nie występowały.

36. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2016	31.12.2015
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	58 653	54 450
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	158
Zobowiązania warunkowe ogółem	58 653	54 608

W okresie sprawozdawczym wygasły poręczenia Spółki za zobowiązania Spółek zależnych w łącznej kwocie 2.700 tys. PLN (z tyt. poręczeń za zobowiązania wobec banków). Spółka udzieliła natomiast nowych poręczeń na łączną kwotę 6.903 tys. PLN (6.427 tys. PLN z tyt. poręczeń za zobowiązania wobec instytucji finansowych oraz 476 tys. PLN z tyt. poręczeń za zobowiązania handlowe).

W okresie sprawozdawczym wygasła gwarancja na kwotę 158 tys. PLN.

36.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce:

OPIS SPRAW SĄDOWYCH

Sprawa Mostostal Chojnice S.A.

W dniu 08.02.2013r. został do SPÓŁKI Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. doręczony pozew Syndyka masy upadłości MOSTOSTAL CHOJNICE S.A. o zapłatę kwoty 493.125,22 PLN. Pozew ten złożono dnia 21.11.2012r. Została udzielona odpowiedź na pozew z wnioskiem o oddalenie powództwa w całości - wysłana 22.02.2013r. Pozew wynika z faktu dokonywania przez strony innego księgowania kompensat przeprowadzonych w następstwie rozwiązania umowy dostawy. Sąd wyznaczył termin rozprawy na dzień 06.03.2014r. Wyrok ogłoszono 17.03.2014r. Zasądzono na rzecz Powoda całą żadaną kwotę. Od wyroku Strona Pozwana wniosła apelację skarżąc wyrok w zakresie kwoty 298.380,00 PLN. Apelacja została przez Sąd II instancji oddalona w całości.

W związku z powyższym Spółka utworzyła rezerwę w wysokości 310 tys. PLN plus odsetki i opłaty sądowe w wysokości 193 tys. PLN. Ponadto w zobowiązaniach Spółki znajdowała się kwota 183 tys. PLN. W dniu 19 lutego 2015 roku Spółka dokonała zapłaty kwoty 519 tys. PLN, regulując zobowiązanie w wysokości 183 tys. i wykorzystując rezerwę w wysokości 310 tys. kwoty głównej i 25 tys. PLN z tytułu opłaty sądowej. Na dzień 30 września 2016 roku wykorzystano pozostałą część rezerwy, ujmując kwotę 168 tys. PLN w zobowiązaniach Spółki.

Sprawa Odlewni Ostrowiec Sp. z o. o.

Pozew ze strony Spółki Odlewni Ostrowiec Sp. z o. o. (Powód) przeciwko Grupa Kapitałowa Immobile S.A. (Pozwana) z dnia 10.03.2014r. o zapłatę kwoty 184.500,00 PLN z odsetkami od 05.11.2013r. oraz kosztami procesu. Sprawa dotyczy zamówienia przez Pozwaną odlewu czopa do młyna kołowego. Pozwany odstąpił od umowy w wyniku nieusunięcia przez Powoda wad odlewniczych. Zdaniem Pozwanego wady te powinny zostać usunięte w ramach rękopmi. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości w związku z jej odstąpieniem od umowy w wyniku nie dokonania naprawy lub wymiany przez Powoda wadliwego czopa. W dniu 20.04.2015r. Sąd I instancji orzekł zasądzając powództwo Odlewni Ostrowiec Sp. z o.o. w całości. Spółka złożyła apelację od tego wyroku. W dniu 09.12.2015 roku Sąd Apelacyjny oddalił apelację. Spółka uregulowała całość zobowiązania. Pomimo uregulowania całości zobowiązania Spółka wniosła skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego domagając się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa. Sąd Najwyższy postanowił w dniu 27.10.2016r. o odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania. Orzeczenie jest prawomocne.

OPIS SPRAW SĄDOWYCH

Sprawa Heilbronn Pressen GmbH

Listem z dnia 23.08.2013r. prawnik Renald Metoja zażądał kwoty 794.398,55 EUR działając jako syndyk Spółki Heilbronn Pressen GmbH. Sprawa nie została wniesiona do sądu. Zgodnie z listem z dnia 04.09.2013r. roszczenie zostało oddalone. W wyniku podjętych starań w celu wykazania istnienia wierzytelności i negocjacji, ostatecznie dnia 18.12.2014 roku na liście wierzytelności uznana została kwota 350.000,00 EUR. Postępowanie upadłościowe jest w toku, według szacunków syndyka zostanie zakończone się do końca tego roku. Obecnie masa upadłości wynosi ok. 400.000,00 EUR. Nie został spieniężony jeszcze cały majątek upadłej spółki.

Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie jest bezpodstawne, w związku z tym nie tworzą rezerwy z tego tytułu.

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

OPIS SPRAW SĄDOWYCH

Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

Pozew ze strony Spółki 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. W chwili obecnej Sąd wyznacza kolejne rozprawy w celu przesłuchania świadków.

36.2. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstanie niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie

W 2016 roku nie były prowadzone w Spółce kontrole podatkowe.

37. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązanymi (spółkami zależnymi) z Grupy za bieżący i poprzedni rok obrotowy:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<i>Sprzedaż do:</i>				
Jednostek zależnych	7 154	31 821	2 002	1 803
Razem	7 154	31 821	2 002	1 803

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<i>Zakup od:</i>				
Jednostek zależnych	634	8 198	127	287
Razem	634	8 198	127	287

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	31.12.2016		31.12.2015	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki udzielone:</i>				
Jednostkom zależnym	27 127	36 445	10 928	25 460
Razem	27 127	36 445	10 928	25 460

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE	31.12.2016		31.12.2015	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>				
Jednostek zależnych	19 796	20 869	4 250	129 347
Razem	19 796	20 869	4 250	129 347

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

37.1. Jednostka sprawująca kontrolę na najwyższym szczeblu

Kontrolę nad Spółką sprawuje główny akcjonariusz pan Rafał Jerzy wraz z żoną. Dane dotyczące struktury właścicielskiej przedstawione są w nocie 31.1

37.2. Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała udziałów w spółce stowarzyszonej.

37.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 Spółka nie była współnikiem we wspólnym przedsięwzięciu.

37.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

37.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

37.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

37.7. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

37.7.1. Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI	WYNAGRODZENIE
<i>Okres od 01.01 do 31.12.2016</i>	
Rafał Jerzy	840
Piotr Fortuna	90
Sławomir Winiecki	480
Razem	1 410
<i>Okres od 01.01 do 31.12.2015</i>	
Rafał Jerzy	840
Piotr Fortuna	165
Sławomir Winiecki	480
Razem	1 485

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	WYNAGRODZENIE
<i>Okres od 01.01 do 31.12.2016</i>	
Mirosław Babiaczyk	20
Beata Jerzy	20
Piotr Kamiński	76
Jerzy Nadarzewski	20
Jacek Nowakowski	20
Razem	156
<i>Okres od 01.01 do 31.12.2015</i>	
Mirosław Babiaczyk	20
Beata Jerzy	20
Piotr Kamiński	78
Jerzy Nadarzewski	20
Jacek Nowakowski	20
Razem	158

38. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych (Ernst&Young Audyt Polska Sp. z o.o Sp. k.) wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku i dnia 31 grudnia 2015 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	60	48
Przegląd sprawozdań finansowych	40	20
Doradztwo podatkowe *	63	117
Pozostałe usługi	-	-
Razem	163	185

* Ernst & Young Doradztwo Podatkowe Sp. z o.o.

39. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, pożyczki, umowy leasingu finansowego, 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 Spółki oraz aktywne inwestowanie nadwyżek finansowych w instrumenty finansowe notowane na GPW. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

39.1. Ryzyko stopy procentowej

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

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). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Spółki.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:	
		31.12.2016	31.12.2015
Wzrost stopy procentowej	1%	94	181
Spadek stopy procentowej	-1%	(94)	(181)

39.2. Ryzyko walutowe

Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji.

AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE INNE NIŻ INSTRUMENTY POCHODNE NARAŻONE NA RYZYKO WALUTOWE	Waluta	Wartość wyrażona w walucie (w tys.)	Wartość po przeliczeniu
<i>Stan na 31.12.2016</i>			
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne			
Kredyt	CHF	(839)	(3 455)
Pożyczka	USD	(306)	(1 279)
Pożyczka	EUR	(204)	(903)
Leasing finansowy		-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		(1 349)	(5 637)
<i>Stan na 31.12.2015</i>			
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		(905)	(3 641)
Leasing finansowy		(283)	(1 140)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		(1 188)	(4 781)

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO WALUTOWE	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:	
			Razem
<i>Stan na 31.12.2016</i>			
Wzrost kursu walutowego CHF	10%	(346)	(346)
Spadek kursu walutowego CHF	-10%	346	346
Wzrost kursu walutowego USD	10%	(128)	(128)
Spadek kursu walutowego USD	-10%	128	128
Wzrost kursu walutowego EUR	10%	(90)	(90)
Spadek kursu walutowego EUR	-10%	90	90
<i>Stan na 31.12.2015</i>			
Wzrost kursu walutowego	10%	(478)	(478)
Spadek kursu walutowego	-10%	478	478

39.3. Ryzyko cen towarów

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

39.4. Ryzyko kredytowe

Spółka 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 Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

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

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

AKTYWA FINANSOWE NARAŻONE NA RYZYKO KREDYTOWE	31.12.2016	31.12.2015
Pożyczki	36 445	28 806
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	2 041	2 525
Pozostałe aktywa finansowe	-	7 582
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	807	90
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	39 293	39 003

39.5. Ryzyko związane z płynnością

Spółka 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 Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku według daty zapadalności na podstawie umownych płatności.

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	lat 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<i>Stan na 31.12.2016</i>						
Kredyty w rachunku kredytowym	206	3 364	-	-	-	3 570
Pożyczki	4 931	20 763	-	-	-	25 694
Leasing finansowy	191	110	90	-	-	391
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	1 837	-	-	-	-	1 837
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	7 165	24 237	90	-	-	31 492
<i>Stan na 31.12.2015</i>						
Kredyty w rachunku kredytowym	196	198	641	526	2 325	3 886
Pożyczki	-	6 775	-	122 572	-	129 347
Leasing finansowy	1 370	186	368	11	-	1 935
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 116	-	13	-	-	2 129
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 682	7 159	1 022	123 109	2 325	137 297

40. Instrumenty finansowe

40.1. 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 roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 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.

40.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Stan na 31 grudnia 2016 roku	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Wynik na sprzedaży akcji (w tym sprzedaż akcji Projprzem S.A. do jednostek zależnych)	Razem
<i>Aktywa finansowe</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	(38)	-	-	(38)
Pożyczki	1 574	-	(5 442)	-	-	(3 868)
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	15	-	-	-	(437)	(422)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	-	-	-	-	3
Razem	1 592	-	(5 480)	-	(437)	(4 325)
<i>Zobowiązania finansowe</i>						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(5)	-	-	-	-	(5)
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(28)	(10)	-	-	-	(38)
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	(103)	(84)	-	-	-	(187)
Pożyczki	(3 942)	(57)	-	-	-	(3 999)
Razem	(4 078)	(151)	-	-	-	(4 229)

Stan na 31 grudnia 2015 roku	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów aktualizujących	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Pozostałe	Razem
Aktywa finansowe						
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	(1)	-	-	(1)
Pożyczki	1 157	-	(52)	-	-	1 105
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	25	-	10	-	-	35
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	-	-	-	-	11
Razem	1 193	-	(43)	-	-	1 150
Zobowiązania finansowe						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(19)	(11)	-	-	-	(30)
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(53)	(244)	-	-	-	(297)
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	(160)	(335)	-	-	-	(495)
Pożyczki	(4 978)	-	-	-	-	(4 978)
Razem	(5 210)	(590)	-	-	-	(5 800)

40.3. Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki narażonych na ryzyko stopy procentowej:

KREITY/POŻYCZKI OTRZYMANE	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagaln.	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2016							
Kredyty w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M + marża	10/2029	839	3 455	3 455	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	*PSPB + 0,8%	10/2017	-	115	115	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2017	-	20 869	20 869	-
Pożyczka od jednostki pozostałej	PLN	WIBOR 1M + marża	02/2017	-	2 643	2 643	-
Pożyczka od jednostki pozostałej	EUR	4%	03/2017	204	903	903	-
Pożyczka od jednostki pozostałej	USD	4%	03/2017	306	1 279	1 279	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2016					29 264	29 264	-
Stan na 31.12.2015							
Kredyty w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M + marża	10/2029	905	3 641	263	3 378
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	*PSPB + 0,8%	10/2017	-	245	130	115
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2016	-	6 775	6 775	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2015					10 661	7 168	3 493

*PSPB - Podstawowa Stopa Procentowa Banku ; $PSPB = (((WIBOR\ 1m\ sc\ x\ 90 + WIBOR\ 3m\ sc\ x\ 10) / 100 + 1\%) \times 92 + 19\% \times 8) / 100 + 1\% + BFG + IDPP$); w dniu kalkulacji wniosku wynosiła 6%

BFG - obowiązkowa opłata z tytułu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (0,1% w dacie złożenia wniosku kredytowego); IDPP - inne daniny publiczno-prawne (0,0% w dacie złożenia wniosku kredytowego)

POŻYCZKI UDZIELONE	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
<i>Stan na 31.12.2016</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	15	12/2016
WIBOR1M+3%	PLN	36 430	12/2017
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2016		36 445	
<i>Stan na 31.12.2015</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	11 288	04/2016
WIBOR1M+3%	PLN	1 831	06/2016
WIBOR1M+1%	PLN	21	12/2016
WIBOR1M+3%	PLN	15 634	12/2016
WIBOR1M+1%	PLN	11	12/2017
WIBOR1M+3%	PLN	21	12/2017
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2015		28 806	

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/ wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Spółki, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

41. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.12.2016	31.12.2015
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	147 987	127 026
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	147 987	127 026
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	29 264	133 233
Leasing finansowy	391	1 935
Źródła finansowania ogółem	177 642	262 194
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0.8	0.5
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 925)	693
Amortyzacja	919	1 062
EBITDA	(1 006)	1 755
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	29 264	133 233
Leasing finansowy	391	1 935
Dług	29 655	135 168
Wskaźnik długu do EBITDA*	-28.68	76.97

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

42. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku kształtowało się następująco:

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Pracownicy umysłowi	18	18
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	18	18

43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 26.01.2017 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy (dalej zwana "Kupującą") zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży akcji w spółce pod firmą „Strandhalle” S.A., z siedzibą we Wrocławiu (dalej Strandhalle), na podstawie której Kupująca zobowiązała się nabyć 100% akcji w Strandhalle, zaś wszyscy Akcjonariusze w Strandhalle, tj. Pan Marek Sypek i spółka "Eberhard Agro Holding" Sp. z o.o., zobowiązali się do sprzedaży swoich akcji w Strandhalle za łączną cenę 9.600.000 PLN.

Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w przypadku łącznego spełnienia następujących zdarzeń:

- (a) prawomocne orzeczenie Sądu, na mocy którego Strandhalle zachowa prawo wynikające z umowy o oddanie gruntu Nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz zachowa przymiot „Użytkownika wieczystego” Nieruchomości o powierzchni 1,0399 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą pod numerem GD1G/00056859/6 (dalej: Nieruchomość);
- (b) zostanie rozliczona wierzytelność dochodzona przez Urząd Skarbowy w Gdańsku, tj. zostanie uznanie przez Urząd Skarbowy spełnienie wszelkich dochodzonych pozwem świadczeń lub wygaśnięcie należności objętych pozwem;
- (c) zostaną wykreślone wszystkie hipoteki na Nieruchomości;
- (d) zostanie zawarta pomiędzy Strandhalle a spółką „Focus Hotels” S.A. umowa najmu Nieruchomości na okres 15 lat;
- (e) zostanie udzielona, w ciągu roku od momentu spełnienia powyższych warunków, zgoda Rady Nadzorczej Kupującej w formie uchwały.

Umowa została zawarta na okres 24 miesięcy. Czas obowiązywania umowy oznacza możliwość zawarcia prawnie wiążącej umowy definitywnej po spełnieniu w/w warunków.

Kupujący podjął decyzję o zawarciu w/w umowy, albowiem Stranhalle jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości w Gdańsku, na której istnieje możliwość zrealizowania m.in. budynku hotelu, który mógłby zostać włączony do sieci hotelowej Focus Hotels należącej do grupy kapitałowej Kupującej.

W dniu 23.03.2017 r., Spółka zawarła ze spółką Projprzem S.A. umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka sprzedała wszystkie 23716 udziały w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 1.308 zł za jeden udział, tj. łącznie 31.020.528,00 PLN, płatną w następujących ratach:

- a) do dnia 24.03.2017 r. Projprzem S.A. zapłaci 10.020.528,00 PLN;
- b) do dnia 31.03.2017 r. Projprzem S.A. zapłaci 4.000.000,00 PLN;
- c) do dnia 31.12.2017 r. Projprzem S.A. zapłaci 6.000.000,00 PLN;
- d) do dnia 30.06.2018 r. Projprzem S.A. zapłaci 3.000.000,00 PLN;
- e) do dnia 31.12.2019 r. Projprzem S.A. zapłaci 8.000.000,00 PLN.

Zabezpieczeniem płatności rat będzie zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. lub inne dodatkowe zabezpieczenie. Zarząd Spółki podejmując decyzję o przeprowadzeniu Transakcji brał pod uwagę przewidywane korzyści jakie wynikają dla całej grupy kapitałowej Spółki.

W ocenie Zarządu Spółki umiejscowienie w ramach grupy kapitałowej Spółki dwóch spółek w jednym sektorze przemysłowym, dotychczas powiązanych ze sobą poprzez Spółkę na płaszczyźnie poziomej i w wyniku transakcji zmiana powiązania Spółek na płaszczyznę pionową, pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie potencjału przychodowego Projprzem S.A. i Makrum Project Management Sp. z o.o. oraz optymalizację kosztów prowadzonych działalności przez obie te spółki. Działania te pozwolą na lepszą kontrolę i ocenę działalności segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej Spółki.



Warszawa, dnia 28 kwietnia 2017 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*