



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020



Bydgoszcz, dnia 30 kwietnia 2021 roku

Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	6
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	7
Zysk na jedną akcję.....	7
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	9
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	11
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	12
Dodatkowe noty objaśniające	14
1. Informacje ogólne	14
2. Skład Grupy	15
3. Skład Zarządu jednostki dominującej	16
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	16
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	17
5.1. Profesjonalny osąd	17
5.2. Niepewność szacunków i założeń.....	20
6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	23
6.1. Oświadczenie o zgodności.....	28
6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych	28
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	29
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	30
9. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych	32
10. Istotne zasady rachunkowości.....	33
10.1. Zasady konsolidacji.....	33
10.2. Wycena do wartości godziwej	35
10.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	37
10.4. Rzeczowe aktywa trwałe.....	38
10.5. Nieruchomości inwestycyjne	39
10.6. Wartości niematerialne	40
10.7. Wartość firmy	41
10.8. Leasing.....	42
10.9. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	44
10.10. Koszty finansowania zewnętrznego.....	45
10.11. Aktywa finansowe.....	45
10.12. Utrata wartości aktywów finansowych	48
10.13. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia	49
10.14. Zapasy	50

10.15.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	50
10.16.	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	51
10.17.	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	51
10.18.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	51
10.19.	Rezerwy	53
10.20.	Świadczenia pracownicze	53
10.21.	Płatności w formie akcji.....	54
10.22.	Przychody z umów z klientami.....	54
10.22.1.	Odsetki	59
10.22.2.	Dywidendy	60
10.23.	Przychody z tytułu wynajmu.....	60
10.24.	Podatki	60
10.24.1.	Podatek bieżący.....	60
10.24.2.	Podatek odroczone	60
10.24.3.	Podatek od towarów i usług	62
10.24.4.	Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych.....	62
10.25.	Zysk netto na akcję	62
11.	Informacje dotyczące segmentów działalności	63
12.	Przychody i koszty	67
12.1.	Przychody ze sprzedaży	67
12.2.	Koszt własny sprzedaży	67
12.3.	Pozostałe przychody operacyjne.....	67
12.4.	Pozostałe koszty operacyjne	68
12.5.	Przychody finansowe	68
12.6.	Koszty finansowe.....	68
12.7.	Koszty według rodzajów.....	69
12.8.	Koszty świadczeń pracowniczych.....	69
13.	Podatek dochodowy	69
13.1.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	69
13.2.	Odroczone podatek dochodowy.....	70
14.	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	72
15.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	73
16.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	73
17.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	74
18.	Leasing.....	84
19.	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania.....	86
20.	Nieruchomości inwestycyjne	87

21.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.....	91
22.	Wartości niematerialne	93
23.	Pożyczki	94
24.	Świadczenia pracownicze	95
24.1.	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	95
24.2.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	96
25.	Zapasy	96
26.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	97
27.	Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	99
28.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	100
29.	Pozostałe aktywa finansowe	101
30.	Kapitał własny.....	101
30.1.	Wartość nominalna akcji.....	102
30.2.	Prawa akcjonariuszy	102
30.3.	Akcjonariusze o znaczącym udziale	102
30.4.	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	103
30.5.	Pozostałe kapitały	103
30.6.	Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy	103
30.7.	Udziały niedające kontroli	104
31.	Kredyty i pożyczki	105
32.	Obligacje	112
33.	Rezerwy	112
34.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania.....	114
35.	Rozliczenia międzyokresowe.....	115
36.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	115
37.	Zobowiązania inwestycyjne	116
38.	Zobowiązania warunkowe	116
39.	Sprawy sądowe	116
40.	Rozliczenia podatkowe	120
41.	Połączenia jednostek i nabycia oraz jednostek zależnych	121
41.1.	Nabycie jednostek	121
41.2.	Zbycie jednostek zależnych	122
42.	Informacje o pomiotach powiązanych	122
42.1.	Jednostka dominująca całej Grupy.....	123
42.2.	Jednostka stowarzyszona	123
42.3.	Wspólne przedsięwzięcie, w którym Grupa jest współnikiem	123

42.4.	Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi.....	123
42.5.	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	123
42.6.	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	123
42.7.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	124
43.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej	124
44.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	125
44.1.	Ryzyko stopy procentowej.....	126
44.2.	Ryzyko walutowe.....	127
44.3.	Ryzyko cen towarów.....	128
44.4.	Ryzyko kredytowe	128
44.5.	Ryzyko związane z płynnością	130
45.	Instrumenty finansowe.....	131
45.1.	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	131
45.2.	Zabezpieczenia.....	132
45.2.1.	Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych	132
45.2.2.	Zabezpieczenia wartości godziwej.....	133
46.	Struktura zatrudnienia	133
47.	Zarządzanie kapitałem	133
48.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	134

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	532 361	418 865	119 428	97 374
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 297	10 501	3 432	2 441
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 547	4 616	1 244	1 073
Zysk (strata) netto	2 859	463	641	108
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-2 966	-2 267	-665	-527
Zysk na akcję (PLN)	0,04	-0,03	0,01	-0,01
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,04	-0,03	0,01	-0,01
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4576	4,3016

Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	41 336	34 211	9 273	7 953
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 918	- 58 659	- 1 328	- 13 637
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	- 42 385	25 931	- 9 508	6 028
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	- 6 959	1 483	- 1 561	345
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4576	4,3016

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Bilans				
Aktywa	648 759	692 742	140 582	162 673
Zobowiązania długoterminowe	203 655	197 331	44 131	46 338
Zobowiązania krótkoterminowe	413 354	259 238	89 571	60 875
Kapitał własny	235 405	233 416	51 011	54 812
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	192 051	194 824	41 616	45 749
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6148	4,2585

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

od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku: 1 euro = 4,4576

od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku: 1 euro = 4,3016

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 2020 roku: 1 euro = 4,6148

31 grudnia 2019 roku: 1 euro = 4,2585

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019 (przekształcone)
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	12	532 361	418 865
Koszt własny sprzedaży	12	440 523	334 430
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12	91 838	84 435
Koszty sprzedaży		34 113	33 704
Koszty ogólnego zarządu		40 704	33 683
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	12	17 021	17 048
Pozostałe przychody operacyjne	12.3	12 985	1 166
Pozostałe koszty operacyjne	12.4	10 383	5 443
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	26	-	-2 269
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		15 297	10 501
Przychody finansowe	12.5	492	1 781
Koszty finansowe	12.6	10 242	10 366
Zysk z okazijnego nabycia	41.1		2 700
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		5 547	4 616
Podatek dochodowy	13	2 688	4 153
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		2 859	463
Zysk (strata) netto		2 859	463
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		- 2 966	- 2 267
- podmiotom niekontrolującym		5 826	2 730

Zysk na jedną akcję

	nota	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019 (przekształcone)
Podstawowy zysk na akcje			
-z działalności kontynuowanej		0,04	- 0,03
-z działalności zaniechanej			
Rozwodniony zysk na akcje		-	
-z działalności kontynuowanej		0,04	- 0,03
-z działalności zaniechanej			

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Zysk (strata) netto		2 859	463
Inne całkowite dochody			
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		2 471	16 869
Reklasyfikacja gruntu z rzeczowych aktywów trwałych na nieruchomości inwestycyjne i przeszacowanie do wartości godziwej	20	2 471	16 869
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego		470	3 205
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		777	- 132
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		777	- 132
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		-	
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		2 779	13 533
Całkowite dochody		5 639	13 996
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		- 354	11 359
- podmiotom niekontrolującym		5 993	2 637

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31.12.2020	31.12.2019 (przekształcone)	01.01.2019 (przekształcone)
Aktywa trwałe				
Aktywa niematerialne	22	3 080	3 793	3 288
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	19	77 013	87 187	78 177
Rzeczowe aktywa trwałe	17	204 508	203 385	149 544
Nieruchomości inwestycyjne	20	104 734	96 271	104 283
Pozostałe należności	26	6 501	5 810	4 148
Pożyczki	23	28	-	20
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	29	-	-	3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35	117	106	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.2	13 327	8 608	6 707
Aktywa trwałe		409 308	405 160	346 205
Aktywa obrotowe				
Zapasy	25	114 862	107 757	72 235
Aktywa z tytułu umów	27	18 763	17 776	10 225
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26	90 590	101 812	40 653
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-	214
Pożyczki	23	-	75	42
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	29	-	16 984	1 582
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35	1 248	1 249	493
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28	13 631	20 589	19 106
Aktywa obrotowe		239 094	266 243	144 550
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	21	357	21 339	1 246
Aktywa razem		648 759	692 742	492 001

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Pasywa	nota	31.12.2020	31.12.2019 (przekształcone)	01.01.2019 (przekształcone)
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	30	18 841	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-	910	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	30.04	103 711	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		668	60	98
Pozostałe kapitały	30.05	21 909	20 578	6 914
Zyski zatrzymane:		47 832	51 634	59 930
- zysk (strata) z lat ubiegłych		50 798	53 901	53 494
- zysk (strata) netto	-	2 966	-2 267	6 436
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		192 051	194 824	189 493
Udziały niedające kontroli	30.7	43 354	38 592	24 601
Kapitał własny	30	235 405	233 416	214 094
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31	107 566	98 634	58 518
Leasing	18	66 526	72 941	62 442
Pozostałe zobowiązania	34	5 877	4 200	2 429
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.2	20 057	19 041	12 950
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	24	677	691	372
Pozostałe rezerwy długoterminowe	33	2 952	1 823	670
Zobowiązania długoterminowe		203 655	197 331	137 381
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34	95 754	108 040	59 215
Zobowiązania z tytułu umów	27	34 025	49 472	9 914
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13	4 108	22	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31	52 309	81 731	57 549
Leasing	18	11 719	10 965	9 513
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	24	-	228	365
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	33	10 197	6 448	2 792
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35	1 587	2 332	1 178
Zobowiązania krótkoterminowe		209 699	259 238	140 526
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	21	-	2 758	-
Zobowiązania razem		413 354	459 326	277 907
Pasywa razem		648 759	692 742	492 001

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019 (przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		5 547	4 616
Korekty:		38 213	31 938
Korekty z tytułu umorzenia i amortyzacji		21 022	17 069
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów	17, 22	9 587	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	20	- 6 046	3 874
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		-	82
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	17	- 4 139	1 941
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		340	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		- 81	- 2 553
Koszty odsetek	12.6	8 640	9 477
Zmiana stanu zapasów	25, 36	3 489	-34 300
Zmiana stanu należności	26, 36	13 815	-43 493
Zmiana stanu zobowiązań	34, 36	-11 925	26 288
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów	27, 36	19 801	53 502
Zmiana stanu rezerw	33, 36	-16 434	3 047
Inne korekty		144	- 2 996
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej (-)		283	38
Otrzymane odsetki z działalności operacyjnej			- 65
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		632	1 402
Zapłacony podatek dochodowy (-)	13	2 773	3 642
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		41 336	34 211
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych (-)		19	498
Wpływy ze sprzedaży aktywów niematerialnych		-	262
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych (-)	17	25 506	19 009
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	17	3 764	614
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych (-)		4 936	4 682
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		21 074	902
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych (-)	41	-	21 332
Pożyczki udzielone (-)		- 46	23
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych (-)		350	16 622
Wpływy ze sprzedaży innych aktywów trwałych		9	1 664
Otrzymane odsetki		-	65
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		- 5 918	- 58 659
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych (-)	30	910	
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	32	2 460	
Wykup dłużnych papierów wartościowych (-)		-	1 338
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	31	61 985	55 897
Spląty kredytów i pożyczek (-)	31	84 930	2 757
Splata zobowiązań z tytułu leasingu (-)	18	9 895	9 176
Odsetki i prowizje zapłacone (-)	12.6	8 357	9 438
Dywidendy wypłacone (-)		2 738	7 257
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		- 42 385	25 931
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)		- 6 967	1 483
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		8	-
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		- 6 959	1 483
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	28	20 589	19 106
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	28	13 630	20 589

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2020 roku		18 841	-	103 711	60	20 578	51 634	194 824	38 592	233 416
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2020		-	- 910	-	608	1 331	- 3 802	- 2 773	4 763	1 990
Dywidenda zapłacona		-	-	-	-	-	- 1 507	- 1 507	- 1 230	- 2 737
Sprzedaż przeszacowanych środków trwałych: przeniesienie do zysków zatrzymanych		-	-	-	-	- 671	671	-	-	-
Zakup akcji własnych		-	- 910	-	-	-	-	- 910	-	- 910
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2020		-	-	-	608	2 002	- 2 966	- 356	5 993	5 637
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku		-	-	-	-	-	- 2 966	- 2 966	5 826	2 860
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku		-	-	-	608	2 002	-	2 610	167	2 777
Saldo na dzień 31-12-2020 roku		18 841	- 910	103 711	668	21 909	47 832	192 051	43 355	235 406

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2019 roku		18 841	0	103 711	98	6 914	59 930	189 494	24 601	214 095
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2019		0	0	0	-38	13 664	-8 296	5 330	13 991	19 321
Emisja akcji								0		0
Dywidenda zapłacona							-6 029	-6 029	-1 228	-7 257
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)								0	12 582	12 582
Sprzedaż przeszacowanych środków trwałych: przeniesienie do zysków zatrzymanych								0		0
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2019		0	0	0	-38	13 664	-2 267	11 359	2 637	13 996
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku							-2 267	-2 267	2 730	463
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku					-38	13 664		13 626	-94	13 533
Saldo na dzień 31-12-2019 roku		18 841	0	103 711	60	20 578	51 634	194 824	38 592	233 416

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszcy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2019 roku. Roczny skonsolidowany rachunek zysków i strat, roczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, roczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz roczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2019 roku. Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszcy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

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

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

2. Skład Grupy

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

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Makrum Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Cezaro Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej: Nobles Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Modulo Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej MAKRUM Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej Attila Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
ATREM S.A.	Złotniki, Polska	66%	66%
GKI Development GmbH *	Berlin, Niemcy	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
PJP MAKRUM S.A	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	65,73%	65,73%
Promlift Sp. z o.o.	Bydgoszcz	65,73%	-
PROMStahl Ltd.	Lutterworth, Wielka Brytania	65,73%	-

* Niekonsolidowane, spółka nie rozpoczęła działalności

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

- W dniu 2 stycznia 2020 roku nastąpiło połączenie spółek CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (dalej także "Spółka Przejmująca") ze spółką CDI 3 Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.
- W dniu 4 marca 2020 roku została powołana i zarejestrowana nowa spółka zależna PROMSTAHL Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii, od tego też momentu podlega konsolidacji. Spółka została utworzona z

myślą o intensyfikacji sprzedaży w segmencie systemów przeładunkowych bezpośrednio na rynku Wielkiej Brytanii i Irlandii. Od czerwca 2020 roku spółka rozpoczęła działalność operacyjną.

- Jednostka zależna PJP MAKRUM S.A. objęła 100% udziałów w funkcjonującej na rynku spółce PROMLIFT Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy której przedmiotem działalności jest logistyka magazynowa (sprzedaż, serwis, wynajem wózków widłowych). Spółka jest konsolidowana od dnia nabycia, tj. od 20 lutego 2020 roku.
- W dniu 29 czerwca 2020 roku NZW CDI 2 Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5 tys. PLN o kwotę 2 650 tys. PLN, tj. do kwoty 2 655 tys. PLN poprzez utworzenie 53 tys. nowych udziałów o wartości nominalnej 50 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po 50 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 2 650 tys. PLN.
- W dniu 31 sierpnia 2020 roku zostało zarejestrowane połączenie spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. („Spółka Przejmująca”) ze spółką Cezaro Sp. z o.o. („Spółka Przejmowana”). Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 oraz art. 515 §1 ksh w związku art. 516 § 6 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiadała 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na 31 grudnia 2020 roku wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu

Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu

Piotr Fortuna - Członek Zarządu

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 kwietnia 2021 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

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

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Dokonując reklasyfikacji aktywów do kategorii aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży Grupa ocenia stopień prawdopodobieństwa sprzedaży tych składników w okresie jednego roku od dnia reklasyfikacji. Reklasyfikacji dokonuje się jedynie w przypadkach, gdy sprzedaż jest wysoce prawdopodobna. Grupa sporządza plany sprzedaży własnego majątku nieoperacyjnego. Szczegóły dotyczące aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zostały przedstawione w nocie 21.

Leasing (Grupa jako leasingobiorca)

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

Grupa przyjmuje następujące założenia dotyczące leasingów:

- przyjęta stopa procentowa to 4,5 p.p., dla nowych bądź modyfikowanych umów 3,5 p.p.
- umowy leasingu samochodów i PWUG są każdorazowo analizowane pod kątem istnienia opcji wykupu/przedłużenia i ich wpływu na okres leasingu.
- okres racjonalnie pewny dla umów najmu i dzierżawy powierzchni biurowych i hal na czas nieokreślony analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowach, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Grupy dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.

Grupa uwzględnia okres przedłużenia jako część okresu leasingu dla leasingu maszyn i urządzeń ze względu na znaczenie tych aktywów dla działalności. Te umowy leasingu mają krótki, nieodwoływalny okres (tj. maksymalnie do 5 lat) i może wystąpić znaczący negatywny wpływ na produkcję, jeżeli zastąpienie tych aktywów nie będzie łatwo dostępne. Opcje przedłużenia umowy leasingu samochodów nie zostały

uwzględnione w ramach okresu leasingu, ponieważ polityka Grupy w zakresie leasingu tych aktywów przewiduje maksymalny okres użyteczności nie dłuższy niż pięć lat, a zatem Grupa nie korzysta z opcji przedłużenia.

Grupa nie jest w stanie z łatwością ustalić stopy procentowej dla umów leasingowych, dlatego przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, jaką Grupa musiałaby zapłacić, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

Klasyfikacja umów leasingowych (Grupa jako leasingodawca)

Grupa jako leasingodawca 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.

W swoim portfelu nieruchomości inwestycyjnych, Grupa zawarła umowy leasingu nieruchomości komercyjnych. Grupa zachowuje wszystkie istotne ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności tych nieruchomości, dotyczące między innymi tego, że okres umowy nie obejmuje znaczącej części okresu użyteczności nieruchomości, które zostały oddane w leasing operacyjny.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 31 grudnia 2020 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2019 roku została przedstawiona w nocie 20.

Odpisy na oczekiwane straty kredytowe

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług i aktywów z tytułu umów, dla których odpisy aktualizujące szacuje się dla całego życia instrumentu, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Także został w analizę uwzględniony wpływ COVID na kształtowanie się struktury wiekowej

należności. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 26.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości składników majątku trwałego. W momencie zidentyfikowania przesłanek utraty wartości Grupa przeprowadza test i ustala wartość odzyskiwalną.

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia dokonywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów. Szczegóły dotyczące testu na utratę wartości aktywów trwałych zostały przedstawione w nocie 17.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w nocie 45.1.

Przychody z umów z klientami

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

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu (w części segment przemysł, budownictwo przemysłowe oraz automatyka i elektroenergetyka) stosuje się metodę opartą na ponoszonych nakładach. Przychody w tym przypadku rozpatrywane są proporcjonalnie do ponoszonych nakładów, a Grupa dokonuje oceny zgodności poniesionych nakładów z przyjętym budżetem związanym z danym zobowiązaniem do wykonania świadczenia oraz ocenę prawdopodobieństwa osiągnięcia planowanego przychodu.

Podstawą przyjęcia metody opartej na ponoszonych nakładach jest przeświadczenie Grupy, iż ta metoda najlepiej obrazuje przekazanie odbiorcom dóbr i usług z uwagi, iż prawo do dochodzenia wynagrodzenia za świadczone zobowiązanie i jego wysokości jest nierozzerwalnie związana z udokumentowanymi nakładami. Jednocześnie odbiorca dóbr i usług otrzymuje korzyść związaną z poniesionymi nakładami. Wykonywane przez Grupę produkty i usługi w ramach segmentów konstrukcje stalowe i budownictwo przemysłowe powstają na bazie indywidualnych projektów i nie mają alternatywnego zastosowania tzn. nie mogą być

zaoferowane i sprzedane innym klientom. To samo dotyczy usług świadczonych w segmencie automatyki i elektroenergetyki. W ocenie Grupy, na bazie warunków umownych i ogólnych warunków współpracy spółki Grupy posiadają prawo do uzyskania wynagrodzenia za wykonane prace w proporcji w jakiej zostały wykonane.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia spełnianych przez Grupę w określonym momencie (segment systemy przeładunkowe, hotelarstwo, developerskiego oraz pozostałe), przy ocenie momentu uzyskania przez klienta kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami kieruje się zarówno faktem fizycznego przekazania dobra lub wyświadczenia usługi jak i uwarunkowaniami prawnymi (np. momentem ustalenia prawa do zapłaty lub przejścia tytułu prawnego na nabywcę). W segmencie hotelarskim podstawową jednostką do rozliczania świadczonych usług jest doba hotelowa. W segmencie developerskim momentem przekazania kontroli wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści następuje w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność do nabywanej nieruchomości.

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

5.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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

trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości ustalana jest wartość odzyskiwalna. W 2020 roku czynnikiem wpływającym na ocenę Zarządu wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów w segmencie hotelowym jest pandemia COVID 19. Pozostałe segmenty nie odnotowały istotnego wpływu pandemii na przychody i płynność finansową.

Grupa przeprowadziła obowiązkowe testy na utratę wartości aktywów niematerialnych (wartość firmy, znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania). A także przeprowadziła testy na utratę wartości aktywów należących do segmentu hotelowego. Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego należą te aktywa niematerialne (segment przemysł - konstrukcje stalowe). Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 22.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych. Założenia przyjęte do ustalenia wysokości rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych zostały przedstawione w nocie 24.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Zarząd jednostki dominującej ponadto weryfikuje te zapasy niewykorzystane w procesie produkcji przez ponad 12 miesięcy. W takim przypadku nierotujące zapasy również podlegają aktualizacji do momentu ich ewentualnego zużycia w procesie produkcji. Odpisy aktualizujące zostały przedstawione w nocie 25.

Pomiar stopnia całkowitego spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia

Grupa stosuje metodę opartą na ponoszonych nakładach przy zobowiązaniach do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania.

Stawki amortyzacyjne

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

W przypadku, gdy okres korzystania ze składnika aktywów wynika z tytułów umownych, okres użytkowania odpowiada okresowi wynikającemu z tych tytułów umownych, jeżeli nie jest wystarczająco pewne, że nastąpi przeniesienie własności po zakończeniu umowy. W sytuacji, gdy szacowany okres użytkowania jest dłuższy niż okres wynikający z tytułów umownych, przyjmuje się szacowany okres użytkowania.

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

Grupa tworzy rezerwy na prawdopodobne zobowiązania, które jest w stanie w sposób wiarygodny oszacować w tym rezerwy na naprawy gwarancyjne, które są tworzone w następstwie oszacowania spodziewanych i możliwych do oszacowania kosztów napraw, prac i robót gwarancyjnych związanych ze sprzedanymi wyrobami i świadczonymi usługami. Informacje na temat utworzonych rezerw zostały zaprezentowane w nocie 33.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi, jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie

dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

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

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi. Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów pochodnych, akcji, udziałów w jednostkach niepowiązanych, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

Założenie kontynuacji działalności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności Grupy jako całości.

W roku 2020 pojawiło się ryzyko pogorszenia koniunktury w następstwie rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa wywołującej chorobę COVID-19, rozprzestrzeniające się w Polsce oraz Europie. Zagrożenie to, w przypadku splotu niekorzystnych okoliczności, którego nie jesteśmy na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego w stanie ocenić, może spowodować ograniczenie zakresu prowadzonej przez Spółkę działalności co w konsekwencji może mieć wpływ na przyjęte założenie kontynuacji działania.

Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim.

Spadek przychodów w roku 2020 vs. 2019 wyniósł finalnie 53%. Wprowadzone od połowy marca 2020 roku ograniczenia administracyjne dotyczące funkcjonowania hoteli oraz ograniczenia w przemieszczaniu się osób na terytorium Polski, zamknięcie granic, zamknięcie szeregu rodzajów działalności usługowych i handlowych oraz obostrzenia wprowadzane co do wyjazdów służbowych i realizacji szkoleń spowodowały drastyczny spadek popytu na usługi hotelowe. Koniec zeszłego roku niestety nie zmienił sytuacji i przyniósł kolejne ograniczenia. Od dnia 28.12.2020 roku Rząd całkowicie zamknął hotele (również dla pobytów stricte służbowych na podstawie oświadczenia) zezwalając jedynie na pobyty wąskiej grupie specjalizacji ściśle określonej w Rozporządzeniu (m.in. medycy, kierowcy zawodowi, osoby realizujące cele publiczne). Następnie w dniu 12.02.2021 roku Rząd otworzył hotele pozwalając na pobyty wszystkim zainteresowanym, ale z ograniczeniem, że mogą udostępnić maksymalnie 50% swojej bazy pokoi. Po miesiącu Rząd ponownie zamknął hotele najpierw w województwie warmińsko-mazurskim oraz pomorskim (od 13.03.2021 roku) a następnie na terenie całego kraju od 20.03.2021 roku wracając do umożliwienia pobytów tylko w ramach wąskiej grupy specjalizacji. Zamknięcie zostało finalnie ogłoszone do dnia 04.05.2021 roku z opcją przedłużenia.

Spadek przychodów w pierwszy kwartale 2021 roku vs. analogiczny okres 2019 roku wyniósł -49,7% więc jest nieco mniejszy niż w całym 2020 roku. Ponadto od miesiąca marca 2021 roku widzimy pierwsze zainteresowanie okresem wysokiego sezonu w hotelach w Trójmieście. Zwiększa się również liczba zapytań na pobyty grup biznesowo-eventowych w lokalizacjach typu Szczecin, Łódź czy Chorzów. Drugim kwartale 2021 roku będzie jeszcze dość mocno obciążony sytuacją pandemiczną (szacujemy podobnie jak w pierwszym

kwartale spadek na poziomie 48-50% vs. 2019 roku) natomiast już od drugiej połowy czerwca liczymy na powrót przychodów przynajmniej do poziomów z roku 2019 z racji na poniższe zewnętrzne oraz wewnętrzne czynniki:

- Pełne otwarcie gospodarki wraz z zaszczepieniem się coraz większej części społeczeństwa,
- Turystyka wewnętrzna wzmożona cały czas niepewną sytuacją co do wyjazdów zagranicznych Polaków (testy na lotniskach, niejasność przepisów, kwarantanna etc.),
- Wydzierżawienie działającego, czterogwiazdkowego obiektu w Elblągu (maj 2021 – 85 pokoi) -> absolutnego lidera na tamtejszym rynku hotelowym,
- Otwarcie się nowych obiektów w sieci, czterogwiazdkowego Grand w Szczecinie – 89 pokoi oraz trzygwiazdkowego Premium w Bydgoszczy – również 89 pokoi.

Podstawą powyższych, optymistycznych prognoz od trzeciego kwartału 2021 roku jest również obserwacja odbicia na rynkach, które wcześniej zniosły obostrzenia w działalności hoteli np. USA, Chiny, Tajlandia, Australia, Nowa Zelandia czy Japonia gdzie już teraz obłożenie pokoi jest na poziomie sprzed pandemii.

Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segmentu od początku trwania pandemii nie została przerwana, została również zachowana kadra managerska na wszystkich kluczowych stanowiskach, co pozwoli na szybkie tempo odbudowy wyników spółki w momencie zniesienia obostrzeń w działalności. Zostało podjętych szereg działań zmierzających do ograniczenia kosztów funkcjonowania (skuteczne renegotjacje czynszów za wynajmowane hotele, zmniejszenie kosztów pracowniczych, w tym poprzez wykorzystanie części dostępnych narzędzi z tzw. „tarczy”) oraz poprawiających płynność finansową (podpisanie aneksów odraczających raty kredytów bankowych – najpierw o 6 miesięcy, a następnie 17 m-cy, przesunięcie składek ZUS i części obciążeń publiczno-prawnych). Dostępność do finansowania nowych inwestycji w segmencie jest jednakże aktualnie bardzo ograniczona. W hotelach Grupy wyprzedzająco zostały wprowadzone odpowiednie rygory sanitarne i organizacyjne mające na celu zachowanie bezpieczeństwa gości jak i pracowników.

Pozwala to patrzeć w przyszłość ze zdecydowanie większym optymizmem. Jesteśmy pewni, że wraz z całkowitym otwarciem się hoteli (najwcześniej po 10 maja 2021 roku) nastąpi zdecydowana poprawa rentowności w tym segmencie.

Wpływ epidemii na pozostałe segmenty Grupy jest znacząco niższy.

W segmencie budownictwa przemysłowego nie odnotowano poważniejszych negatywnych informacji zarówno po stronie inwestorów (nie są wstrzymywane budowy, opóźniane odbiory, czy też płatności) jak i po stronie dostępności czy też warunków dostawy materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców. Wprowadzona praca zdalna dla części kadry kierowniczej, obostrzenia sanitarne na budowach i zmieniona

organizacja samej budowy jak i ich zaplecza nie mają, lub mają znikomy wpływ na realizację kontraktów. Zauważalny jest wzrost cen niektórych materiałów – jak produkty stalowe, produkty na bazie tworzyw sztucznych i inne.

Zauważalna jest natomiast zwiększona niepewność w podejmowaniu przez inwestorów decyzji co do nowych budów, choć pojawiają się liczne sygnały, iż wraz z „oswajaniem” pandemii decyzje inwestycyjne będą podejmowane.

Podobna sytuacja ma miejsce w zakresie produkcji systemów przeładunkowych PROMStahl jak i parkingów MODULO. Stan zamówień, po spadku zamówień na przełomie drugiego i trzeciego kwartału 2020 roku ma tendencję wzrostową, a zamówienia w pierwszym kwartale 2021 roku przewyższają poziom z roku 2019. Zapasy podstawowych komponentów do produkcji kształtują się (poza zapasem stali) na poziomie od dwóch do sześciu miesięcy. Sprzedaż i dystrybucja krajowa odbywa się bez zakłóceń a sprzedaż eksportowa bez większych zakłóceń (pewne ograniczenia wystąpiły czasowo w dostawach na terytorium Francji).

Wdrożony został w zakładach produkcyjnych Grupy, w tym na budowach, szereg dodatkowych procedur sanitarnych jak i organizacyjnych (praca zdalna części pracowników czy podział załogi na zmiany), a zakłady zostały wyposażone już w lutym br. w dodatkowe środki dezynfekcyjne oraz środki ochrony osobistej.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki wpływ pandemii jest umiarkowany. Wstrzymano czasowo roboty na jednym z kontraktów, na którym toczą się prace w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia wody. Wstrzymano również budowy realizowane dla kontrahentów, z którymi Grupa współpracuje, a które realizowane są w innych krajach. Nie ma poważniejszych negatywnych informacji po stronie dostępności materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców. Należy podkreślić, że ograniczenie działań i przestoje na budowach będą się wiązały z wystąpieniem Grupy z roszczeniami o zwrot za poniesione koszty. Pomimo sporego portfela zamówień, prowadzone są dalsze prace nad pozyskanie nowych projektów, które są obecnie na etapie ofertowania. Nowe kontrakty pozwolą zminimalizować wpływ pandemii na wyniki segmentu.

Wpływ epidemii w sektorze developerskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania nieznacznie zauważalny. O ile nie ma utrudnień po stronie realizacyjnej, administracji budowlanej, nie ma także znaczących ograniczeń popytowych, o tyle wydłużony jest proces sprzedaży mieszkań z uwagi na utrudnione procedury uzyskania przez klientów kredytów mieszkaniowych.. Sytuacja płynnościowa w omawianych segmentach, poza hotelarstwem, jest dobra, a grupa zawarła szereg nowych umów z instytucjami finansowymi zwiększając tym samym dostępność źródeł finansowania (kredyty jak i linie gwarancyjne).

W związku z wystąpieniem pandemii koronawirusa zidentyfikowane zostały najważniejsze dla Grupy ryzyka związane z obecnym i sygnalizowanym stanem pandemii, otoczeniem prawnym i rynkowym.

- ograniczenia administracyjne,
- odstąpienie lub czasowe wstrzymanie realizacji zadania przez inwestora,
- zmiana postaw konsumentów, w tym w zakresie korzystania z usług turystycznych,
- brak płatności od inwestora z uwagi na zachwianą płynność, utratę finansowania bankowego i/lub korporacyjnego,
- ograniczenia w szkoleniach, konferencjach itp. spowodowane zarówno zakazami administracyjnymi jak i polityką firm,
- niemożność terminowej realizacji zawartych umów z uwagi na:
 - braki w zaopatrzeniu w surowce i materiały oraz podzespoły,
 - brak dostatecznej ilości podwykonawców i/lub wstrzymanie pracy przez podwykonawców z uwagi na braki w jego kadrze spowodowane pandemią,
- utrata płynności finansowej przez dostawców i związane z tym żądanie wysokich przedpłat lub dostawy po zapłacie itp.,
- ryzyko obowiązkowej kwarantanny pracowników Grupy,
- ryzyka spowodowane paraliżem administracji lokalnej i centralnej (nadzór budowlany, straż pożarna, sanepid itp.),
- ryzyka obostrzeń sanitarnych w krajach, do których eksportowane są produkty Grupy.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Grupy GK IMMOBILE S.A. w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest na dzień dzisiejszy możliwe, z uwagi na bardzo dużo zmiennych oraz bardzo dynamiczną sytuację epidemiczną, rynkową oraz prawną.

Aktualny umiarkowany wpływ pandemii, poza segmentem hotelarskim, na działalność Grupy może ulec diametralnej zmianie w zależności od dalszego rozwoju epidemii, a w szczególności działań rządu polskiego oraz rządów innych krajów w zakresie:

- drastycznych obostrzeń sanitarnych,
- ograniczeń administracyjnych w poruszaniu się obywateli jak i przemieszczaniu towarów i materiałów,
- administracyjnych ograniczeń nakładanych na przedsiębiorców, w tym ewentualny zakaz funkcjonowania zakładów produkcyjnych czy też prowadzenia budów (maksymalna ilość jednorazowo zatrudnionych, ograniczenia branżowe itp.),
- zamknięcia granic dla przepływu towarów i materiałów,
- ograniczenia w dostępie do mediów.

Zarząd jednostki dominującej na bieżąco monitoruje sytuację związaną z zagrożeniem epidemicznym w kraju oraz działania osłonowe rządu i samorządów. Zarząd będzie reagował adekwatnie do sytuacji w celu

zapewnienia możliwie najlepszych wyników finansowych Grupy, jednocześnie mając na uwadze bezpieczeństwo i zdrowie klientów oraz pracowników Grupy.

W związku ze znaczącym wpływem pandemii na segment hotelarski Zarząd Grupy przeprowadził testy płynności Grupy, uwzględniające najbardziej prawdopodobne na dzień dzisiejszy scenariusze, które wykazały, iż płynność Grupy nie jest zagrożona.

Pomimo istotnych zagrożeń związanych z chorobą COVID-19, Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował istotnej niepewności związanej z kontynuacją działalności Grupy na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji i ocenił, w tym na bazie przeprowadzonych testów, iż przyjęte przy jego sporządzeniu założenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy jest właściwe.

6.1. Oświadczenie o zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku.

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”) lub zgodnie z lokalną polityką (zasadami) rachunkowości państwa, w którym znajduje się siedziba danej jednostki (w przypadku Spółki PROMStahl GmbH). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy, wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zostały przedstawione w PLN, które są również walutą funkcjonalną jednostki dominującej. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej. Grupa stosuje metodę konsolidacji bezpośredniej i wybrała sposób rozliczania zysków lub strat z przeliczenia, który jest zgodny z tą metodą.

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku i później.

Zmiany do MSSF 3: Definicja przedsięwzięcia

Zmiany do MSSF 3 precyzują, że aby zostać uznanym za przedsięwzięcie, zintegrowany zespół działań i aktywów musi obejmować co najmniej jeden wkład i jeden znaczący proces, które łącznie znacząco przyczyniają się do zdolności do tworzenia produktu. Zmiany te wyjaśniają również, że przedsięwzięcie może istnieć bez wszystkich wkładów i procesów niezbędnych do wytworzenia produktów.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany do MSSF 7, MSSF 9 i MSR 39: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych

Zmiany do MSSF 9 i MSR 39 wprowadzają szereg odstępstw w odniesieniu do wszystkich powiązań zabezpieczających, na które reforma IBOR wywiera bezpośredni wpływ. Reforma IBOR wywiera wpływ na powiązanie zabezpieczające, jeżeli prowadzi do powstania niepewności co do harmonogramu i/ lub kwoty przepływów pieniężnych opartych na wskaźniku referencyjnym stopy procentowej wynikających z pozycji zabezpieczanej lub instrumentu zabezpieczającego opartych na wskaźniku referencyjnym stopy procentowej.

W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie ma istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja pojęcia „istotne”

Zmiany do MSR 1 i MSR 8 wprowadzają nową definicję pojęcia „istotne”, która stanowi, że „informacje są istotne, jeżeli w racjonalny sposób można oczekiwać, że ich pominięcie, zniekształcenie lub ich nieprzejrzystość może wpływać na decyzje głównych użytkowników sprawozdania finansowego ogólnego przeznaczenia podejmowane na podstawie takiego sprawozdania, zawierającego informacje finansowe dotyczące konkretnej jednostki sprawozdawczej”. Zmiany wyjaśniają, że istotność będzie zależeć od charakteru lub wielkości informacji, indywidualnie lub w połączeniu z innymi informacjami, w kontekście całości sprawozdania finansowego.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

Założenia koncepcyjne sprawozdawczości finansowej z dnia 29 marca 2018 roku

Założenia koncepcyjne nie stanowią odrębnego standardu i żadne z zaprezentowanych w nich pojęć nie zastępuje i nie uchyla pojęć przedstawionych w jakimkolwiek standardzie, ani wymogów żadnego ze standardów. Celem Założeń koncepcyjnych jest wspieranie RMSR w tworzeniu standardów, pomoc osobom sporządzającym sprawozdania finansowe w opracowaniu spójnych zasad (polityki) rachunkowości tam, gdzie brak stosownego standardu, a także wspieranie wszystkich stron sprawozdawczości finansowej w rozumieniu i stosowaniu standardów. Zaktualizowane założenia koncepcyjne obejmują pewne nowe pojęcia, zawierają aktualizację definicji i kryteriów ujmowania składników aktywów i zobowiązań, a także doprecyzowują pewne ważne koncepcje.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiana do MSSF 16 Leasing: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 z dnia 28 maja 2020 roku – mająca retrospektywne zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

Jako praktyczne rozwiązanie leasingobiorca może zdecydować o nieprzeprowadzeniu oceny, czy ulga w czynszu przyznawana bezpośrednio w związku pandemią Covid-19, która spełnia określone warunki, stanowi zmianę leasingu. Leasingobiorca, który podejmuje taką decyzję, ujmuje wszelkie zmiany opłat leasingowych wynikające z ulgi w czynszu w taki sam sposób, w jaki ująłby zmianę przy zastosowaniu MSSF 16, gdyby zmiana ta nie stanowiła zmiany leasingu.

Grupa zastosowała uproszczenie wynikające z powyższych zmian do MSSF 16 po ich zatwierdzeniu przez UE w stosunku do zmian kilku umów najmu hoteli. Zmiany polegały na kilkumiesięcznym obniżeniu czynszu przy braku znaczących zmian innych warunków i stanowiły bezpośrednio konsekwencję Covid-19. Zmiany zostały potraktowane jak ujemne zmienne płatności leasingowe – kwota aktualizacji zobowiązania z tytułu leasingu dokonanej przy zastosowaniu niezmięnionej stopy dyskontowej wynosząca 0 tys. PLN została ujęta jako zmniejszenie kosztów 1 037 tys. PLN. W wyniku obniżenia czynszu przepływy pieniężne z działalności finansowej są mniejsze o 1 037 tys. PLN.

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2020 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku)

Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania 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;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

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 niniejszego skonsolidowanego zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Nowy standard nie wpłynie nas sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych– Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 3 Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 37 Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020 (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe– odroczenie MSSF 9 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020 roku)

Zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – Faza 2 (opublikowano dnia 27 sierpnia 2020 roku)

Mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 16: Leasing: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021 (opublikowano dnia 31 marca 2021 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

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

9. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad polityki rachunkowości, które nie miały wpływu na wyniki finansowe prezentowane za porównywalne okresy, co zostało opisane poniżej.

Pozycja rachunku zysków i strat	za okres od 01-01 do 31-12-2019 (opublikowane)	korekta	za okres od 01-01 do 31-12-2019 (przekształcone)
Koszty sprzedaży	25 650	8 054	33 703
Koszty ogólnego zarządu	41 737	-8 054	33 683

W celu lepszego odzwierciedlenia charakteru ponoszonych kosztów dotyczących działalności Grupy, Zarząd zdecydował o zmianie alokacji kosztów działów odpowiedzialnych za sprzedaż produktów i usług. Zmiana polega na przesunięciu wartości tych kosztów z pozycji koszty zarządu na koszty sprzedaży. Zmiana została dokonana ze skutkiem od 01.01.2020 r. Dane za 2019 r. zostały sprowadzone do porównywalności. Wpływ tej korekty na dane porównawcze to +/- 8.054 tys. PLN.

Poza wskazanymi powyżej Grupa dokonała zmian prezentacyjnych w sprawozdania z sytuacji finansowej:

1. Dotychczas prezentowane razem pożyczki i należności w części długoterminowych aktywów zostały rozdzielone na odrębną pozycję,
2. Pochodne instrumenty finansowe zostały połączone z pozycją pozostałych krótkoterminowych aktywów,
3. Pochodne instrumenty finansowe identyfikowane w zobowiązaniach długoterminowych była to wycena instrumentu IRS, którą to została przeniesiona do ujęcia wraz z instrumentem podstawowym, jakim są kredyty,

4. Z pozycji danej zobowiązań i rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych zostały wyodrębnione zobowiązania pracownicze i przeniesione do pozycji zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Aktywa	31-12-2019 (opublikowane)	zmiany prezentacyjne	31-12-2019 (przekształcone)
Aktywa trwałe			
Należności i pożyczki	5 810	-5 810	0
Pozostałe należności		5 810	5 810
Aktywa obrotowe			
Pochodne instrumenty finansowe	357	-357	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	16 627	357	16 984

Pasywa	31-12-2019 (opublikowane)	zmiany prezentacyjne	31-12-2019 (przekształcone)
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	98 094	540	98 634
Pochodne instrumenty finansowe	540	-540	0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	90 728	17 312	108 040
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15 526	-15 298	228
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	8 462	-2 014	6 448

Aktywa	1-01-2019 (opublikowane)	zmiany prezentacyjne	1-01-2019 (przekształcone)
Aktywa trwałe			
Należności i pożyczki	4 168	-4 168	0
Pozostałe należności	0	4 148	4 148
Pożyczki	0	20	20

Pasywa	1-01-2019 (opublikowane)	zmiany prezentacyjne	1-01-2019 (przekształcone)
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	57 805	713	58 518
Pochodne instrumenty finansowe	713	-713	0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	47 264	11 494	59 215
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	57 275	274	57 550
Pochodne instrumenty finansowe	274	-274	0
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	10 564	-10 199	365
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	4 542	- 1 750	1 178

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku.

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

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

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

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

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

W sytuacji, gdy Grupa posiada mniej niż większość praw 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, Grupa analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

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

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów

niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

10.2. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne, aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz instrumenty pochodne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

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 Grupy.

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.

Grupa 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 Grupa ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się 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.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa 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.

Zarządy poszczególnych Spółek zależnych, w uzgodnieniu i pod kontrolą Zarządu jednostki dominującej, określają 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 trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

Niezależni rzeczoznawcy są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów takich jak nieruchomości inwestycyjne, czy aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży w sytuacji, gdy w ocenie Zarządu jednostki dominującej 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 Zarządy spółek kierują się kryterium profesjonalizmu oraz znajomości specyfiki branżowej i lokalnych rynków, np. w przypadku wyceny wartości godziwej gruntów inwestycyjnych.

Zarządy spółek przy ustalaniu wartości godziwej wnikliwie analizują zmiany kluczowych danych wejściowych oraz trendów rynkowych jak i specyfiki rynków lokalnych.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa 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.

10.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego pozycje pieniężne w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu średniego kursu NBP, z którego usług korzystają Spółki Grupy (kursu spot). Pozycje pieniężne stanowią posiadane przez jednostkę waluty oraz należności i zobowiązania przypadające do otrzymania lub zapłaty w ustalonej lub możliwej do ustalenia liczbie jednostek waluty. Kurs zamknięcia stanowi natychmiastowy kurs wymiany na koniec okresu sprawozdawczego.

Pozycje pieniężne ujęte w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażone w walutach obcych wycenia się po kursie kupna dewiz. Pozycje pieniężne ujęte w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażone w walutach obcych wycenia się po kursie sprzedaży dewiz. Pozycje pieniężne Spółki wyceniają przy wykorzystaniu najwcześniej opublikowanej w danym dniu tabeli banku wiodącego. Za bank wiodący uznaje się bank, który na koniec okresu sprawozdawczego posiada największe zaangażowanie w finansowanie bieżącej działalności Spółek. Zmiana banku wiodącego w danym roku obrotowym powinna zostać ustalona przed zakończeniem okresu sprawozdawczego. Zmiana banku wiodącego traktowana jest jako zmiana szacunku. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów.

Niepieniężne pozycje bilansowe ewidencjonowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej, wykazywane są przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia przeprowadzenia 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.

Dodatnie 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 2020	31 grudnia 2019
USD	3,7584	3,7977
GBP	5,1327	4,9971
EUR	4,6148	4,2585

Walutą funkcjonalną zagranicznych jednostek zależnych jest euro i lira turecka. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania tych zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę prezentacji Grupy po kursie obowiązującym na dzień bilansowy, a ich sprawozdania z całkowitych dochodów są przeliczane po średnim ważonym kursie wymiany za dany okres obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia

są ujmowane w innych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej pozycji kapitału własnego. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, różnice kursowe zakumulowane w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w zysku lub stracie.

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

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

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019
GBP	5,0220	4,9106
EUR	4,4576	4,3016

10.4. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

10.5. Nieruchomości inwestycyjne

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

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały, 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 - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

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

10.6. Wartości niematerialne

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

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Wartości 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 wartości niematerialnych o określonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika wartości są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

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

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

Koszty prac rozwojowych

Koszty prac badawczych są ujmowane w zysku lub stracie w momencie poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki wartości były ujmowane według cen nabycia/ kosztów wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Skapitalizowane nakłady są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Dokumentacja techniczna
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	12,5 lat
Wykorzystana metoda amortyzacji	Amortyzowane przez okres umowy (3 lat) - metodą liniową.	3 lata metodą liniową	12,5 lat metodą liniową
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	Nabyte	Nabyte
Test na utratę wartości	Dla pozostałych – coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty 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 kalkulowane jako różnica pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w zysku lub stracie w momencie ich usunięcia z bilansu.

10.7. Wartość firmy

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

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

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

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

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

10.8. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa jako leasingodawca

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

10.9. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty

odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

10.10. Koszty finansowania zewnętrznego

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

10.11. Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

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

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

Wycena na moment początkowego ujęcia

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

Zaprzestanie ujmowania

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

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

Wycena po początkowym ujęciu

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

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

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa klasyfikuje:

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

- środki pieniężne i ekwiwalenty.

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

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

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

Przychody z tytułu odsetek, różnice kursowe oraz zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym i obliczane w taki sam sposób jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych amortyzowanym kosztem. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w przez inne całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub strata uprzednio rozpoznana w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego.

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

Grupa nie posiada takich tytułów aktywów na dzień 31 grudnia 2020 roku zakwalifikowanych do kategorii instrumentów dłużnych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Instrumenty kapitałowe – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

W momencie początkowego ujęcia Grupa może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy, który nie jest przeznaczony do obrotu ani nie jest warunkową zapłatą ujętą przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Wybór taki dokonywany jest oddzielnie dla każdego instrumentu kapitałowego. Skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego. Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Grupa nie posiada na dzień 31 grudnia 2020 roku tytułów aktywów zakwalifikowanych do kategorii instrumentów kapitałowych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

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

W sytuacji, gdy Grupa:

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

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

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

10.12. Utrata wartości aktywów finansowych

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

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywa z tytułu umów, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane

historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

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

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy:

- nastąpi opóźnienie w spłacie przekraczające 180 dni - jednostki powiązane,
- nastąpi opóźnienie w spłacie przekraczające 30 dni – jednostki niepowiązane,
- nastąpi pogorszenie sytuacji płynnościowej kontrahentów, dla których Grupa udzieliła poręczenia.

Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. default) następuje w przypadku gdy:

- nastąpi opóźnienie w spłacie przekraczające 365 dni - jednostki powiązane,
- nastąpi opóźnienie w spłacie przekraczające 90 dni – jednostki niepowiązane,
- nastąpi stwierdzenie braku płynności kontrahentów, dla których Grupa udzieliła poręczenia.

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

10.13. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne, z których korzysta Grupa w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe typu forward oraz kontrakty na zamianę stóp procentowych.

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.

10.14. Zapasy

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

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

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

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

Grupa dokonuje alokowania na zapasie gruntów nabywanych pod działalność deweloperską. Opis rekasyfikacji nieruchomości gruntowych stanowiących nieruchomości inwestycyjne znajduje się w nocie 10.5.

10.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

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

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

10.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zastrzeżonych, w tym rachunkach deweloperskich, rachunkach kaucji lub zwrotów VAT.

10.17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

10.18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości.

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

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

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

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

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

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

10.19. Rezerwy

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

10.20. Świadczenia pracownicze

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Grupy 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. Grupa 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 Zarządy Spółek Grupy.

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.

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.

Grupa 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, koszty przeszłego zatrudnienia);
- odsetki netto od zobowiązania netto z tytułu określonych świadczeń.

10.21. Płatności w formie akcji

Pracownicy (w tym członkowie Zarządu) Grupy nie otrzymują nagród w formie akcji.

10.22. Przychody z umów z klientami

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

Grupa stosuje MSSF 15 Przychody z umów z klientami do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSSF16 Leasing, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

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

Przychody ze sprzedaży usług deweloperskich rozpoznawane są w momencie przekazania kontroli wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości na końcowego odbiorcę. Grupa uznaje, że transfer ryzyk, kontroli i korzyści następuje w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność do nabywanej nieruchomości.

Spółki deweloperskie prowadzą ewidencję pozwalającą na ustalenie kosztów dotyczących poszczególnych elementów składowych projektu, które mogą być przedmiotem oddzielnego zbycia. W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży spółka ujmuje koszty wytworzenia danej powierzchni, pomniejszając wyroby gotowe w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, zgodnie z MSR 37 przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad

przychodami) obciąża koszty operacyjne oraz drugostronnie tworzona jest rezerwa na umowy rodzące obciążenia (rezerwa na straty na kontraktach).

Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem ujmuje się jako koszt danego okresu sprawozdawczego ze względu na brak pewności ich odzyskania.

Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

- zidentyfikowano umowę z klientem,
- zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem,
- określono cenę transakcji,
- dokonano alokacji ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęto przychody w momencie realizacji zobowiązania wynikającego z umowy.

Identyfikacja umowy z klientem

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

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych jednostki); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Dobro lub usługa przyrzeczone klientowi są odrębne, jeżeli spełnione są obydwa następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne, oraz
- zobowiązanie Grupy do przekazania dobra lub usługi na rzecz klienta można zidentyfikować jako odrębne w stosunku do innych zobowiązań określonych w umowie.

Ustalenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Wynagrodzenie zmienne

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując jedną z następujących metod w zależności od tego, która z nich pozwoli Grupie dokładniej przewidzieć kwotę wynagrodzenia, do którego jest uprawniona:

- wartość oczekiwana – wartość oczekiwana to suma iloczynów możliwych kwot wynagrodzenia i odpowiadających im prawdopodobieństw wystąpienia. Wartość oczekiwana może być właściwym szacunkiem kwoty wynagrodzenia zmiennego, jeśli Grupa zawiera dużą liczbę podobnych umów.
- wartość najbardziej prawdopodobna – wartość najbardziej prawdopodobna to pojedyncza, najbardziej prawdopodobna kwota z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy). Wartość najbardziej prawdopodobna może być właściwym szacunkiem kwoty wynagrodzenia zmiennego, jeśli umowa ma tylko dwa możliwe wyniki (na przykład Grupa albo uzyskuje premię za wyniki, albo nie).

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupa – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi. W odniesieniu do umów dotyczących usług ciągłych, na podstawie których Grupa ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Grupa ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu stosuje metodę opartą na ponoszonych nakładach. Przychody w tym przypadku rozpatrywane są proporcjonalnie do ponoszonych nakładów, a Grupa dokonuje oceny zgodności poniesionych nakładów z przyjętym budżetem związanym z danym zobowiązaniem do wykonania świadczenia oraz ocenę prawdopodobieństwa osiągnięcia planowanego przychodu.

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

Wynagrodzenie zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika

W przypadku, gdy w dostarczanie dóbr lub usług klientowi zaangażowany jest inny podmiot, Grupa określa czy charakter przyrzeczenia Grupy stanowi zobowiązanie do wykonania świadczenia polegającego na dostarczeniu określonych dóbr lub usług (w tym przypadku Grupa jest zleceniodawcą) czy też na zleceniu innemu podmiotowi dostarczenia tych dóbr lub usług (w tym przypadku Grupa jest pośrednikiem).

Grupa jest zleceniodawcą, jeśli sprawuje kontrolę nad przyrzeczonym dobrem lub usługą przed ich przekazaniem klientowi. Jednostka nie musi jednak działać jako zleceniodawca, jeśli uzyskuje tytuł prawny do produktu tylko chwilowo, zanim zostanie on przeniesiony na klienta. Jednostka występująca w umowie jako zleceniodawca może sama wypełnić zobowiązanie do wykonania świadczenia lub może powierzyć wypełnienie tego zobowiązania lub jego części innemu podmiotowi (np. podwykonawcy) w jej imieniu. W

takiej sytuacji Grupa ujmuje przychody w kwocie wynagrodzenia brutto, do którego – zgodnie z jej oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za przekazane dobra lub usługi.

Grupa działa jako pośrednik, jeśli jej zobowiązanie do wykonania świadczenia polega na zapewnieniu dostarczenia dóbr lub usług przez inny podmiot. W taki przypadku Grupa ujmuje przychody w kwocie jakiegokolwiek opłaty lub prowizji, do której – zgodnie z jej oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za zapewnienie dostarczenia dóbr lub usług przez inny podmiot.

Wynagrodzenie zmienne

Niektóre umowy z klientami zawierają kwoty zmienne wynagrodzenia w związku z nakładaniem kar.

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

Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej.

Wynagrodzenie niepieniężne

W przypadku umów, w których klient zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w formie innej niż pieniężna, Grupa w celu ustalenia ceny transakcyjnej wycenia wynagrodzenie niepieniężne (lub przyrzeczenie zapłaty wynagrodzenia niepieniężnego) w wartości godziwej. W sytuacji, gdy Grupa nie może racjonalnie oszacować wartości godziwej wynagrodzenia niepieniężnego, wycenia je pośrednio przez odniesienie do indywidualnej ceny sprzedaży dóbr lub usług przyrzeczonych klientowi (lub klasie klientów) w zamian za wynagrodzenie.

Gwarancje

Grupa udziela gwarancji na sprzedane produkty, które stanowi zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją. Grupa ujmuje takie gwarancje zgodnie z MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.

Niektóre niestandardowe umowy z klientami zawierają gwarancje rozszerzone.

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy

Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem jako składnik aktywów, jeżeli spodziewa się, że koszty te odzyska. W ramach prowadzonej działalności przez Grupę koszty doprowadzenia do zawarcia umowy są marginalne.

Aktywa z tytułu umowy

W ramach aktywów z tytułu umowy Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest uzależnione od warunku innego niż upływ czasu (na przykład od przyszłych świadczeń jednostki). Grupa ocenia, czy nie nastąpiła utrata wartości składnika aktywów z tytułu umowy na takiej samej zasadzie jak w przypadku składnika aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 (nota 44.4).

Należności

W ramach należności Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest bezwarunkowe (jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływ określonego czasu). Grupa ujmuje należność zgodnie z MSSF 9 (nota 44.4). W momencie początkowego ujęcia należności z tytułu umowy wszelkie różnice pomiędzy wyceną należności zgodnie z MSSF 9 a odpowiadającą jej wcześniej ujętą kwotą przychodów Grupa ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

Zobowiązania z tytułu umowy

W ramach zobowiązań z tytułu umowy Grupa ujmuje otrzymane lub należne od klienta wynagrodzenie, z którym wiąże się obowiązek przekazania klientowi dóbr lub usług.

Aktywa z tytułu prawa do zwrotu

W ramach aktywów z tytułu prawa do zwrotu Grupa ujmuje prawo do odzyskania produktów od klientów po wywiązaniu się ze zobowiązania do zwrotu zapłaty.

Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia

Grupa ujmuje zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia, jeżeli po jego otrzymaniu oczekuje, że zwróci jego część lub całość klientowi. Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia wycenia się w kwocie otrzymanego wynagrodzenia (lub należności), do którego – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – nie jest ona uprawniona (tj. w wysokości kwot nieujętych w cenie transakcyjnej). Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia (oraz odpowiednia zmiana ceny transakcyjnej oraz wynikająca z niej zmiana zobowiązania z tytułu umowy) jest aktualizowane na koniec każdego okresu sprawozdawczego w związku ze zmianami okoliczności.

10.22.1. 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.

10.22.2. Dywidendy

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

10.23. Przychody z tytułu wynajmu

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

10.24. Podatki

10.24.1. 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.

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

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

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

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

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

10.24.3. 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.

10.24.4. Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych

Jeżeli w ocenie Grupy jest prawdopodobne, że podejście do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Grupa 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 Grupa stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Grupa odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych. Grupa odzwierciedla ten efekt za pomocą następującej metody:

- Grupa określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników .

10.25. Zysk netto na akcję

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

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

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

W związku z nabyciem Grupy Kapitałowej ATREM S.A, w pierwszym półroczu 2019 roku został wyodrębniony nowy segment działalności – segment Automatyki i Elektroenergetyki. Segment zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, informatyki, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii, instalacji, wentylacji i ogrzewania a także usług z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej, które w pewnym zakresie, jak wyjaśniono w tabeli poniżej, są mierzone inaczej niż zysk lub strata na działalności operacyjnej w sprawozdaniu finansowym. Finansowanie Grupy (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Pozostałe	Niealkokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku									
Przychody ogółem	162 194	6 131	30 890	82 615	191 776	90 609	0	0	564 216
<i>Przychody między segmentami</i>	4 632	3 962	116	16 191	6 954	0	0	0	31 855
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	157 562	2 169	30 774	66 424	184 822	90 609	0	0	532 361
Amortyzacja	2 746	631	13 562	137	443	2 252	0	1 250	21 022
Wynik operacyjny segmentu	5 443	-955	-10 255	7 803	15 184	-199	0	0	17 021
Aktywa	107 560	32 881	187 799	151 674	26 463	71 095	0	71 286	648 759

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka*	Pozostałe	Niealkokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku									
Przychody ogółem	176 818	5 286	65 661	20 661	101 438	73 985	0	0	443 849
<i>Przychody między segmentami</i>	371	1 213	221	15 377	7 803	0	0	0	24 984
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	176 447	4 073	65 441	5 284	93 636	73 985	0	0	418 865
Amortyzacja	3 073	785	10 789	77	134	2 212	0	0	17 069
Wynik operacyjny segmentu	9 685	1 534	10 675	-1 325	-1 890	-1 631	0	0	17 048
Aktywa	114 709	29 175	192 351	142 774	26 166	78 502	2 142	106 923	692 742

* Segment ATREM obejmujący dane za okres od 09-05 do 31-12-2019 roku

Przychody Grupy w porównaniu do roku poprzedniego wzrosły ponad 27 % i wyniosły 532 361 tys. PLN. Jest to głównie wynik dynamicznego wzrostu przychodów w segmencie budownictwa przemysłowego oraz developingu, a także wykazania przychodów spółki ATREM S.A. (segment automatyka i elektroenergetyka) za pełen rok 2020 (w poprzednim roku był to okres od 09 maja do 31 grudnia 2019 roku w wysokości 73 985 tys. PLN.)

Znaczący spadek przychodów miał miejsce w segmencie hotelarskim oraz przemyśle.

Znaczny wzrost przychodów w developingu wynika z oddania do użytku pierwszego etapu Osiedla Uniwersyteckiego oraz drugiego etapu Osiedla Platanowy Park. Wzrost w segmencie budownictwa to wynik dalszego rozwoju spółki PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., w tym funkcjonowania nowego oddziału we Wrocławiu przez cały rok 2020.

Spadek przychodów w segmencie hotelarskim jest przede wszystkim efektem obostrzeń administracyjnych wprowadzonych w związku pandemią. Spadek przychodów w segmencie przemysłowym to także wpływ pandemii, w tym czasowe utrudnienie działalności eksportowej.

Grupa zanotowała w 2020 roku pozytywne wyniki operacyjne w segmencie przemysłowym, developingu oraz budownictwie. Suma wyników wszystkich segmentów była porównywalna do wyniku operacyjnego segmentów w 2019 roku.

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Wynik operacyjny segmentów *	17 021	17 048
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	12 985	1 166
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-10 383	-5 443
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-4 326	-2 269
Pozostałe przychody i koszty razem	-1 724	-6 547
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	15 297	10 501
Przychody finansowe	492	1 781
Koszty finansowe (-)	-10 242	-10 366
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	5 547	4 616

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

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

od 01-01 do 31-12-2020							
Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka	Razem
Region							
Kraj	43 483	184 822	30 774	66 424	2 169	90 609	418 282
Eksport, w tym kluczowe kraje:	114 079						114 079
<i>Niemcy</i>	52 711						52 711
<i>Francja</i>	25 786						25 786
<i>Holandia</i>	5 398						5 398
<i>Dania</i>	3 783						3 783
Razem	157 562	184 822	30 774	66 424	2 169	90 609	532 361
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	83 780						83 780
parkingi	15 977						15 977
uszczelnienia	9 909						9 909
termośluzы	3 639						3 639
części serwisowe przeładunki	33 557						33 557
maszyny i kruszarki Makrum	10 701						10 701
budownictwo przemysłowe		184 822					184 822
sieć hoteli Focus			30 774				30 774
consulting budowlany				2 805			2 805
Platanowy Park				63 619			63 619
nieruchomości komercyjne					2 169		2 169
Automatyka i Elektroenergetyka						90 609	90 609
Razem	157 562	184 822	30 774	66 424	2 169	90 609	532 361

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka	Razem
Termin przekazania dóbr i usług w określonym momencie	130 884		30 774	66 424	2 169		230 252
w miarę upływu czasu	26 678	184 822				90 609	302 109
Razem	157 562	184 822	30 774	66 424	2 169	90 609	532 361

od 01-01 do 31-12-2019							
Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka*	Razem
Region							
Kraj	48 652	93 636	65 441	5 284	4 073	73 985	291 070
Eksport, w tym kluczowe kraje:	127 796	-	-	-	-	-	127 796
<i>Niemcy</i>	68 510	-	-	-	-	-	68 510
<i>Francja</i>	18 043	-	-	-	-	-	18 043
<i>Holandia</i>	9 319	-	-	-	-	-	9 319
<i>Dania</i>	4 325	-	-	-	-	-	4 325
Razem	176 447	93 636	65 441	5 284	4 073	73 985	418 865
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	97 676	-	-	-	-	-	97 676
parkingi	13 969	-	-	-	-	-	13 969
uszczelnienia	15 828	-	-	-	-	-	15 828
termośluz	7 566	-	-	-	-	-	7 566
części serwisowe przeładunki	19 376	-	-	-	-	-	19 376
maszyny i kruszarki Makrum	16 125	-	-	-	-	-	16 125
budownictwo przemysłowe	-	93 636	-	-	-	-	93 636
sieć hoteli Focus	-	-	65 441	-	-	-	65 441
consulting budowlany	-	-	-	681	-	-	681
Platanowy Park	-	-	-	4 603	-	-	4 603
nieruchomości komercyjne	-	-	-	-	4 073	-	4 073
Automatyka i Elektroenergetyka	-	-	-	-	-	73 985	73 985
pozostałe	5 907	-	-	-	-	-	5 907
Razem	176 447	93 636	65 441	5 284	4 073	73 985	418 865

Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka*	Razem
Termin przekazania dóbr i usług w określonym momencie	146 353	-	65 441	5 284	4 073	-	221 151
w miarę upływu czasu	30 094	93 636	-	-	-	73 985	197 715
Razem	176 447	93 636	65 441	5 284	4 073	73 985	418 865

* Segment ATREM obejmujący dane za okres od 09-05 do 31-12-2019 roku

12. Przychody i koszty**12.1. Przychody ze sprzedaży**

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Przemysł	157 562	176 447
Budownictwo	184 822	93 636
Hotelarstwo	30 774	65 441
Consulting i Developing	66 424	5 284
Najem aktywów	2 169	4 073
Automatyka i Elektroenergetyka	90 609	73 985
Przychody ze sprzedaży razem	532 361	418 866

12.2. Koszt własny sprzedaży

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Przemysł	116 391	129 886
Budownictwo	154 586	85 299
Hotelarstwo	34 600	47 903
Consulting i Developing	55 346	4 010
Najem aktywów	598	1 234
Automatyka i Elektroenergetyka	79 003	66 098
Koszt własny sprzedaży razem	440 523	334 430

12.3. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 890	0
Zysk ze sprzedaży ZCP	2 326	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	6 046	0
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	946	0
Otrzymane kary i odszkodowania	153	18
Dofinansowanie z tytułu COVID-19	1 424	15
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	0	716
Pozostałe przychody operacyjne	200	416
Pozostałe przychody operacyjne razem	12 985	1 166

Spółki zależne Focus Hotels S.A. i Atrem S.A. otrzymały dofinansowanie z tytułu tarczy COVID-19. Spółki otrzymały wsparcie w dofinansowaniu wynagrodzeń w ramach tarczy antykryzysowej, której celem było przeciwdziałanie społeczno-gospodarczym skutkom pandemii COVID-19. Dofinansowanie do wynagrodzeń pracowników objętych obniżonym czasem pracy wyniosło 1 359 tys. PLN. Pozostała kwota dofinansowania dotyczy otrzymanego dofinansowania podatku od nieruchomości.

12.4. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	1 423
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	3 401
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	0	208
Odpis aktualizujący aktywów z tytułu prawa do użytkowania	1 362	0
Odpis aktualizujący wartość rzeczowych aktywów trwałych	8 225	0
Utworzenie rezerw	0	86
Darowizny	373	118
Odpis wartości firmy	346	0
Najem i umowa wierzytelności	0	124
Inne koszty	77	83
Pozostałe koszty operacyjne razem	10 383	5 443

Głównym tytułem podlegającym odpisowi są hotele znajdujące się w lokalizacji Bydgoszcz. Szczegółowe informacje na ten temat znajdują się w nocie nr 17 i 19.

Odpis Wartości firmy został opisany w nocie 41.

12.5. Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Przychody z odsetek ogółem	311	49
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	0	954
Zysk ze sprzedaży akcji	124	446
Inne przychody finansowe	57	333
Przychody finansowe razem	492	1 781

12.6. Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Odsetki od kredytów bankowych	3 213	5 573
Odsetki od innych zobowiązań	283	125
Odsetki od obligacji	136	272
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	3 663	3 507
Różnice kursowe	869	0
Prowizje bankowe	1 344	889
Strata z realizacji instrumentów finansowych per saldo	469	0
Inne koszty finansowe	264	0
Koszty finansowe razem	10 242	10 366

12.7. Koszty według rodzajów

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Amortyzacja	21 023	17 069
Świadczenia pracownicze	71 745	86 092
Zużycie materiałów i energii	167 031	142 661
Usługi obce	255 700	169 700
Podatki i opłaty	5 838	6 319
Koszty prac badawczych i rozwojowych nieuwjęte w wartościach niematerialnych	0	0
Pozostałe koszty rodzajowe	1 642	1 305
Koszty według rodzaju razem	522 979	423 145
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 007	1 191
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	-9 646	-22 519
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	0	0
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	515 340	401 817

12.8. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Koszty wynagrodzeń	65 950	72 741
Koszty ubezpieczeń społecznych	5 568	13 159
Koszty programów płatności akcjami	0	0
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	227	192
Koszty świadczeń pracowniczych razem	71 745	86 092

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

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

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Wynik przed opodatkowaniem	5 547	4 616
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	1 054	877
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	434	220
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	-187	-242
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	1 317	1 987
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	2 288	1 311
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-1 539	0
Utworzenie odroczonego podatku od strat podatkowych za 2016 - 2017 rok	-680	0
Podatek dochodowy	2 687	4 153
Zastosowana średnia stawka podatkowa	48%	90%

13.2. Odroczony podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikają z następujących pozycji:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
Stan na 31-12-2020				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis na zapasy	394	10	0	404
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	1 615	809	0	2 424
Kontrakty budowlane	0	708	0	708
Inne aktywa	198	-79	0	119
wycena obligacji	45	-20	0	25
wycena należności	41	17	0	57
<i>Zobowiązania:</i>				
Rezerwy na świadczenia pracownicze	260	-50	0	210
Pozostałe rezerwy	2 463	-694	0	1 769
Pochodne instrumenty finansowe	103	40	0	142
Wycena bilansowa zobowiązań	49	35	0	84
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	131	6	0	136
Inne zobowiązania	115	155	0	270
<i>Inne:</i>				
Aktywo na stratę podatkową	3 197	472	0	3 668
Razem	8 608	1 409	0	10 017

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
Stan na 31-12-2020				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	254	0	0	254
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	7 310	-677	0	6 633
Nieruchomości inwestycyjne	10 490	-1 920	728	9 298
Pochodne instrumenty finansowe	68	19	0	87
Wycena zapasów do wartości godziwej	268	-117	0	151
Kontrakty budowlane	583	-583	0	0
Inne aktywa	7	-7	0	0
<i>Zobowiązania:</i>				
Inne zobowiązania	60	-33	0	27
Ulga za złe długi	0	296	0	296
Razem	19 041	-3 021	728	16 747

Aktywo utworzone na straty podatkowe koncentruje się głównie w czterech spółkach zależnych.

Makrum Development jest spółką majątkową, i jej na dzień bilansowy posiada aktywo na stratę w wysokości 529 tys. PLN. Zostanie rozliczona w najbliższych latach w wyniku takich samych transakcji jakie miały miejsce w 2020 roku, sprzedaży nieruchomości gruntowych.

CDI5 jest spółką developerską, która realizuje budowę osiedla mieszkaniowego. Na dzień bilansowy posiada aktywo na stratę podatkową w wysokości 686 tys. PLN. W 2020 roku została zakończona budowa i nastąpiła sprzedaż części mieszkań i jednocześnie rozliczenie około 50% aktywa, pozostałe aktywo zostanie rozliczone w 2021 roku.

Atrem jest spółką przemysłową. W 2020 roku Spółka zależna osiągnęła zysk podatkowy w wysokości 8.103 tys. PLN Spółka zależna na dzień 31.12 2020 roku przygotowała wieloletnie plany z których wynika, iż - przy spełnieniu założeń makroekonomicznych - Spółka zależna ma potencjał w generowaniu zysków. W kilku ostatnich latach Spółka zależna generowała straty, jednak w 2019 roku miała miejsce zmiana właściciela, a w ślad za nią powołano nowy Zarząd oraz trwale zrestrukturyzowano organizację. Oceniono, że działania, który poczyniono pozytywnie rokują na przyszłość. Mając na względzie solidny portfel zamówień (ponad 165 mln PLN), perspektywę podpisania nowych rentownych kontraktów, oraz współpracę z solidnymi kontrahentami uznano, że zachodzi prawdopodobieństwo poprawy kondycji finansowej, które potwierdzałoby utworzenie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Niemniej, przez wzgląd na niepewność gospodarczą związaną z pandemią COVID-19 zdecydowano się przyjąć podejście ostrożnościowe, tzn. Spółka zależna utworzyła na dzień 31 grudnia 2020 roku aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych za lata 2016-2017 w łącznej wysokości 680 tys. PLN (w oparciu o planowany dochód

podatkowy na 2021 rok). Łączna wartość nieuwjętego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych na dzień 31.12.2020 roku wyniosła 862 tys. PLN i wynika z niewykorzystanej straty za 2019 rok na którą nie utworzono podatku odroczonego.

Ostateczne terminy rozliczenia strat spółce zależnej Atrem, w tym strat od których utworzyliśmy aktywo:

<i>Rok</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2024</i>
Strata podatkowa	924	2 654	4 539
Podatek dochodowy	176	504	862

W powyższej tabeli pokazano rok, który jest ostatnim z możliwych do odliczenia straty i w jakiej wysokości, aby wygenerowana strata podatkowa nie przepadła.

Focus Hotel jest spółka hotelową, w związku z sytuacją epidemiologiczną zanotowała straty, i utworzyła aktywo w wysokości 1 037 tys. PLN. Strata zostanie rozliczona na mocy zmienionych przepisów podatkowych, z zyskiem podatkowym za rok 2019 r.

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

14. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 50 pracowników na pełne etaty.

Zgodnie z regulaminem z dnia 1 stycznia 2018 roku Grupa nie tworzy Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych. Obecnie następuje rozchodowywanie środków pieniężnych zgromadzonych w latach wcześniejszych na rachunku funduszu.

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

	31-12-2020	31-12-2019
Odpisy na ZFŚS	2 174	2 174
Pożyczki udzielone pracownikom	-19	-20
Środki pieniężne	182	182
Zobowiązania z tytułu Funduszu	- 1 706	-1 706
Saldo po skompensowaniu	267	266

15. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 110 419	75 362 932
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 110 419	75 362 932
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 859	-2 267
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,04	-0,03
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,04	-0,03
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	2 859	-2 267
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,04	-0,03
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,04	-0,03

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

Rozwodnienie liczby akcji

Grupa w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku oraz od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku nie realizowała programu motywacyjnego. Nie wystąpiły też inne potencjalne akcje rozwadniające.

16. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 29 czerwca 2020 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. uchwaliło wypłatę dywidendy w kwocie 1 507 tys. PLN (to jest 0.02 PLN na jedną akcję). Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 29 września 2020 roku a wypłata dywidendy została dokonana 13 października 2020 roku. Nie występują ograniczenia w zakresie dywidendy poza tymi wskazanymi w przepisach ogólnych prawa o spółkach handlowych.

Z uwagi na aktualną sytuację rynkową związaną z wysoką niepewnością co do perspektyw rynkowych w poszczególnych segmentach działalności Grupy Kapitałowej objętych obostrzeniami oraz niemożliwość przewidzenia decyzji Rządowych w tym zakresie, Zarząd GK IMMOBILE S.A. rekomendację co do wypłaty dywidendy za rok 2020 przedstawi Radzie Nadzorczej i Akcjonariuszom w terminie zwołanie Walnego Zgromadzenia.

17. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	2 877	168 678	2 721	2 772	3 787	22 549	203 384
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	42	8 727	1 420	287	1 617	13 754	25 846
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-456	-68	-259	0	-783
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	-5 911	0	0	0	0	-5 911
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	0	-240	0	0	0	-240
Amortyzacja (-)	0	-6 078	-1 261	-386	-1 171	0	-8 896
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-7 895	0	0	0	-1 016	-8 911
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	2	2	15	0	19
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2020 roku	2 919	157 520	2 186	2 607	3 990	35 287	204 508

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2018 roku	16 475	112 154	3 652	1 114	4 310	31 607	169 312
<i>Wpływ wdrożenia MSSF 16</i>	<i>-15 825</i>	<i>0</i>	<i>-1 729</i>	<i>-780</i>	<i>-1 434</i>	<i>0</i>	<i>-19 767</i>
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	650	112 154	1 923	333	2 876	31 607	149 545
Nabycie jednostek gospodarczych	2 227	22 658	2 749	3 112	1 009	145	31 899
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	36 878	326	242	1 251	-20 763	17 934
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-1 446	-465	-22	0	-1 932
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	1 003	0	0	0	11 559	12 562
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	0	114	0	-114	0	0
Amortyzacja (-)	0	-4 016	-944	-451	-1 214	0	-6 626
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	1	1	0	2
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2019 roku	2 877	168 678	2 721	2 772	3 787	22 549	203 384

Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania dotyczą m.in. rozbudowy zakładu produkcyjnego w Koronowie należącego do Spółki PJP Makrum. Inwestycja polega na rozbudowie części produkcyjnej, magazynowej oraz infrastruktury maszyn i urządzeń do transportu. Realizacja inwestycji finansowana jest ze środków własnych oraz z otrzymanego na ten cel kredytu inwestycyjnego. Wartość poniesionych nakładów finansowana ze środków własnych wynosiła 2 478 tys. PLN oraz 9 850 tys. PLN z przyznanego kredytu inwestycyjnego. W 2020 roku nakłady na rozbudowę zakładu produkcyjnego w Koronowie wyniosły 11 365 tys. PLN. W prezentowanym okresie Grupa dokonała przyjęcia m. in. hali montażu i wentylacji do hali.

Pozostałe poniesione nakłady w 2020 roku dotyczą segmentu hotelowego i realizowanej budowy hotelu przy ul. Bernardyńskiej W Bydgoszczy (na dzień bilansowy prezentowany jako środek trwały w budowie) oraz modernizacji Hotelu pod Orłem.

Ponadto na dzień bilansowy zakończony 31 grudnia 2020 roku Zarząd podjął decyzję o zaniechaniu kontynuacji inwestycji polegającej na zakupie i montażu parkingu 25-stanowiskowego (segment przemysł – konstrukcje stalowe). Decyzja ta została podjęta w związku z utrzymującym się stanem epidemiologicznym na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej wirusa SARS-COV-2. Przedmiotowy parking miał służyć pracownikom oraz kontrahentom odwiedzającym Zakład Produkcyjny w Koronowie. W wyniku tej decyzji Grupa dokonała odpisu aktualizującego na zaniechana inwestycję w kwocie 1.016 tys. PLN ujętego w pozostałych kosztach operacyjnych (segment przemysł – konstrukcje stalowe).

Na odpis na budynki i budowle składają się głównie dwa tytuły:

- Zmiana przeznaczenia nieruchomości hotelowej w Bydgoszczy, na Modrzewiowej, zaprzestania prowadzenia działalności hotelowej o przeznaczenia na nieruchomość inwestycyjną. Wartość budynku w kwocie 1 719 tys. PLN została w całości spisana. Grunty dotyczące tej lokalizacji pierwotnie były ujmowane w pozycji aktywów z tytułu praw do użytkowania, po zmianie zagospodarowania zostały przeniesione do nieruchomości inwestycyjnych,
- Odpis na hotele znajdujące się w Bydgoszczy, w kwocie 6 170 tys. PLN, w wyniku przeprowadzonych testów, o których szerzej poniżej.

W związku zaistniałymi przesłankami utraty wartości aktywów w segmencie hotelowym w wyniku obostrzeń wprowadzanych przez Rząd spowodowanych pandemią, Zarząd jednostki dominującej przeprowadził testy na utratę wartości aktywów tego segmentu przyjmując, iż każde miasto jest ośrodkiem generującym przepływy pieniężne (CGU).

Dla testu przyjęto następujące założenia:

- Zastosowano modele zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparte na szczegółowej prognozie na lata 2021-2025 poszczególnych CGU opracowanych przez jednostkę dominującą,
- Test został przeprowadzony dla następujących ośrodków generujących przepływy pieniężne (CGU):
 - Bydgoszcz
 - Chorzów
 - Szczecin
 - Trójmiasto
 - Łódź
 - Inowrocław
 - Poznań
 - Lublin,
- Wyniki możliwe do wygenerowania przez segment hotelowy, oszacowano na podstawie wyników historycznych, przewidywania co do harmonogramu znoszenia obostrzeń, przewidywanego popytu w poszczególnych obszarach usług hotelowych (noclegi, gastronomia, wynajem sal konferencyjnych itp.), a także w oparciu o przewidywany horyzont czasowy dotyczący powrotu popytu na usługi hotelowe sprzed pandemii COVID-19. Dla oszacowania wartość rezydualnej założono 2,5% stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (*Weighted Average Cost of Capital*),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAPM (*Capital Assets Pricing Model*) przy założeniu:
- Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 1.23%, co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych na dzień 31 grudnia 2020 roku,
- Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 7.25%, a wskaźnik beta na poziomie 1.49 bazując w obu przypadkach na między innymi na publikacjach A. Damodorana,
- Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marż 3.25%,
- Przy szacowaniu kosztu kapitału własnego uwzględniono dodatkowo premię za ryzyko specyficzne związane epidemią koronawirusa 1,18%,
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie oparta odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,59,
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 9,65%.

Powyżej opisane założenia stanowią wariant bazowy w stosunku do którego dokonana analiza wrażliwości. Dla hoteli własnych Grupy dokonano analizy wrażliwości wyników testu a zmianę średnioważonego kosztu kapitału oraz zmiany średniego poziomu obłożenia w ostatnim okresie prognozy oraz w okresie rezydualnym.

CGU	Średnioważony koszt kapitału (WACC) powyżej którego wynik testu dla danego CGU jest negatywny, przy pozostałych parametrach niezmiennych w stosunku do wariantu bazowego	Obłożenie pokoi dla danego CGU poniżej którego wynik testu dla danego CGU jest negatywny, przy pozostałych parametrach niezmiennych w stosunku do wariantu bazowego	Wartość aktywów danego CGU przed odpisami
Bydgoszcz	8.85%	67.20%	46.849
Chorzów	10.44%	56.70%	25.316
Szczecin	15.20%	52.90%	27.009
Łódź	10.83%	70.00%	30.368

Dla CGU Bydgoszcz podano powyżej, przy jakim WACC odpis aktualizujący wartość nie byłby konieczny, oraz przy jakim minimalnym obłożeniu odpis także nie byłby konieczny. Przy parametrach z wariantu bazowego odpis występuje.

Dla hoteli dzierżawionych przez Grupę dokonano analizy wrażliwości wyników testu a zmianę średnioważonego kosztu kapitału oraz zmiany średniego poziomu obłożenia w całym okresie dzierżawy hoteli.

CGU	Średnioważony koszt kapitału (WACC) powyżej którego wynik testu dla danego CGU jest negatywny, przy pozostałych parametrach niezmiennych w stosunku do wariantu bazowego	Obłożenie pokoi dla danego CGU poniżej którego wynik testu dla danego CGU jest negatywny, przy pozostałych parametrach niezmiennych w stosunku do wariantu bazowego	Wartość aktywów danego CGU przed odpisami w tys. PLN
Inowrocław	46.60%	38.00%	908
Trójmiasto	38.76%	40.00%	26.298
Poznań	19.80%	50.50%	6.701
Lublin	12.41%	50.00%	16.107

Porównując wartość zaangażowanych rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania o łącznej wartości 179 556 tys. PLN z wynikami testu, w CGU w Bydgoszczy stwierdzono utratę wartości w wysokości 6 176 tys. PLN (uwzględniając w tej wartości wcześniej dokonany odpis o wartości 1.088 tys. PLN, o którym Spółka komunikowała w raporcie bieżącym nr 34/2020 z dnia 03.12.2020). Grupa na tą wartość dokonała odpisu aktualizującego wartość.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości wynikającymi z MSR36 Grupa zidentyfikowała, z uwagi na wycenę akcji ATREM S.A. na 30.12.2020 r. na rynku regulowanym znacząco poniżej wartości księgowej aktywów netto tej Spółki, a tym samym segmentu automatyka i elektroenergetyka (wycena rynkowa 20,8 mln PLN vs aktywa netto o wartości 31,7 mln PLN), przesłanki utraty wartości całości aktywów segmentu.

Mając na uwadze powyższe Grupa przeprowadziła na 31.12.2020 r. test na utratę wartości aktywów Spółki.

Dla testu przyjęto następujące założenia:

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2021-2025 ATREM S.A. opracowanej przez Spółkę,
- Test został przeprowadzony dla dwóch ośrodków generujących przepływy pieniężne (CGU), to jest: segment automatyki oraz segment elektroenergetyki,
- Wyniki możliwe do wygenerowania przez Spółkę, z podziałem na segmenty działalności oszacowano na podstawie wyników historycznych, portfela zamówień, analizy popytu w segmentach działalności Spółki oraz planowanych efektach reorganizacji kosztowej dokonanej w roku 2020 oraz kolejnych działaniach zwiększających efektywność biznesu,
- Dla oszacowania wartości rezydualnej ATREM S.A. założono 2,0% stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
- Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 1,40%, co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych na dzień 31.12.2020,
- Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 5,54%, a wskaźnik beta na poziomie 0,74 bazując w obu przypadkach na między innymi na publikacjach A. Damodorana,
- Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marż 1,95%,
- Przy szacowaniu kosztu kapitału własnego uwzględniono dodatkowo premię za niską kapitalizację na poziomie 1,50% oraz premię za ryzyko specyficzne związane epidemią koronawirusa 2,00%,
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie oparta odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,28,
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 7,57%.

Przy tych założeniach dokonano dodatkowej analizy, która wykazała, iż wzrost średniego ważonego kosztu kapitału WACC do wartości 10,00 p.p. nie powoduje konieczności dokonania odpisu. Przekroczenie poziomu 10,92 p.p. (przy pozostałych parametrach niezmiennych) powoduje konieczność odpisu aktywów w segmencie elektroenergetyka.

Zmiana WACC	Zmiana stopy wzrostu FCF po okresie szczegółowej prognozy				
	(1.00%)	(0.50%)	0.00%	0.50%	1.00%
(1.00%)	82 241	90 217	99 940	112 053	127 563
(0.50%)	74 215	80 753	88 582	98 124	110 013
0.00%	67 442	72 882	79 299	86 983	96 349
0.50%	61 654	66 238	71 579	77 878	85 420
1.00%	56 655	60 561	65 062	70 304	76 488

Porównując wartość bieżącą ośrodków generujących przepływy pieniężne o łącznej wartości 44,5 mln PLN z wynikami testu, Grupa uznała, że nie ma podstaw do dokonania odpisu aktualizującego wartość.

Poniżej przedstawiono założenia do testu na utratę wartości aktywów, przeprowadzonego na dzień 31.12.2019 roku:

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2020-2024 ATREM S.A. opracowanej przez Spółkę,
- Test został przeprowadzony dla dwóch ośrodków generujących przepływy pieniężne (CGU), to jest: segment automatyki oraz segment elektroenergetyki,
- Wyniki możliwe do wygenerowania przez Spółkę, z podziałem na segmenty działalności oszacowano na podstawie wyników historycznych, portfela zamówień, analizy popytu w segmentach działalności Spółki oraz planowanych efektach reorganizacji kosztowej dokonanej w roku 2019 oraz kolejnych działaniach oszczędnościowych wdrażanych w roku 2020 jak i procesowi zmiany modelu wyceny ofert i realizacji kluczowych kontraktów,
- Dla oszacowania wartości rezydualnej ATREM S.A. założono 1,9% stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
- Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 2,11%, co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych na dzień 31.12.2019,
- Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 5,86%, a wskaźnik beta na poziomie 0,70 bazując w obu przypadkach na między innymi na publikacjach A. Damodorana,
- Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marż 1,85%,
- Przy szacowaniu kosztu kapitału własnego uwzględniono dodatkowo premię za niską kapitalizację na poziomie 1,60% oraz premię za ryzyko specyficzne związane epidemią koronawirusa 1,00%,
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie oparta odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,36,

- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 8,64%.

Rzeczowe aktywa trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań:

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00004707/1 oraz BY1B/00192191/4, stanowiące zabezpieczenie:

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy Hotel 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Łodzi, objętej KW nr LD1M/00175075/7, stanowiące zabezpieczenie umów kredytu:

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy Hotel 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Szczecinie, objętej KW nr SZ1S/00081399/6, stanowiące zabezpieczenie umów kredytu:

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy Hotel 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy multilinii nr K00465/17 z dnia 22.06.2017 r. zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Chorzowie, objętej KW nr KA1C/00011883/7, stanowiące zabezpieczenie umów kredytu:

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy Hotel 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00131/19 z dnia 07.02.2019 r. zawartej pomiędzy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00001639/2, stanowiące zabezpieczenie umów kredytu:

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy Hotel 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy multilinii nr K0007515 z dnia 22.04.2013 r. zawartej pomiędzy FOCUS Hotels S.A. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00061790/6, stanowiące zabezpieczenie umów kredytu:

- umowy kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy Hotel 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy multilinii nr K00465/17 z dnia 22.06.2017 r. zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00805/19 z dnia 09.08.2019 r. zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowiona na nieruchomości położonej w Koronowie objętej KW nr BY1B/00060014/6 stanowiąca zabezpieczenie

- umowy multilinii nr K00465/17 z dnia 22.06.2017 r. zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00805/19 z dnia 09.08.2019 r. zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteka umowna łączna zwykła oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00004708/8 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu FZ/03/1904 z dnia 04.05.2006 r. zawartej pomiędzy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. i MAKRUM Development Sp. z o.o. a Pekao Bankiem Hipotecznym S.A.

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy objętej KW nr BY1B/00002869/0, KW nr BY1B/00004708/8 stanowiąca zabezpieczenie umowy limitu kredytowego wielocelowego nr 29 1020 1462 0000 7402 0288 0144 z dnia 12.05.2015 r. zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A. a PKO Bankiem Polskim S.A.

Hipoteka ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00170840/9, stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytów z dnia 18.07.2017 r. zawartej pomiędzy CDI 2 Sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy objętej KW nr BY1B/00093244/7 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 15/077/11/Z/VU z dnia 17.11.2011 r., zabezpieczenie umowy na linię na gwarancje nr 15/076/11/Z/GX z dnia 04.11.2011 r. i zabezpieczenie umowy kredytu odnawialnego nr 15/057/19/Z/LI z dnia 18.11.2019 r. zawartych pomiędzy PJP MAKRUM S.A. a mBankiem S.A. oraz zabezpieczenie umowy na linię na gwarancje nr 15/039/19/Z/GX z dnia 10.10.2018 r. zawartych pomiędzy PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. a mBankiem S.A.

Zastaw rejestrowy ustanowiony na nożycach gilotynowych LVD MVS-TS 20/40 stanowiący zabezpieczenie umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 15/077/11/Z/VU z dnia 17.11.2011 r. zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A. a mBankiem S.A.

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Ostrowie Wielkopolskim objętej KW nr KZ1W/00070553/0 i KZ1W/00078835/7 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 06/131/07/Z/VU z dnia 04.09.2007 r., umowy kredytu odnawialnego nr 15/039/20/Z/LI z dnia 13.10.2020 r., umowy kredytu odnawialnego nr 15/040/20/Z/LI z dnia 13.10.2020 r., umowy kredytu odnawialnego nr 15/041/20/Z/LI z dnia 13.10.2020 r., zawartych pomiędzy ATREM S.A. a mBankiem S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Złotnikach objętej KW nr PO1P/00183502/9 i PO1P/00154940/9 stanowiące zabezpieczenie umowy na linię na gwarancje nr 06/090/09/Z/GX z dnia 24.07.2009 r. zawartej pomiędzy ATREM S.A. a mBankiem S.A.

Zastaw rejestrowy ustanowiony na wyposażeniu hotelu FOCUS w Łodzi stanowiący zabezpieczenie umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

Zastaw rejestrowy ustanowiony na wyposażeniu hotelu FOCUS w Szczecinie stanowiący zabezpieczenie umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

Zastaw rejestrowy ustanowiony na wyposażeniu hotelu FOCUS w Chorzowie stanowiący zabezpieczenie umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

Zastaw rejestrowy ustanowiony na wyposażeniu hotelu FOCUS pod Orłem w Bydgoszczy stanowiący zabezpieczenie umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

Przypisanie rzeczowych aktywów trwałych do segmentów

	31.12.2020	31.12.2019
Nieruchomości hotelowe	113 291	112 836
Istotne aktywa segmentu przemysłowego	31 494	22 239
Aktywa segmentu automatyki i elektroenergetyki	27 941	30 565
Pozostałe	31 782	37 746
Razem	204 508	203 385

18. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

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

	31-12-2020	31-12-2019
Na dzień 1 stycznia	83 906	71 955
Zwiększenie w okresie	5 120	0
Aktualizacja wartości zobowiązania	1 495	25 675
Zmniejszenie	-2 522	-1 759
Spląty części kapitałowej	-9 895	-9 176
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	-2 752
Różnice kursowe	142	-38
Na dzień 31 grudnia	78 245	83 906
Krótkoterminowe	11 719	10 965
Długoterminowe	66 526	72 941

Zmniejszenia związane są głównie ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych w Nobles (nota 21) w kwocie 2 252 tys. PLN. Pozostała część dotyczy sprzedaży lokali w ramach działalności deweloperskiej i przypisanego do nich odpowiedniej części prawa wieczystego użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku przyszłe opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31-12-2020				
Przyszłe opłaty leasingowe	19 044	33 864	66 861	119 769
Koszty finansowe (-)	-7 325	-9 471	-24 728	-41 523
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	11 719	24 393	42 133	78 245

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31-12-2019				
Przyszłe opłaty leasingowe	16 207	35 698	84 005	135 910
Koszty finansowe (-)	-5 242	-9 734	-37 029	-52 005
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	10 965	25 964	46 977	83 906

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

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31-12-2020							
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	122	564	375	189
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	1 - 3 lata	0	57 011	7 549	49 462
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	1 - 3 lata	0	755	416	339
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie	3-5 lat	0	889	562	327
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	3-5 lat	0	352	98	254
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	3-5 lat	736	3 395	1 270	2 125
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	stałe	4 lat	16	72	72	0
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	stałe	10 lat	378	1 745	217	1 528
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	70 lat	0	6 324	1 143	5 181
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	0	7 139	16	7 123
Leasing na dzień 31-12-2020					78 245	11 719	66 526

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31-12-2019							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	zmiennie	1 rok	0	14	14	
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	1M WIBOR	1 rok	0	285	168	117
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	3 lata	0	571	121	450
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	0	563	97	466
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	0	383	261	122
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	709	538	171
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	182	102	80
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	166	707	438	268
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	844	457	387
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	2 263	759	1 504
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	193	77	116
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	5-10 lat	0	56 647	6 086	50 561
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	stałe	4 lat	64	271	149	122
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	3-4 lata	0	874	237	637
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	03.2024	0	741	207	534
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	11.2021	100	446	230	216
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	06.2024	11	58	11	47
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	stałe	10 lat	414	1 763	152	1 610
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 431	3	1 428
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	0	224	0	223
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	0	5 500	12	5 488
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	0	9 238	845	8 393
Leasing na dzień 31-12-2019					83 906	10 965	72 941

Poniżej przedstawiono kwoty przychodów, kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	11 673	9 778
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	3 663	3 507
Koszty leasingów krótkoterminowych	1 601	1 006
Koszty leasingu aktywów o niskiej wartości	887	730
Zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	621	1 519
Łączna kwota ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	18 445	16 539
Całkowity wypływ środków pieniężnych z tytułu leasingu	16 667	15 937

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

Grupa jako leasingodawca

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku była leasingodawcą leasingu operacyjnego. Analiza terminów zapadalności opłat leasingowych w wartościach niezdyskontowanych przedstawiała się następująco:

	31-12-2020	31-12-2019
W 1 roku	2 152	1 871
W 2 roku	2 322	1 908
W 3 roku	2 205	1 789
W 4 roku	1 087	1 697
W 5 roku	163	909
Powyżej 5 lat	488	626

Spółka w ramach posiadanej nieruchomości IMMOBILE K3 prowadzi wynajem podmiotom trzecim w części powierzchni biurowej i usługowej. Więcej o tej nieruchomości w nocie nr 20.

19. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	20 382	58 306	2 182	5 225	1 091	87 187
Aktualizacji wartości		1 495				1 495
Zwiększenia		572	3 393	1 534		5 499
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)		-135		-244		-379
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	-4 341					-4 341
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)			-270			-270
Amortyzacja (-)	-290	-8 070	-590	-2 607	-116	-11 673
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-676					-676
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)		126		44		170
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2020 roku	15 076	52 294	4 715	3 952	975	77 013

W związku z trwającą pandemią COVID-19 Grupa renegotjowała umowy w segmencie hotelowym. W części do tych umów skorzystała z uproszczenia ze zmian do MSSF16, jednak nie we wszystkich mogła i musiała potraktować jako modyfikację umowy. Przy modyfikacji umów następuje skalkulowanie ponownie zobowiązania przy uwzględnieniu zaktualizowanych płatności leasingowych i zaktualizowanej stopy dyskontowej, która od czasu początkowego ujęcia tych umów spadła z 4,5% do 3,5%. W rezultacie w okresie sprawozdawczym nastąpił wzrost aktywa i zobowiązania leasingowego o kwotę 1 495 tys. PLN.

Odpis aktualizujący dotyczy gruntów hotelowych, których to decyzją Zarządu nastąpiła zmiana przeznaczenia i wyłączenie ich z działalności operacyjnej. Na dzień 31 grudnia 2020 roku dokonano wyceny tych gruntów, na jednym z gruntów zidentyfikowano utratę wartości i dokonano odpis w wysokości 676 tys. PLN. Te grunty zostały w wartości 4 341 tys. PLN przeniesione do nieruchomości inwestycyjnych.

Zwiększenia aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 5 499 tys. PLN wynikały między innymi z:

- wydłużeniem umowy z Syndykiem na wynajem hali produkcyjnej, w wyniku której zwiększono wartość aktywa o kwotę 493 tys. PLN,
- odbiorem kolejnych 4 suwnic w ramach realizacji umowy leasingowej do modernizowanego Zakładu w Koronowie w kwocie 1.035 tys. PLN,
- podpisaniem umowy na wynajem wózków widłowych w kwocie 343 tys. PLN,
- podpisaniem przez umowy leasingu tokarki oraz centrum pionowego w łącznej kwocie 476 tys. PLN,
- przyjęciem dwóch pras krawędziowych w kwocie 1.203 tys. PLN,
- przyjęciem wycinarki plazmowej w kwocie 415 tys. PLN,
- podpisaniem umowy na wynajem samochodów w kwocie tys. 1.534 PLN,

20. Nieruchomości inwestycyjne

	31.12.2020	31.12.2019
Grunty inwestycyjne	74 809	71 646
Nieruchomości komercyjne	29 925	24 625
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2020 roku	104 734	96 271

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 29 925 tys. PLN. W 2020 roku miały miejsce prace w ramach dostosowywania powierzchni do najemców. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2019 roku wynika z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 3 910 tys. PLN, odpisu do wartości godziwej w kwocie 128 tys. PLN i reklasyfikacji części tej nieruchomości wcześniej wykorzystywanej na własne potrzeby i ujmowanej w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 5 911 tys. PLN.

W tej pozycji ujmowana jest tylko ta część nieruchomości, która przeznaczona jest na wynajem podmiotom trzecim. Pozostała część budynku IMMOBILE K3 jest prezentowana w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 29 334 tys. PLN.

2. Grunt inwestycyjny położony w Bydgoszczy o powierzchni 53 554 m² o wartości godziwej 46 874 tys. PLN. Zmiana wartości tej nieruchomości wynika z przeniesienia, na podstawie otrzymanego pozwolenia na budowę, części gruntów wraz z przynależnymi prawami wieczystego użytkowania oraz poniesionymi nakładami do zapasów, w celu rozpoczęcia budowy kolejnego, III etapu osiedla Platanowy Park, w kwocie 8 145 tys. PLN oraz ujęcia wyceny w kwocie 4 820 tys. PLN.
3. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 36 177 m², o wartości godziwej 18 228 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2019 roku spadła o 829 tys. PLN. Zmiana wartości spowodowana jest głównie otrzymaniem pozwolenia na budowę i przeniesienia części nieruchomości do zapasów, celem realizacji kolejnego, II etapu budowy osiedla uniwersyteckiego, w kwocie 2 901 tys. PLN oraz przeszacowania do wartości godziwej w kwocie 1 567 tys. PLN i poniesionych nakładów na wartość 505 tys. PLN.
4. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 2 390 tys. PLN nie uległa zmianie w porównaniu do poprzedniego okresu.
5. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga o powierzchni 648 m² zakupiona 14 października 2020 roku. Cena sprzedaży została ustalona na 434 tys. PLN, na dzień bilansowy nieruchomość została przeszacowana do wartości godziwej a jej wartość wynosi 505 tys. PLN.
6. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej o powierzchni 6 122 m² o wartości 5 233 tys. PLN. Grunt został zreklasyfikowany z aktywów z tytułu praw do użytkowania w związku ze zaprzestaniem prowadzenia działalności hotelowej na tym terenie i jego przeznaczeniem na cele związane z działalnością inwestycyjną. W momencie reklasyfikacji grunt został wyceniony do wartości godziwej, a różnica przeprowadzona przez inne całkowite dochody w kwocie 2 471 tys. PLN.

Nieruchomość gruntowa położona w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy o łącznej powierzchni 23 685 m² i wartości 4 111 tys. PLN została sprzedana, co zostało szerzej opisane w notcie nr 21.

Zmiany wartości w roku

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Wartość bilansowa na początek okresu	96 271	95 906
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	6 046	3 370
Reklasyfikacja z aktywów z tytułu prawa do użytkowania (+)	4 341	-
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	-11 130	-
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	5 911	6 526
Przeszacowanie do wartości godziwej przez inne całkowite dochody (+/-)	2 471	16 869
Nabycie nieruchomości (nakłady inwestycyjne)	434	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	4 502	4 823
Reklasyfikacja na aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-4 111	-27 970
Reklasyfikacja na rzeczowy majątek trwały (-)	-	-11 559
Wartość bilansowa na koniec okresu	104 734	96 271

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2020 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

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

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

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-12-2020 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	29 925	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 876 m ²
					Powierzchnia biurowa 55 PLN/m ² /miesięcznie
					Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m ² /miesięcznie
					Miejsce postojowe w garażu podziemnym 300 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 53 554 m ²	46 874 (w tym 5 831 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m ² do 1 237 PLN/m ²
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 177 m ²	18 228	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 357 PLN/m ² do 470 PLN/m ²
4.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m ²	2 390 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m ² do 1 237 PLN/m ²
5.	Bydgoszczy ul. Czarna Droga, 648 m ²	505	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 731 PLN/m ² do 916 PLN/m ²
6.	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 6 122 m ²	5 233 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m ² do 1 237 PLN/m ²
Razem		104 734			

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-12-2019 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	20 232	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 741 m2 Powierzchnia biurowa 53 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 280 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 32 384 m2	26 804	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m ² do 1 795 PLN/m ²
3.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 31 664 m2	23 395	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m ² do 1 795 PLN/m ²
4.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 43 320 m2	19 057	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 200 PLN/m2 do 500 PLN/m2
5.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	2 390	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m2 do 1 795 PLN/m2
6.	Bydgoszcz, Park Przemysłowy 23 685 m2	4 393	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 83 PLN/m2 do 150 PLN/m2
Razem		96 271			

21. Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2020 roku wystąpiły aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Zmiany w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
Wartość na początek okresu	21 340	1 246
Rzeczowe aktywa trwałe, aktywa niematerialne i zapasy (ZCP) zaklasyfikowane w okresie	1 252	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zaklasyfikowane w okresie	270	-
Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne sprzedane w okresie	-1 252	-1 164
Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane w okresie	4 111	27 970
Wycena nieruchomości inwestycyjnych zakwalifikowanych do sprzedaży		-6 712
Nieruchomości inwestycyjne sprzedane w okresie	-25 364	-
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	357	21 340

W IV kwartale 2019 roku spółka zależna Cezaro Sp. z o.o. (jako Sprzedająca) zawarła warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 138-140 o funkcji handlowo - usługowej, tzw. Centrum Handlowe Faktoria. Wartość nieruchomości była równa 21 340 tys. PLN, w tym część wartości godziwej PWUG na kwotę 1 840 tys. PLN. Zgodnie z zawartą umową, spółka zależna zobowiązała się do sprzedaży nieruchomości w cenie 19 500 tys. PLN netto najpóźniej w dacie 31 stycznia 2020 roku, po łącznym spełnieniu warunków. Warunki zostały spełnione w ustalonym terminie i transakcja została sfinalizowana w dniu 30 stycznia 2020 roku. Grupa w dniu 19 grudnia 2019 roku dokonała odpisu tej nieruchomości do wartości transakcji w związku z czym nie osiągnęła wyniku na sprzedaży w bieżącym okresie (Nota 22 - Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku).

W dniu 23 czerwca 2020 roku spółka zależna Nobles Sp. z o.o. zawarła warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości na kwotę 1 860 tys. PLN, obejmującej działki gruntu, położone w Bydgoszczy przy ul. Wojska Polskiego 65. Nieruchomość ta była ujmowana w nieruchomościach inwestycyjnych, znajdujących się w spółce zależnej Nobles, w związku z czym została przeniesiona w kwocie 4 111 tys. PLN (w tym część wartości godziwej PWUG stanowiącego leasing odpowiadająca aktualnej wartości zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 2 252 tys. PLN) do pozycji aktywów dostępnych do sprzedaży, przy jednoczesnej reklasyfikacji zobowiązania leasingowego przypisanego do tej nieruchomości w kwocie 2 252 tys. PLN. Przeniesienie własności nastąpiło w dniu 23 lipca 2020 roku, w wyniku czego rozliczone zostały aktywo i zobowiązanie leasingowe. Grupa nie osiągnęła zysk na sprzedaży tej nieruchomości.

W dniu 6 listopada 2020 roku Zarząd Spółki zawarł umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa (dalej zwana Umową) obejmującej składniki materialne i niematerialne związane z prowadzoną przez Spółkę działalnością w zakresie IT oraz pracowników oraz osoby fizyczne współpracujące na podstawie umów cywilno-prawnych składających się na wyodrębniony ze struktury organizacyjnej Spółki Dział Informatyki (dalej zwany „ZCP”), na podstawie której Spółka dokonała sprzedaży ZCP na rzecz APATOR-ELKOMTECH S.A. z siedzibą w Łodzi za cenę w wysokości 3.999.000 PLN. Część ceny w wysokości 10% ceny tj. 399.900 PLN została zapłacona przez APATOR-ELKOMTECH S.A. przed zawarciem Umowy. Pozostała część ceny zostanie uregulowana w następujący sposób:

- I rata ceny sprzedaży w wysokości 45 % ceny sprzedaży tj. 1.799.550 PLN netto w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy;
- II rata ceny sprzedaży w wysokości 45 % Ceny Sprzedaży tj. 1.799.550 PLN netto w terminie do 180 dni od dnia zawarcia Umowy.

W związku z powyższym Spółka zaprezentowała dane dotyczące ZCP w pozycji działalność zaniechana.

	<i>6 listopada 2020</i>
Aktywa niematerialne	282
Rzeczowe aktywa trwałe	240
Zapasy	730
Razem aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 252

Poniżej zaprezentowano kalkulację wyniku na sprzedaży ZCP wykazanego w pozostałych przychodach operacyjnych.

	6 listopada 2020
Przychody ze sprzedaży	3 999
Aktywa niematerialne	(282)
Rzeczowe aktywa trwałe	(241)
Zapasy	(730)
Koszty związane z transakcją	(421)
Razem wynik na sprzedaży ZCP	2 326

Tabela poniżej zawiera aktualny wykaz aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Nie występują zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

Aktywa zaklasyfikowane w okresie jako przeznaczone do sprzedaży	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
Nieruchomość i kaucja - Faktoria		21 258
Maszyny przemysłowe	357	87

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
Leasing - Faktoria	-	2 758

22. Wartości niematerialne

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramo wanie komputero we	Koszty prac rozwojowych	Know- how	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	2 118	0	293	351	993	0	38	3 793
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	16	0	0	40	-37	19
Inne zmiany (reklasyfikacja ZCP)	0	0	-30	-252	0	0	0	-282
Amortyzacja (-)	0	0	-155	-99	-159	-40	0	-453
Różnice kursowe	0	0	3	0	0	0	0	3
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2020 roku	2 118	0	127	0	834	0	1	3 080

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramo wanie komputero we	Koszty prac rozwojowych	Know- how	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	2 118	10	502	0	0	0	659	3 289
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	41	0	1 078	0	-621	498
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-83	0	0	0	0	-83
Amortyzacja (-)	0	-10	-393	-178	-85	0	0	-666
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	2 118	0	293	351	993	0	38	3 793

Na wartościach niematerialnych ujęte są głównie znak towarowy „PROM” oraz oprogramowanie komputerowe klasy ERP.

Zarząd Grupy przeprowadził test na utratę wartości znaku towarowego „PROM”, który należy do ośrodka wypracowującego środki pieniężne – Przeładunki w segmencie Przemysł Grupy. Podstawą testu są przygotowane przez Grupę prognozy przychodów ze sprzedaży produktów „PROM” na lata 2020-2025, oraz zdyskontowanych korzyści finansowych związanych ze zwolnieniem z potencjalnych opłat z tytułu korzystania z marki, oparte na profesjonalnym osądzie Zarządu oraz analizie potencjalnego popytu na oferowane produkty, aktualnego portfela zamówień, zmienności warunków rynkowych oraz trendów koniunkturalnych związanych z produkowanymi urządzeniami.

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

- stawkę opłat licencyjnych na poziomie 0,25% (w roku 2019 przyjęto poziom 0,25%) przychodów,
- stopę dyskontową na średnim poziomie 8.95% p.a. (w roku 2019 przyjęto poziom 10,25% p.a.),
- stopy wzrostu 2.00% odpowiadającej szacowanej długoterminowej stopie wzrostu gospodarki Polski dla szacunku wartości rezydualnej (w roku 2019 przyjęto poziom 1.90%).

Przy powyższych założeniach dokonano dodatkowej analizy, która wykazała, iż wzrost, średniego ważonego kosztu kapitału WACC poniżej 7.50 p.p. nie powoduje konieczności dokonania odpisu wartości znaku towarowego PROM.

Na podstawie uzyskanych wyników test Grupa uznała, iż szacowana wartość użytkowa ośrodka generującego przepływy pieniężne jest wyższa od sumy zaangażowanych aktywów obejmujących znak towarowy o wartości 2 100 tys. PLN.

23. Pożyczki

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Nominalna kwota pożyczki	Waluta	Wartość pożyczki na dzień 31-12-2020	Oprocentowanie	Termin spłaty
			w tys. PLN		w tys. PLN		
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	2020-04-01	25	PLN	14	Brak	2022-01-10
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	2020-10-27	12	PLN	11	Brak	2022-05-10
ATREM S.A.	Podmiot niepowiązany	2017-02-10	9	PLN	3	WIBOR 6M + 1,39%	2022-01-10

W 2020 roku Grupa udzieliła pożyczek podmiotom niepowiązanym, których łączna wartość na dzień bilansowy wyniosła 28 tys. PLN.

24. Świadczenia pracownicze

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

	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
Stopa dyskontowa (%)	1,5	3,2
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	2,0	2,0

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-12-2020	31.12.2019 (przekształcone)	31-12-2020	31.12.2019 (przekształcone)
<i>Rezerwy na odprawy emerytalne</i>	0	0	677	691
<i>Pozostałe rezerwy</i>	0	228	0	0
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	0	228	677	691

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych. Wartość rezerw na 31 grudnia 2020 roku wyniosła 677 tys. PLN, tj. o 14 tys. mniej niż w roku ubiegłym. Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

24.1. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

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

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

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku				
Stan na początek okresu	0	691	228	919
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>				
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	0	8	0	8
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne	0	9	0	9
<i>Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:</i>				
Wypłacone świadczenia (-)	0	-30	-228	-258
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (reklasyfikacja)*	0	0	0	0
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31-12-2020 roku	0	677	0	677

za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku				
Stan na początek okresu	0	361	365	727
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>				
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	0	330	228	558
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne	0	0	-9	-9
<i>Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:</i>				
Wypłacone świadczenia (-)	0	0	-356	-356
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31-12-2019 roku	0	691	228	919

24.2. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

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

25. Zapasy

Struktura zapasów przedstawia się następująco:

	31-12-2020	31-12-2019
Materiały	14 207	14 465
Półprodukty i produkcja w toku	52 989	76 191
Wyroby gotowe	47 222	14 374
Towary	444	2 727
Wartość bilansowa zapasów razem	114 862	107 757

Odpisy aktualizujące wartość zapasów:

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Stan na początek okresu	298	358
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-10	0
Odpisy odwrócone w okresie (-)	50	-59
Stan na koniec okresu	339	298

Odpisy aktualizujące wartość zapasów obciążą koszt własny sprzedanych produktów. Kwota odwróconych odpisów w kwocie 50 tys. PLN również została ujęta w koszcie własnym sprzedanych produktów (per saldo). Głównym powodem rozwiązania odpisów jest sprzedaż towarów deweloperskich.

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	31-12-2020	31-12-2019
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	42 857	63 764
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	37 514	2 588
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	34 491	41 405
	114 862	107 757

W ramach zapasów na dzień 31 grudnia 2020 roku są grunty na wartość 16 687 tys. PLN, w tym 1 617 tys. PLN rozpoznanego zgodnie z MSSF16. Na gruntach tych rozpoczęto prace budowlane związane z działalnością developerską.

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

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Stan na 1 stycznia	2 600	2 600
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	11 130	0
Nabycie nowego PWUG	3 025	0
Zmniejszenie w wyniku sprzedaży	-3 045	0
Stan na 31 grudnia 2020	13 711	2 600

26. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Długoterminowe należności na dzień 31 grudnia 2020 roku wynoszą 6 501 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosły 5 810 tys. PLN). Należności długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa oraz przemysłu.

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

	31-12-2020	31-12-2019
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	97 289	105 839
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-24 598	-20 705
Należności z tytułu dostaw i usług netto	72 691	85 134
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	7 676	4 132
Inne należności	283	2 776
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	0	0
Pozostałe należności finansowe netto	7 958	6 908
Należności finansowe	80 649	92 043
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	8 672	7 703
Przedpłaty i zaliczki	555	2 056
Pozostałe należności niefinansowe	713	10
Należności niefinansowe	9 941	9 769
Należności krótkoterminowe razem	90 590	101 812

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe na 31 grudnia 2020 roku wyniosły 80 649 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (72 691 tys. PLN) oraz kaucji wpłaconych w związku z realizacją usług budowlanych (7 676 tys. PLN).

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku wartość odpisu aktualizującego należności przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Stan na początek okresu	20 705	18 529
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	4 611	3 210
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-285	-536
Odpisy wykorzystane (-)	-650	-496
Inne zmiany (różnice kursowe)	217	-2
Stan na koniec okresu	24 598	20 705

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

Bieżące i zaległe krótkoterminowe należności finansowe:

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

	31-12-2020		31-12-2019	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	53 792	43 497	75 623	30 216
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-135	-24 463	0	-20 705
Należności z tytułu dostaw i usług netto	53 658	19 033	75 623	9 511
Pozostałe należności finansowe	7 750	209	6 908	0
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	0	0	0	0
Pozostałe należności finansowe netto	7 750	209	6 908	0
Należności finansowe	61 407	19 242	82 531	9 511

27. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

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

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

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

	31-12-2020	31-12-2019
Aktywa z tytułu umowy brutto	18 806	17 842
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-43	-65
Aktywa z tytułu umowy	18 763	17 776
Zobowiązania z tytułu umowy	34 025	49 472

Aktywa z tytułu umów obejmują przede wszystkim wykonane usługi, przed zafakturowaniem na klienta i przed dokonaniem zapłaty wynagrodzenia, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z poprowadzonych przez Grupę umów z klientami w segmentach przemysłu, budownictwa, automatyki i elektroenergetyki. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 18 762 tys. PLN (wobec 17 776 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2019 roku), zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Zobowiązania z tytułu umów wynikają z większego częściowego zafakturowania w stosunku do przychodów należnych wynikających wprost z kalkulacji budżetowej. Na dzień 31 grudnia 2020 roku zobowiązania wyniosły 34 025 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku 49 472 tys. PLN).

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Na koniec 2020 roku Grupa ujęła w sprawozdaniu przychody z tytułu umów o usługę budowlaną w wysokości 302 109 tys. PLN. Na koniec 2019 roku była to wartość 112 080 tys. PLN.

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

Aktyw z tytułu umów	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	17 776	10 355
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	18 806	17 842
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	-22	-65
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-17 798	-10 355
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	18 762	17 776

Zobowiązania z tytułu umów	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	49 472	9 914
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	34 025	49 472
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-49 472	-9 914
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	34 025	49 472

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 349 399 tys. PLN (2019 rok: 315 762 tys. PLN), z czego kwotę 134 743 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w 2021 roku, a pozostałą część w kolejnych okresach.

28. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 13 631 tys. PLN (31 grudnia 2019 roku: 20 589 tys. PLN).

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

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

	31-12-2020	31-12-2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	10 092	13 435
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 468	3 875
Środki pieniężne w kasie	117	125
Depozyty krótkoterminowe	613	415
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	1 342	2 739
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	13 631	20 589

29. Pozostałe aktywa finansowe

	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019 (przekształcone)
<i>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	0	16 984
Inne	0	16 984

W ramach pozostałych aktywów finansowych Grupa ujmuje środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie występowały zablokowane środki. W roku ubiegłym były to w głównej mierze środki wpłacane na rachunek powierniczy przez nabywców mieszkań w ramach umów deweloperskich (15 917 tys. PLN) oraz kaucje gwarancyjne od wykonawców robót budowlanych (705 tys. PLN).

30. Kapitał własny

Kapitał podstawowy przedstawia się następująco:

	31-12-2020	31-12-2019
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

Struktura kapitału zakładowego kształtuje się następująco:

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalne PLN	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 925 736	2 231 434,00	wpłata gotówką	09.11.2004
B	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	3 200 132	800 033,00	wpłata gotówką	09.11.2004
C	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 602 132	400 533,00	wpłata gotówką	09.11.2004
D	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	18 147 724	4 536 931,00	aport ST	01.08.2006
E	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 814 772	453 693,00	wpłata gotówką	01.08.2006
F	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 000 000	2 000 000,00	wpłata gotówką	10.08.2007
I	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	28 557 974	7 139 493,50	aport	24.05.2012
J	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 614 462	653 615,50	aport	13.06.2012
K	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 500 000	625 000,00	wpłata gotówką	11.10.2016
Liczba akcji razem			75 362 932			
Kapitał zakładowy razem (PLN)				18 840 733		
Wartość nominalna jednej akcji = 0,25 zł						

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

Przeprowadzony w maju 2020 roku skup akcji własnych został zrealizowany w ramach upoważnienia udzielonego Zarządowi przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 6 grudnia 2019 r., które określiło iż skup dokonywany jest w celu umorzenia lub w celu dalszej odsprzedaży.

Spółka nabyła łącznie 414.031 Akcji o wartości nominalnej 0,25 zł każda, po cenie 2,20 zł za jedną Akcją i łącznej cenie 910.868,20 zł. Nabyte Akcje stanowią 0,54% kapitału zakładowego Spółki oraz 0,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie podjął decyzji który cel skupu zostanie finalnie zrealizowany

30.1. Wartość nominalna akcji

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 18 841 tys. PLN i dzielił się na 75 362 932 akcji o wartości nominalnej 0,25 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

30.2. Prawa akcjonariuszy

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

30.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

Struktura własności przedstawia się następująco:

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Udział w kapitale
Stan na 31-12-2020			
Rafał Jerzy	27 738 601	6 934 650	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	24%
Sławomir Winiecki	4 019 503	1 004 876	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne)	10 772 552	2 693 138	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S-A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 300 000	1 075 000	6%
Pozostali akcjonariusze	10 384 552	2 596 138	14%
Razem	75 362 932	18 840 733	100%

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Udział w kapitale
Stan na 31-12-2019			
Rafał Jerzy	27 738 601	6 934 650	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	24%
Sławomir Winiecki	4 013 000	1 003 250	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne)	10 772 552	2 693 138	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S-A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden)	4 000 000	1 000 000	5%
Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)			
Pozostali akcjonariusze	10 691 055	2 672 764	14%
Razem	75 362 932	18 840 733	100%

30.4. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną.

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

30.5. Pozostałe kapitały

Wartość pozostałych kapitałów na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 23 010 tys. PLN i jest o 2 432 tys. PLN wyższy niż na dzień 31 grudnia 2019 roku. Zmiana wartości spowodowana jest pierwszym ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnej o wartości 2 002 tys. PLN (nota 20) oraz przeniesieniem wcześniej ujętej wyceny środków trwałych do zysków zatrzymanych w kwocie 671 tys. PLN w wyniku ich sprzedaży.

30.6. Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy

Niepodzielony wynik obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi, to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Grupa jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty. Do tej kategorii kapitału przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w sprawozdaniu Grupy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej

trzeciej kapitału podstawowego. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym i nie podlega ona podziałowi na inne cele. Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał zapasowy wynosi 6 914 tys. PLN i nie uległ zmianie względem roku 2019.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

30.7. Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Saldo na początek okresu	38 592	24 601
Nabycie przez Grupę udziałów spółki ATREM S.A.	-	12 582
Dywidenda wypłacone z zysku akcjonariuszom niekontrolującym Projprzem Makrum	- 1 230	-1 228
Różnice z przeliczenia	167	-94
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	5 826	2 730
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	43 355	38 592

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

31. Kredyty i pożyczki

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie	
1	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny	2 068	Kredyt hipoteczny	-	2 068	17.10.2029	Hipoteka zwykła w kwocie 2.760 tys. PLN i kaucyjna do kwoty 1.380 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE GKI, OPE MKM DEV, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): 19,5 tys. PLN	WIBOR 6M + marża	
2	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 800	Kredyt inwestycyjny	-	12 800	31.12.2022	Hipoteka umowna do kwoty 26.340 tys. PLN na nieruchomości w Chorzowie KW nr KA1C/00011883/7 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, zastaw na akcjach PM należących do GKI, poręczenie PM, OPE	Miesięcznie (kapitał): 300 tys. do 30.11.2022 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020) 5 900 tys. w dniu 31.12.2022 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża	
3	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	20 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 5 000 tys.	5 000	4 874	09.05.2021	Hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI SA, PJP BUD oświadczenie o poddaniu się egzekucji (PM, GKI, PJP BUD, MDEV)	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M + marża	
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 20 000 tys.	1 550	1 550	09.05.2021		310 tys. PLN miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata w dniu 09.05.2021	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża LIBOR 1M + marża	
					1 615	1 615			70 tys. EUR miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata w dniu 09.05.2021		
			3 400	3 400			100 tys. PLN miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata 3.000 tys. PLN w dniu 09.05.2021				
4	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	6 487	30.07.2021	Hipoteka umowna do kwoty 19.800 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, zastawy rejestrowe na maszynach i zapasach, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża EURIBOR O/N + marża	
						0					
					300	0					
5	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	5 000	Kredyt odnawialny	5 000	1 390	09.08.2022	Hipoteka umowna do kwoty 19.800 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, , blokada środków pieniężnych	Spłata nie później niż 270 dni od dnia ciągnięcia transzy z wpływów pochodzących z zapłaty za zrealizowane zamówienie lub umowę	WIBOR 1M + marża	

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
6	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	30 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 038 0	21.06.2021	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 40.000 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
7	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 850	Kredyt inwestycyjny	9 850	9 850	28.09.2024	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Miesięcznie (kapitał): 220 tys. od 31.01.2021 do 31.08.2024, 170 tys. - 28.09.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
8	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	10 500	Kredyt w rachunku bieżącym	10 500	9 197	26.02.2021	weksel inblanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
					10 500	98				
	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	2 000	31.05.2021	weksel inblanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża
	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	700	Kredyt odnawialny	700	700	31.05.2021	weksel inblanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża
	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	500	Kredyt odnawialny	500	0	29.10.2021	weksel inblanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża
9	Commerzbank	Overdraft	0	Overdraft	300	0	nieokreślony	Brak	Automatic repayment from current receipts on account	Marża
10	BGK	Kredyty	29 000	Kredyt inwestycyjny	29 000	29 000	30.07.2033	Hipoteka umowna do kwoty 60.574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP M, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Miesięcznie (kapitał): do 30.06.2033 - 130 tys., w dniu 30.07.2033 - 9 500 tys.	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
11	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	9 700	Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	4 406	31.01.2021	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12.350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
12	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 496	Kredyt inwestycyjny	-	8 496	31.12.2023	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzycelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzwie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. do 30.11.2023 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 6 830 tys. w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
13	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 639	Kredyt inwestycyjny	-	12 639	31.10.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 79 tys. do 31.12.2024, 84 tys. do 31.12.2025, 88 tys. do 30.09.2026, 8 373 tys. - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
14	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	931	Kredyt inwestycyjny	-	931	31.03.2021	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja do 02.2021, 931 tys. - 31.03.2021 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
15	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	15 866	Kredyt inwestycyjny	-	15 866	31.01.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 102 tys. do 31.12.2022, 108 tys. do 31.12.2023, 115 tys. do 31.12.2024, 122 tys. do 31.12.2025, 10 808 tys. - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
16	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 598	Kredyt inwestycyjny	-	9 598	28.02.2027	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 78 tys. do 31.12.2024, 82 tys. do 31.12.2025, 86 tys. do 31.01.2027, 5 042 tys. - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
17	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	20 000	Kredyt inwestycyjny	17 000	13 611	31.03.2029	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32.550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): 62 tys. od 30.04.2022 do 31.03.2023, 80 tys. do 31.03.2024, 90 tys. do 31.03.2025, 95 tys. do 31.03.2026, 100 tys. do 31.03.2027, 110 tys. do 28.02.2029, 9 346 tys. - 31.03.2029 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
				Kredyt rewalwingowy	500	303	30.06.2021			

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

	31.12.2020	31.12.2019
Kredyty (według powyższego zestawienia)	154 917	177 862
Obligacje (nota 32)	2 460	1 815
Pożyczki	3 296	1 535
IRS	910	540
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	-1 711	-1 386
Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:	159 875	180 366
Krótkoterminowe	52 309	81 731
Długoterminowe	107 566	98 634

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

	Krótkoterminowe 31.12.2020	Długoterminowe 31.12.2020	Krótkoterminowe 31.12.2019	Długoterminowe 31.12.2019
Finansujące budowę bloków mieszkalnych	0	0	0	28 055
Finansujące nieruchomości	4 787	86 297	38 495	57 926
Finansujące przemysł	25 593	7 099	21 777	1 113
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	11 809	0	11 316	
Pozostałe	10 119	14 170	10 143	11 540
Ogółem	52 309	107 566	81 731	98 634

Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny (termin wymagalności 10/2029) został przeklasyfikowany w kwocie 1 834 tys. PLN z części długoterminowej na krótkoterminową, w związku z niedotrzymaniem jednego z warunków umowy kredytowej. W ocenie Zarządu jednostki dominującej, niedotrzymanie warunku umowy nie powoduje zagrożenia dla płynności Grupy jak i pojedynczo spółek Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nie spełniała zobowiązania finansowego zawartego w umowie kredytowej FOCUS Hotels S.A. zawartej z Santander Bank Polska S.A. Wskaźniki EBITDA/przychody netto ze sprzedaży nie osiągnął minimalnego dopuszczalnego poziomu. FOCUS Hotels S.A. otrzymała w dniu 31 grudnia 2020 roku oświadczenie banku, że nie skorzysta on z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy.

Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej

	Stan na 31.12.2019	Przepływy		Zmiany niebędące przepływem						Stan na 31.12.2020
		Splata	Zaciągnięcie	Zawarcie	Zmniejszenie/ sprzedaży	Aktualizacja wyceny zobowiązania z tytułu leasingu	Zmiana kursów walut	Konwersja obligacji na pożyczkę	Reklasyfikacja	
Długoterminowe										
Kredyty, pożyczki	98 094	-79 954	61 985				534	1 815	22 632	105 106
Obligacje	0		2 460							2 460
Zobowiązania z tytułu leasingu	72 941			5 120	-2 522	1 495	107		-10 614	66 526
Krótkoterminowe										
Kredyty, pożyczki	79 916	-4 976	0						-22 632	52 309
Obligacje	1 815							-1 815		
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 965	-9 895					36		10 614	11 719
Razem	263 731	-94 825	64 445	5 120	-2 522	1 495	676	0	0	238 120

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku:

W dniu 13 stycznia 2020 roku FOCUS Hotels S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy o multiliniję wydłużający termin spłaty kredytu w rachunku bieżącym oraz okres dostępności limitu na gwarancje do dnia 31 stycznia 2021 roku.

ATREM S.A. zawarła z mBank S.A.:

- w dniu 28 stycznia 2020 roku aneksy do umów kredytu w rachunku bieżącym oraz umów ramowych na gwarancje wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu oraz okres wykorzystania limitów gwarancyjnych do dnia 28 lutego 2020 roku,
- w dniu 24 lutego 2020 roku aneksy do umów kredytu w rachunku bieżącym oraz umów ramowych na gwarancje wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu oraz okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 26 lutego 2021 roku,
- w dniu 29 lipca 2020 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym, na mocy którego zobowiązała się złożyć do Banku wnioski o finansowanie celowe kontraktów, w ustalonych wcześniej terminach. Zgodnie z podpisanym aneksem zmieni się struktura finansowania w Spółce, lecz łączna wysokość limitu kredytu nie ulega zmianie,
- w dniu 13 października 2020 roku umowy kredytów odnawialnych w kwotach 2 000 tys. PLN, 700 tys. PLN oraz 500 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie kontraktów. Terminy spłaty kredytów przypadają odpowiednio na dzień 3 luty 2021 roku, 31 maj 2021 roku, 29 październik 2021 roku,
- w dniu 28 października 2020 roku aneks do umowy kredytu odnawialnego w kwocie 2 000 tys. PLN, na mocy którego termin spłaty kredytu został zmieniony na dzień 31 maj 2021 roku,
- w dniu 28 października 2020 roku oraz 14 grudnia 2020 roku aneksy do umowy kredytu w rachunku bieżącym, zmniejszające kwotę kredytu w związku z uruchomieniami kredytów celowych. Zgodnie z podpisaną wcześniej z mBank S.A. dokumentacją łączna wysokość limitu kredytów nie ulega zmianie.

W dniu 16 marca 2020 roku spółki PJP MAKRUM S.A., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., MODULO Parking Sp. z o.o. oraz ATREM S.A. zawarły z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy o multiliniję podwyższający limit na gwarancje do łącznej kwoty 25 000 tys. PLN (tj. zwiększenie multilinii do kwoty 30 000 tys. PLN). W dniu 18 czerwca 2020 roku ww. spółki zawarły techniczny aneks wydłużający termin ostatecznej spłaty multilinii do dnia 21 lipca 2020 roku. W dniu 21 lipca 2020 roku został zawarty aneks wydłużający termin ostatecznej spłaty multilinii do dnia 21 czerwca 2021 roku.

W dniu 30 marca 2020 roku CDI 2 Sp. z o.o., w związku z całkowitą spłatą w 2019 roku kredytu VAT, zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego aneks odblokowujący rachunek zwrotów VAT.

W dniu 26 marca 2020 roku spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., Aronn Sp. z o.o., Binkie Sp. z o.o., Carnival Sp. z o.o., Crismo Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. zawarły z Santander Bank Polska S.A. aneksy do umów kredytów inwestycyjnych zawieszających spłatę rat kredytowych na okres 6 m-cy, tj. od marca do sierpnia 2020 roku włącznie. Niespłacone w tym okresie kwoty powiększyły wartości ostatnich rat kredytowych poszczególnych Spółek.

W dniu 30 czerwca 2020 roku, zgodnie z zapisami umowy kredytowej zawartej pomiędzy CDI 2 Sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego, została dokonana konwersja kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny. W związku z tym od dnia 30 czerwca 2020 roku kredyt nie jest już prezentowany w całości jako krótkoterminowy, a termin jego ostatecznej spłaty przypada na dzień 30 lipca 2033 roku.

W dniu 22 lipca 2020 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z mBank S.A. aneksy:

- do umowy kredytu w rachunku bieżącym podwyższający limit o 1 200 tys. PLN, tj. do kwoty 6 500 tys. PLN oraz wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu do dnia 30 lipca 2021 roku,
- do umowy ramowej na gwarancje wydłużający okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 30 lipca 2021 roku.

W dniu 22 lipca 2020 roku PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej na gwarancje podwyższający limit na gwarancje o 4 000 tys. PLN, tj. do kwoty 7 400 tys. PLN oraz wydłużający okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 30 lipca 2021 roku.

W dniu 10 listopada 2020 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy o kredyt odnawialny wydłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 12 listopada 2021 roku oraz zmieniający ostateczny dzień spłaty na 9 sierpnia 2022 roku.

PJP MAKRUM S.A. zawarła z PKO Bankiem Polskim S.A. aneksy do umowy limitu kredytowego wielocelowego:

- w dniu 21 września 2020 roku aneks podwyższający poziom dopuszczalnego wskaźnika finansowego zadłużenia finansowego netto do EBITDA,
- w dniu 1 grudnia 2020 roku aneks zmniejszający sublimit na kredyt w rachunku bieżącym o 3 500 tys. PLN, tj. do kwoty 5 000 tys. PLN oraz zwiększający zabezpieczenia Banku o poręczenie spłaty zobowiązań PJP MAKRUM S.A. udzielone przez PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 4 grudnia 2020 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z Haitong Bank S.A. umowę ramową, na podstawie której Bank do dnia 15 września 2021 r. udostępni Spółce limit gwarancyjny do kwoty 20 000 tys. PLN. Zgodnie z umową, na zlecenie Spółki będą mogły być wystawiane gwarancje bankowe za zobowiązania Spółki oraz spółek: PROMStahl Polska Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., PROMLift Sp. z o.o., PROMStahl Limited, PROMStahl GmbH, Modulo Parking Sp. z o.o., ATREM S.A. Wykorzystanie limitu wstrzymane jest do czasu ustanowienia hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości rynkowej co najmniej 6 000 tys. PLN.

W dniu 4 grudnia 2020 roku spółki Aronn Sp. z o.o., Carnaval Sp. z o.o., Crismo Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. zawarły z Santander Bank Polska S.A. aneksy do umów kredytów inwestycyjnych zawieszających spłatę rat kredytowych na okres 17 m-cy, tj. od listopada 2020 do marca 2022 roku włącznie. Niespłacone w tym okresie kwoty powiększyły wartości ostatnich rat kredytowych poszczególnych Spółek.

W dniu 4 grudnia 2020 roku Binkie Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego zmieniający datę ostatecznej spłaty kredytu na dzień 31 marzec 2021 r.

W dniu 16 grudnia 2020 roku Hotel 1 Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytów wydłużający okres ich dostępności do dnia 30 czerwca 2021 r. oraz zmieniający termin rozpoczęcia spłaty rat kapitałowych począwszy od kwietnia 2022 roku. Raty, które przypadają do spłaty w okresie od stycznia 2021 do marca 2022 roku włącznie powiększyły wartość ostatniej raty kredytowej.

32. Obligacje

Poniżej zestawiono obligacje ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<i>Stan na 31-12-2020</i>							
Obligacje (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	4-2022		2 460	166	2 294
Wartość obligacji na dzień 31-12-2020 roku:					2 460	166	2 294

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys- PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<i>Stan na 31-12-2019</i>							
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10-2020	50	215	215	-
Obligacje (seria D)	USD	4%	10-2020	100	383	383	-
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10-2020	-	1 217	1 217	-
Wartość obligacji na dzień 31-12-2019 roku:					1 815	1 815	-

W dniu 25 czerwca 2019 roku Grupa wyemitowała 4 obligacje imiennych serii J, niezabezpieczonych, o łącznej wartości nominalnej 2,4 mln PLN, oprocentowanych w wysokości WIBOR 1Y + 1,00% w skali roku, z terminem wykupu odpowiednio do dnia 30 marca 2022 roku. Obligacje zostały opłacone w 2020 roku.

Wszystkie obligacje zostały nabyte przez podmiot niepowiązany z Grupą.

Obligacje serii C, D i E od jednostki niepowiązanej zostały na podstawie umowy z dnia 08 października 2020 roku przekonwertowane na pożyczkę z terminem spłaty 07 października 2022. Wartość zobowiązania na dzień bilansowy wynosi 1 607 tyś. PLN.

Wpływy z emisji obligacji C, D, E, J Grupa przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną.

33. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przedstawia się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-12-2020	31-12-2019 (przekształcone)	31-12-2020	31-12-2019 (przekształcone)
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	4 433	4 340	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	3 041	109	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 631	1 261	2 952	1 788
Rezerwy na premie dla pośredników sprzedaży	0		0	0
Inne rezerwy	92	737	0	35
Pozostałe rezerwy razem	10 197	6 447	2 952	1 823

Zmiana stanu rezerw w poszczególnych okresach przedstawia się następująco:

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	naprawy gwarancyjne	inne	razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku</i>					
Stan na początek okresu	4 340	109	3 049	772	8 270
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	93	2 932	3 251	240	6 515
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	-673	-212	-885
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	-102	-749	-851
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	59	41	99
Stan rezerw na dzień 31-12-2020 roku	4 433	3 041	5 583	92	13 149

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	naprawy gwarancyjne	inne	razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku</i>					
Stan na początek okresu	411	0	2 339	713	3 462
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	83	107	2 564	3 106	5 859
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	-457	-2 875	-3 332
Wykorzystanie rezerw (-)	-12	0	-1 729	-149	-1 890
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	3 857	2	333	0	4 192
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	1	0	0	-22	-21
Stan rezerw na dzień 31-12-2019 roku (przeznaczony)	4 340	109	3 049	772	8 270

Wzrost rezerwy na straty z umów budowlanych dotyczy spółki zależnej ATREM S.A. Została ona szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 2/2021 ATREM S.A.

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych. Przewiduje się, że większość tych kosztów zostanie poniesiona w następnym roku obrotowym, a ich całość w ciągu 2-5 lat od dnia bilansowego. Założenia zastosowane do obliczenia rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty, oparte zostały na bieżących poziomach sprzedaży, historycznych oraz aktualnych dostępnych informacjach na temat zgłoszonych reklamacji w 2-5 - letnim okresie gwarancyjnym na wszystkie sprzedane produkty.

Wartość rezerwy na koniec 2020 roku wynosi 5 583tys. PLN.

34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania

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

	31-12-2020	31.12.2019 (przekształcone)
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	63 040	77 483
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	1 374	335
Kaucje	7 926	6 206
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	7 581	7 606
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	3 294	2 641
Premie dla pośredników sprzedaży	1 973	2 014
Inne zobowiązania finansowe	475	1 389
Zobowiązania finansowe	85 664	97 674

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30 dniowych.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	31-12-2020	31.12.2019 (przekształcone)
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	9 630	10 072
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0
Inne zobowiązania niefinansowe	459	293
Zobowiązania niefinansowe	10 090	10 365

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

Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe i niefinansowe wg stanu na 31 grudnia 2020 roku wynoszą 94 995 tys. PLN (31 grudnia 2019 roku: 108 040 tys. PLN).

Pozostałe zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosły 5 877 tys. PLN (w roku ubiegłym 4 200 tys. PLN). Na powyższe salda składają się w przeważającej części kaucje.

35. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Czynsze najmu		344	0	0
Inne koszty opłacone z góry	1 248	905	117	106
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 248	1 249	117	106
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Inne rozliczenia	1 587	2 332	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 587	2 332	0	0

Inne rozliczenia w kwocie 1 587 tys. PLN w 2020 roku oraz 2 332 tys. PLN w 2019 dotyczą głównie rozliczeń związanych z działalnością hotelarską Grupy.

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

Zapasy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Zmiana stanu zapasów z bilansu	-7 104	-35 451
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnej gruntu (nota 20)	11 130	0
Skalkulowane nabyte PWUG	149	0
Nabycie spółek zależnych	45	2 154
Zmiana zapasów z tytułu ZCP	-730	0
Zmiana prezentacji lokalu do rzeczowych aktywach trwałych	0	-1 003
Zmiana stanu zapasów w przepływach pieniężnych	3 489	-34 300

Należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Zmiana stanu należności z bilansu	11 777	-62 801
Należności nieuregulowane z tytułu sprzedaży ZCP	1 799	0
Nabycie spółek zależnych	240	19 308
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	13 815	-43 493

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	-11 149	50 197
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na nieruchomości inwestycyjne	-339	639
Nabycie spółek zależnych	-437	-23 688
Pozostałe	0	-860
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	-11 925	26 288

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	3 326	6 578
Nabycie spółek zależnych	0	-3 532
Wpłaty na rachunek developerski o ograniczonej możliwości dysponowania	-16 627	0
Pozostałe	-3 133	0
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	-16 434	3 047

37. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa posiada zobowiązania w kwocie 1 374 tys. PLN z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała 1 035 tys. PLN zobowiązań inwestycyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku zobowiązania Grupy do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe nie występowały.

38. Zobowiązania warunkowe

	31-12-2020	31-12-2019
<i>Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją na rzecz podmiotów niepowiązanych:</i>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	2 131	6 060
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	2 131	6 060
<i>Wobec pozostałych jednostek:</i>		
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	70 042	70 898
Pozostałe jednostki razem	70 042	70 898
Zobowiązania warunkowe razem	72 173	76 958

Poręczenia kredytów bankowych znajdują się w nocie nr 32.

Na zlecenie Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiło 72 173 tys. PLN (w roku ubiegłym 70 898 tys. PLN).

39. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

Sprawa z powództwa Spółki przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19.652.937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej

Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny strony Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Sprawa w toku.

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

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

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

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem Makrum S.A. (dalej Spółka) ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2.314.655,96 zł. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego od dnia otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego. W wyniku głosowania wierzycieli nad propozycją układu Sąd Rejonowy Bydgoszczy wydał postanowienie zatwierdzające przyjęcie układu. W wyniku egzekucji poręczyciela hipotecznego dłużnika Spółka na poczet w/w wierzytelności otrzymała kwotę 342.727,61 PLN PLN. Zgodnie ze sprostowanym postanowieniem zatwierdzającym układ zredukowana należność miała być uregulowana do dnia 31.03.2019r. W związku z upływem terminu jaki miał Dłużnik na uregulowanie należności Spółki, Spółka wniosła o uchylenie układu. Sąd oddalił wniosek Spółki i poinformował o złożeniu przez Dłużnika nowych propozycji układowych, ostatecznie zakładających wydłużenie terminu na spłatę wierzycieli z grupy wierzycieli obejmującej Spółkę do dnia 30.04.2020r. jednocześnie proponując redukcję zadłużenia głównego o 25% i wszystkich odsetek, kosztów procesu i kosztów postępowania egzekucyjnego, a nadto zaproponował możliwość zaspokojenia wierzycieli z grupy obejmującej Spółkę poprzez ustanowienie na ich rzecz lokali mieszkalnych w cenie 5.350 zł brutto/mkw. Zgromadzenia Wierzycieli w głosowaniu w dniu 20 stycznia 2020r. przyjęło propozycje układowe. Spółka głosowała przeciw propozycji układu i złożyła zastrzeżenia do układu. Sąd wydał postanowienie odmawiające zatwierdzenia nowego układu. Dłużnik złożył zażalenie na to postanowienie, które zostało oddalone. Sąd Rejonowy postanowiło uchyleniu układu – postanowienie na chwilę obecną nie jest prawomocne.

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

W dniu 18.03.2020 spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp z. o.o. (dalej spółka zależna) otrzymała notę obciążeniową od firmy Flextronics International Poland sp. z o.o. z siedzibą w Tczewie (dalej Zamawiający) na kwotę 1 906 729,44 zł tytułem kary umownej dotyczącej umowy o wykonanie prac budowlanych - rozbudowa hali magazynowej B3 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z dnia 18.04.2019r. Kwota wynikająca z noty obciążeniowej została potrącona przez Zamawiającego z należnym spółce zależnej wynagrodzeniem.

Zarząd spółki zależnej kategorycznie zaprzecza jakoby spółka zależna ponosiła odpowiedzialność za opóźnienie w realizacji kontraktu i w konsekwencji uznaje obciążenie karą umowną tytułem 21 dni spóźnienie za całkowicie bezzasadną, a otrzymaną notę za bezpodstawną.

W/w noty nie ujęto w księgach Grupy PJP Makrum S.A. oraz z uwagi na jej bezpodstawność nie utworzono rezerwy. Spółki zależna wystąpiła z powództwem o zapłatę należnego spółce zależnej wynagrodzenia, które zostało potrącone przez Zamawiającego z notą obciążeniową Zamawiającego. Po wydaniu nakazu zapłaty Zamawiający złożył sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Spółka zależna ustosunkowała się do twierdzeń i zarzutów Zamawiającego podtrzymując stanowisko z pozwu. Sprawa w toku.

Poniżej przedstawiono sprawy ATREM S.A.:**Sprawa przeciwko Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.**

W dniu 15 lutego 2016 r. Konsorcjum z udziałem Spółki ATREM S.A. w składzie: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum), ATREM S.A. (Partner Konsorcjum) oraz GP Energia Sp. o. o. (Partner Konsorcjum) złożyło w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 12.140.070 PLN tytułem należności wynikających z realizacji umowy na wykonanie zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwartozamkniętym” (zwanej dalej Umową), odpowiadającą wartości nienależnego świadczenia. Spółki wchodzące w skład Konsorcjum, w ramach przedmiotowego postępowania, dochodzą od pozwanej osobnych roszczeń zgodnie z procentowym podziałem zakresu Zamówienia, odpowiadającym następującym wartościom: Techmadex S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, ATREM S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, GP Energia Sp. z o. o.: 20% wartości przedmiotu sporu. W ocenie ATREM S.A. roszczenie objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. W trakcie realizacji Umowy, Konsorcjum Wykonawcy z udziałem Spółki zostało zmuszone do wykonania szeregu prac dodatkowych, nieprzewidzianych w SIWZ, z przyczyn spowodowanych wadami dokumentacji przetargowej oraz wystąpieniem okoliczności niemożliwych do przewidzenia przez strony na etapie zawierania Umowy. Sprawa w toku po sporządzaniu opinii biegłego sądowego. Spółka przed otrzymaniem opinii biegłego zawiązała rezerwę na spór (zaprezentowano w nocie 22.1 Zmiany stanu rezerw) i dokonała odpisu aktualizującego należność. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd ATREM S.A. podtrzymuje zasadność rezerwy pomimo w ocenie Zarządu korzystnej dla ATREM S.A. opinii biegłego.

W dniu 22 lutego 2018 r. członkowie Konsorcjum z udziałem Spółki ATREM S.A.: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum) oraz ATREM S.A. (Partner Konsorcjum, dalej zwana także Spółka) złożyli w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie (Zamawiający) o zapłatę kwoty 2.647.000 PLN (słownie złotych: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100) tytułem zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia uzyskanego kosztem członków Konsorcjum przez Zamawiającego bez podstawy prawnej, na skutek dokonania wypłaty wskazanej powyżej kwoty przez spółkę InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group (Gwarant) na rzecz Zamawiającego, z ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek (Gwarancja) wniesionej przez Lidera Konsorcjum tj. Techmadex S.A. działającej w imieniu członków Konsorcjum w składzie Techmadex S.A., ATREM S.A. oraz GP Energia sp. o. o., zgodnie z żądaniem Zamawiającego, o którym Spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2017. Spłata kwoty wypłaconej przez Gwaranta dokonana została przez Techmadex S.A. w części obejmującej 60% oraz przez ATREM S.A. w części obejmującej 40%. Zamawiający uzasadnił żądanie wypłaty środków z Gwarancji, nienależytym wykonaniem przez Konsorcjum zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce“ w ramach realizacji projektu

pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwarto-zamkniętym” i naliczeniem z tego powodu kary umownej w wysokości 9.767.430 PLN, o nałożeniu której Spółka informowała raportem bieżącym nr 28/2016. Wartość przedmiotu sporu wynosi 2.647.000 PLN (słownie: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100). Żądanie pozwu dotyczy zasądzenia kwoty 1.588.200 PLN (słownie złotych: jeden milion pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście złotych 00/100) na rzecz Techmadex S.A. oraz kwoty 1.059.000 PLN Spółki, co odpowiada wysokości kwot uiszczonych przez tych Uczestników Konsorcjum na rzecz Gwaranta, tj. w następujących udziałach: Techmadex S.A.: 60%, ATREM S.A.: 40%. W ocenie Spółki roszczenie objęte przedmiotowym pozwem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Spółka kwestionuje w całości roszczenia Zamawiającego z tytułu kar umownych, uznając je za całkowicie bezpodstawne, w związku z czym domaga się zwrotu przypadającej na Spółkę części kwoty wypłaconej przez Gwaranta na rzecz Zamawiającego z Gwarancji. Celem postępowania jest odzyskanie kwoty uzyskanej przez Zamawiającego kosztem Powodów, w tym ATREM S.A. bez podstawy prawnej. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym

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

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

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

Sprawa przeciwko MCC S.A.

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

Sprawa przeciwko Tauron Dystrybucja S.A.

Spółka ATREM S.A. w dniu 14 lipca 2020 r. otrzymała od Tauron Dystrybucja S.A. („Zamawiający”) oddział w Legnicy notę księgową z kwotą do zapłaty przez Spółkę na rzecz Zamawiającego w wysokości 8.134.714,00 PLN tytułem kary umownej wynikającej z Umowy o roboty budowlane – Budowa „pod klucz” nowej stacji 110/20/6kV KALINÓWKA wraz z dowiązaniem liniowymi 110kV i 20kV, zawartą w dniu 8.06.2015 r. z łącznym wynagrodzeniem umownym Spółki w wysokości 16.877.000 PLN netto. ATREM S.A. nie zgadzając się z roszczeniem Zamawiającego odesłała powyższą notę księgową bez ujmowania rezerwy na otrzymaną notę. Zarząd ATREM S.A. stoi na stanowisku, że naliczenie przez Zamawiającego kary umownej jest bezzasadne, o czym poinformował Zamawiającego przedkładając uzasadnienie stanowiska. Ponadto zdaniem Zarządu Spółki, roszczenie Zamawiającego zostało zgłoszone wskutek zgłoszenia roszczenia ATREM S.A. i wobec Zamawiającego z tytułu niezapłaconego na rzecz ATREM S.A. wynagrodzenia z tytułu wykonania Umowy w wysokości 883.140,00 PLN brutto. Wobec braku zapłaty zaległej płatności ze strony Zamawiającego, ATREM S.A. skierowała wobec Zamawiającego pozew o wydanie nakazu zapłaty ww. wynagrodzenia. Po wydaniu nakazu zapłaty przez Sąd Okręgowy w Legnicy Zamawiający złożył sprzeciw od nakazu zapłaty domagając się oddalenia powództwa w całości. Sąd I instancji w dniu 25 marca 2021r. wydał wyrok zasądający kwotę wynikającą z powództwa na rzecz ATREM S.A. w całości. Wyrok nie jest prawomocny. W dniu 17 marca 2021r. Spółka otrzymała ze strony Zamawiającego pozew o zapłatę kary umownej w wysokości 7.251.574,00 zł. Spółka ATREM S.A. złożyła odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W związku z powyższym roszczeniem Zamawiającego Zarząd ATREM S.A. zdecydował o nie zawiązywaniu rezerwy na dzień niniejszego rocznego sprawozdania finansowego, ponieważ w ocenie Zarządu Spółki ATREM S.A. na podstawie obecnego stanu wiedzy prawdopodobieństwo oddalenia powództwa Spółki ATREM S.A. i zasądzenia powództwa Zamawiającego jest niskie. Niemniej ATREM S.A. dokonała odpisu dotyczącego swojej należności wobec Zamawiającego (441.570,00 zł) – zgodnie z oceną Zarządu ATREM S.A..

40. 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 rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku.

41. Połączenia jednostek i nabycia oraz jednostek zależnych

41.1. Nabycie jednostek

W dniu 20 lutego 2020 roku jednostka zależna PJP Markum S.A. nabyła 100 sztuk udziałów PROMFILT Sp. z o.o. Łączna ilość udziałów stanowi 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Wspólników. Cena nabycia udziałów została ustalona w wysokości 10 tys. PLN.

Skutki transakcji nabycia udziałów PROMLIFT Sp. z o.o. przez jednostkę zależną zostały rozliczone i ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej.

Przyjęte wielkości przejmowanego majątku ujęte w celu rozliczenia nabycia na dzień 20 lutego 2020 roku:

Aktywa	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
<i>Aktywa trwałe</i>	0
<i>Aktywa obrotowe</i>	293
Zapasy	45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	240
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8
Aktywa razem	293

Zobowiązania	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	0
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	628
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	96
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	533
Zobowiązania razem	628
Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto w wartości godziwej	-336
Wartość firmy	346

Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki PROMLIFT Sp. z o.o.	-10
Środki pieniężne w posiadaniu spółki PROMLIFT Sp. z o.o. na moment nabycia	8
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	-2

Przychody spółki PROMLIFT Sp. z o.o. od dnia przejęcie, uwzględnione w skonsolidowanych sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy za 2020 roku, wyniosły 2 304 tys. PLN. Starta spółki zależnej za ten sam okres uwzględniona w skonsolidowanych sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy za 2020 roku wyniosła -516 tys. PLN.

Przychody spółki PROMLIFT Sp. z o.o. za cały 2020 roku wyniosły 2 436 tys. PLN, a strata za cały rok wyniosła -893 tys. PLN.

W 2020 roku Grupa dokonała całkowitego odpisu wartości firmy, tj. 346 tys. PLN w pozostałe koszty operacyjne.

41.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

42. Informacje o pomiotach powiązanych

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

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
Sprzedaż do:				
Rafał Jerzy	9	9	0	9
Kluczowego personelu kierowniczego	0	0	0	0
Razem	9	9	0	9

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
Zakup od:				
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	163	108	18	12
Razem	163	108	18	12

	31-12-2020		31-12-2019	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:				
Jerzy Nadarzewski		1 490	-	1 636
Razem	0	1 490	-	1 636

42.1. Jednostka dominująca całej Grupy

Nie dotyczy. Kontrolę nad Grupą sprawuje główny akcjonariusz pan Rafał Jerzy wraz z żoną. Transakcje z udziałem członków Zarządu zostały opisane w nocie 42.6.

42.2. Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2020 roku jak i na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie posiadała spółki stowarzyszonej.

42.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Grupa jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 Grupa nie była współnikiem we wspólnym przedsięwzięciu.

42.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

42.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

42.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

42.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej GrupyWynagrodzenia członków Zarządu jednostki dominującej

	W jednostce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01-01 do 31-12-2020					
Rafał Jerzy	840		31	447	1 318
Sławomir Winiecki	480		31	375	886
Piotr Fortuna	231			126	357
Razem	1 551	0	62	948	2 562

Okres od 01-01 do 31-12-2019					
Rafał Jerzy	840		27	501	1 368
Sławomir Winiecki	480		27	400	907
Piotr Fortuna	239			107	346
Razem	1 559	0	54	1 008	2 621

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej jednostki dominującej

	W jednostce dominującej:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01-01 do 31-12-2020			
Mirosław Babiacyk	90		90
Beata Jerzy	19		19
Jerzy Nadarzewski	19		19
Paczulski Andrzej	27		27
Piórkarz Rafał	27		27
Razem	184	0	184
Okres od 01-01 do 31-12-2019			
Mirosław Babiacyk	83		83
Beata Jerzy	20		20
Piotr Kamiński	0		0
Jerzy Nadarzewski	20		20
Nowakowski Jacek	0		0
Paczulski Andrzej	28		28
Dziubłowski Robert	1		1
Piórkarz Rafał	16		16
Razem	168	0	168

43. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w jednostce dominującej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku i dnia 31 grudnia 2019 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Badanie rocznych sprawozdań finansowych *	180	180
Przegląd sprawozdań finansowych	80	80
Razem	260	260

* odnosi się do Spółki Ernst&Young Audyt Polska Sp. z o.o Sp. k.

44. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

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

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2019 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego, jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem. Pojawiły się natomiast zmiany wywołane przez ogłoszony w marcu stan pandemii (COVID-19).

Zarząd jednostki dominującej z uwagą analizuje wpływ pandemii koronawirusa na działalność operacyjną i sytuację finansową Grupy, i stara się temu aktywnie przeciwdziałać.

Na dzień publikacji nie zaobserwowano znaczącego wpływu pandemii na prowadzoną działalność, za wyjątkiem:

- decyzji administracyjnych poszczególnych państw Unii Europejskiej (ograniczenie transportu transgranicznego) powodujących przesunięcie w czasie części dostaw;
- istotny wzrost kursów walut w stosunku do kursów na dzień 31 grudnia 2019 roku.

44.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Stara się ona, by od 50% do 75% pożyczek i kredytów długoterminowych miało oprocentowanie stałe. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2020 roku, po uwzględnieniu skutków zamiany stóp procentowych, około 54% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań długoterminowych posiadało stałe oprocentowanie.

Ekspozycję na ryzyko walutowe stopy procentowej przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 31-12-2020
<i>Aktywa finansowe (+):</i>	
Pożyczki	28
Środki pieniężne oprocentowane	13 514
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>	
Kredyty oprocentowane stopą zmienną	-93 705
Pożyczki	-1 535
Obligacje	-2 460
Leasing	-78 245
Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	-162 403

	Stan na 31-12-2019
<i>Aktywa finansowe (+):</i>	
Pożyczki	114
Środki pieniężne oprocentowane	20 464
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>	
Kredyty oprocentowane stopą zmienną	-130 209
Pożyczki	-1 535
Obligacje	-1 815
Leasing	-83 906
Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	-196 887

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

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

	Wahania kursu	Wpływ na zysk lub stratę brutto:	
		31-12-2020	31-12-2019
Wzrost stopy procentowej	1%	-1 624	-1 969
Spadek stopy procentowej	1%	1 624	1 969

44.2. Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Około 32% zawartych przez Grupę transakcji sprzedaży wyrażonych jest w walutach innych niż waluta sprawozdawcza jednostki operacyjnej dokonującej sprzedaży, podczas gdy ca 10% kosztów wyrażonych jest w innych walutach niż walucie sprawozdawczej.

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

	Wahania kursu	Wpływ na wynik		
		EUR	USD	razem
Stan na 31-12-2020				
Wzrost kursu walutowego	10%	-1 053	-38	-1 090
Spadek kursu walutowego	-10%	1 053	38	1 091
	Wahania kursu	Wpływ na wynik		
		EUR	CHF	razem
Stan na 31-12-2019				
Wzrost kursu walutowego	10%	-889	-38	-927
Spadek kursu walutowego	-10%	889	38	927

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, Grupa posiadała kontrakty terminowe typu forward o wartości 1 600 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wyniosła 93 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, Grupa posiadała kontrakty terminowe typu forward o wartości 3 400 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wyniosła 357 tys. PLN.

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

	Nota	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):		Wartość po przeliczeniu
		EUR	USD	
Stan na 31-12-2020				
<i>Aktywa finansowe (+):</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	26	635	0	2 929
Pozostałe aktywa finansowe	29	0	0	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28	302	0	1 394
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31	-1 704	-100	-8 237
Leasing	18	-326	0	-1 504
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	34	-1 189	0	-5 486
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		-2 281	-100	-10 904

Stan na 31-12-2019				
<i>Aktywa finansowe (+):</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	26	687	0	2 927
Pozostałe aktywa finansowe	29	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28	225	0	959
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31	-890	-100	-4 176
Leasing	18	-100	0	-426
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	34	-2 011	0	-8 564
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		-2 088	-100	-9 279

44.3. Ryzyko cen towarów

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

44.4. Ryzyko kredytowe

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

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

W ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najbardziej istotną klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, a także w przypadku aktywów z tytułu umowy, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania oraz lokalizacji geograficznej dłużnika. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Ponadto w modelu uwzględniono informacje dotyczące przyszłości obejmujące: prognozy PKB na kolejny rok oraz sytuację branży.

Wartości brutto poszczególnych grup oraz wysokość odpisów kształtowały się na 31 grudnia 2020 roku następująco dla najistotniejszych segmentów Grupy:

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

31 grudnia 2020 roku	Razem	Aktywa z tytułu umowy	Należności handlowe (w tym kaucje)				
			Bieżące	do 1 miesiąca	od 1 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej roku
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania		0,48%	0,23%	4,62%	58,28%	71,25%	100,00%
Wartość brutto narażona na ryzyko	72 447	8 729	46 634	3 724	1 943	2 457	17 688
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	20 850	42	107	172	1 133	1 750	17 688

31 grudnia 2019 roku	Razem	Aktywa z tytułu umowy	Należności handlowe (w tym kaucje)				
			Bieżące	do 1 miesiąca	od 1 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej roku
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania		1,0%	0,0%	1,3%	10,6%	21,9%	100,0%
Wartość brutto narażona na ryzyko	79 272	9 196	54 821	2 734	3 110	502	18 105
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	18 580	94	0	35	330	110	18 105

Ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe w segmencie hotelarstwo przedstawia poniższa tabela:

31 grudnia 2020 roku	Razem	Aktywa z tytułu umowy	Należności handlowe (w tym kaucje)				
			Bieżące	do 1 miesiąca	od 1 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej roku
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania	-	-	2,90%	7,20%	11,51%	39,25%	100,00%
Wartość brutto narażona na ryzyko	2 830	-	2 623	74	76	46	11
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	119	-	76	5	9	18	11

31 grudnia 2019 roku	Razem	Aktywa z tytułu umowy	Należności handlowe (w tym kaucje)				
			Bieżące	do 1 miesiąca	od 1 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej roku
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania	-	-	7,3%	14,0%	22,1%	62,0%	100,0%
Wartość brutto narażona na ryzyko	5 202	-	4 265	477	315	65	79
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	567	-	311	67	70	41	79

44.5. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności:

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31-12-2020						
Kredyt w rachunku bieżącym	22 612	6 584	0	0	0	29 196
Kredyt w rachunku kredytowym	19 523	5 745	39 054	18 220	60 743	143 285
Pożyczki	0	1 831	0	0	0	1 831
Dłużne papiery wartościowe	0	1 566	1 831	0	0	3 397
Leasing	7 617	11 426	19 351	14 513	66 861	119 769
Pochodne instrumenty finansowe	373	0	911	0	0	1 284
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	85 664	0	5 877	0	0	91 541
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	135 789	27 152	67 024	32 733	127 605	390 303

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31-12-2019 (przekształcone)						
Kredyt w rachunku bieżącym	29 757	4 999	0	0	0	34 756
Kredyt w rachunku kredytowym	38 812	10 874	45 592	40 662	27 787	163 727
Pożyczki	0	1 619	0	0	0	1 619
Dłużne papiery wartościowe	0	1 896	0	0	0	1 896
Leasing	9 261	6 946	26 532	9 166	84 005	135 910
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	540	0	0	540
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	97 674	0	4 200	0	0	101 874
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	175 504	26 334	76 864	49 828	111 793	440 323

45. Instrumenty finansowe

45.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

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

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2020	31.12.2019
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Pożyczki	28	75
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	87 150	92 043
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	0	16 627
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 631	20 589
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Akcje spółek notowanych	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	357
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Kredyty	154 119	176 476
Pożyczki	3 296	1 535
Obligacje	2 460	1 815
Leasing	78 245	83 906
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	91 541	89 613
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Pochodne instrumenty finansowe	1 284	540

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej wg poziomów wyceny

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Razem wartość godziwa
Stan na 31 grudnia 2020			
<i>Aktywa:</i>			
Instrumenty pochodne handlowe			0
<i>Aktywa razem</i>		0	0
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne		-1 284	-1 284
Wartość godziwa netto 31 grudnia 2020	0	-1 284	-1 284
Stan na 31 grudnia 2019			
<i>Aktywa:</i>			
Instrumenty pochodne handlowe		357	357
<i>Aktywa razem</i>		357	357
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne		-540	-540
Wartość godziwa netto 31 grudnia 2019	0	-183	-183

Pochodne instrumenty finansowe ujęte w zobowiązaniach długoterminowych to głównie IRS. Na dzień 31 grudnia 2020 roku IRS były zabezpieczone kredyty w łącznej kwocie 62 175 tys. PLN, co stanowi około 40% wolumenu kredytów, a ich wycena na dzień bilansowy wyniosła 910 tys. PLN w części długoterminowej i 280 tys. PLN w części krótkoterminowej. W 2020 roku, w przypadku dwóch kredytów inwestycyjnych, zostały zawarte dwie transakcje IRS, których data rozpoczęcia przypada w 2021 roku. Zabezpieczają one dodatkowo 17 500 tys. PLN wolumenu kredytów.

Pochodne instrumenty finansowe obejmują również kontrakty forward o wartości 1 600 tys. EUR, ich wycena jest ujęta na krótkoterminowych zobowiązaniach na kwotę 93 tys. PLN.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 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.

45.2. Zabezpieczenia

45.2.1. Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych.

45.2.2. Zabezpieczenia wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających wartość godziwą.

46. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku kształtowało się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019
Pracownicy umysłowi	652	486
Pracownicy fizyczni	210	244
Razem	862	731

47. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	235 405	233 416
Kapitał	235 405	233 416
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 631	20 589
Kapitał własny	235 405	233 416
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	159 875	179 826
Leasing	78 245	83 906
Inne zobowiązania finansowe	475	1 389
Źródła finansowania ogółem	487 631	519 125
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,48	0,45
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 297	10 501
Amortyzacja	21 022	17 069
EBITDA	36 319	27 570
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	159 875	179 826
Leasing	78 245	83 906
Inne zobowiązania finansowe	475	1 389
Dług	224 964	244 531
Wskaźnik długu do EBITDA	6,19	8,87

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

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

48. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 26.01.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka zobowiązała się do nabycia 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, która jest właścicielem 100% akcji w spółce „PBH” S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE. Strony ustaliły cenę za wszystkie nabywane udziały w wysokości łącznej 1,00 PLN. Warunkami zawieszającymi umowy ustalono:

- a) złożenie Sprzedającemu oświadczenia Spółki o pozytywnym wyniku badania due diligence DLAKO Sp. z o.o. i jej spółek zależnych przeprowadzonego przez Spółkę w okresie przejściowym najpóźniej na 1 dzień przed terminem zawarcia umowy warunkowej;
- b) podjęcie uchwały Rady Nadzorczej Spółki o wyrażeniu zgody na nabycie udziałów nie później niż 3 dni przed terminem zawarcia umowy warunkowej.

Strony ustaliły, że warunkowa umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie 2 miesięcy od daty zawarcia umowy przedwstępnej. Spółka zobowiązała się w umowie przedwstępnej do złożenia w umowie ostatecznej oświadczenia potwierdzającego, że zobowiązanie DLAKO Sp. z o.o. i jej spółek zależnych do zwrotu pożyczki w wysokości 5.383.891,20 PLN na rzecz Sprzedającego, zostanie zrealizowane w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy ostatecznej.

W dniu 12.02.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) warunkową umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka zobowiązała się do nabycia 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, która jest właścicielem 100% akcji w spółce „PBH” S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE. Strony ustaliły cenę za wszystkie nabywane udziały w wysokości łącznej 1,00 PLN. Spółka zobowiązała się w Umowie do złożenia w umowie ostatecznej, oświadczenia potwierdzającego, że zobowiązanie DLAKO Sp. z o.o. i jej spółek zależnych do zwrotu pożyczki w wysokości 5.383.891,20 PLN na rzecz Sprzedającego zostanie zrealizowane w 50% w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy ostatecznej i w pozostałej części (50%) w terminie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy ostatecznej.

W wyniku przeprowadzonego po zawarciu umowy przewstępnej badania due diligence wprowadzono do warunkowej umowy sprzedaży zmiany w treści warunków w stosunku do treści warunków ujętych w umowie przedwstępnej.

Warunkami, od których spełnienia uzależniono w Umowie zawarcie umowy ostatecznej są:

- a) podjęcie uchwały Rady Nadzorczej Spółki o wyrażeniu zgody na nabycie udziałów, nie później niż 3 dni przed terminem zawarcia ostatecznej umowy tj. 12.05.2021 r.;
- b) uzyskanie decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrażającej bezwarunkową zgodę na przejęcie DLAKO Sp. z o.o. przez Emitenta lub upływ ustawowego terminu na wydanie powyższej decyzji przed terminem zawarcia ostatecznej umowy tj. 12.05.2021 r.
- c) nie wydanie przez Sąd postanowienia o ogłoszeniu upadłości GAO Sp. z o.o. – spółki zależnej od DLAKO Sp. z o.o. – lub skuteczne wycofanie wniosku o ogłoszenie upadłości GAO Sp. z o.o., przed terminem zawarcia ostatecznej umowy tj. 12.05.2021 r.

Strony ustaliły, że zawrą umowę ostateczną w terminie 7 dni od daty spełnienia się wszystkich warunków Umowy, nie później niż w terminie 3 miesięcy od daty zawarcia Umowy, tj. do dnia 12.05.2021 r.

W dniu 06.04.2021 r., Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na nabycie udziałów w DLAKO Sp. z o.o. Tym samym doszło do spełnienia się wszystkich warunków warunkowej umowy sprzedaży z dnia 12.02.2021 r., zawartej przez Spółkę z Panem Francois Fernand Gros, Spółka bowiem otrzymała wcześniej również informacje o uzyskaniu decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wyrażającej bezwarunkową zgodę na przejęcie DLAKO Sp. z o.o. przez Spółkę oraz o skutecznym wycofaniu wniosku o ogłoszenie upadłości GAO Sp. z o.o. w likwidacji – spółki zależnej „PBH” S.A.

W dniu 19.04.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) ostateczną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, za łączną cenę 1 PLN. Spółka poinformowała Zarząd DLAKO Sp. z o.o. o powstaniu z dniem 19.04.2021 r. stosunku dominacji Spółki wobec DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE.

W dniu 21 lutego 2021 Grupa przedłużyła umowę najmu z United European Investment Establishment Sp. z o.o. przedłużając ją do 31 grudnia 2035r. Umowa ta nie ma wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2020 r.

W dniu 23.02.2021 r. ATREM S.A. zawarła z mBank S.A. aneksy do:

- umowy ramowej, na mocy którego ATREM S.A. ma prawo do składania zleceń udzielenia gwarancji Banku, w ramach limitu linii na gwarancje do maksymalnej kwoty 22,25 mln PLN do dnia 25.02.2022 r.,
- umowy kredytu w rachunku bieżącym, na mocy którego Bank udzielił kredytu ATREM S.A. w wysokości 6,5 mln PLN do dnia 25.02.2022 r.

W dniu 25.02.2021 r. ATREM S.A. podpisała umowę kredytu z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w wysokości 7 mln PLN. Celem kredytu jest finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w szczególności na finansowanie/refinansowanie kosztów realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie tłoczni gazu Odolanów, na zlecenie spółki Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., zgodnie z Umową o Kompleksową Realizację Inwestycji pn. „Rozbudowa Tłoczni Gazu Odolanów”, zawartą ze spółką pod firmą Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. oraz wypłatę wynagrodzeń dla pracowników zatrudnionych przy realizacji kontraktu.

W dniu 25.02.2021 r. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu obrotowego w rachunku kredytowym (odnawialnym) do kwoty 14,5 mln PLN. Celem kredytu jest finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w szczególności na finansowanie/refinansowanie kosztów realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie tłoczni gazu Odolanów, na zlecenie spółki Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

W dniu 17.03.2021 r. ATREM S.A. otrzymał z Sądu Okręgowego w Legnicy pozew o zapłatę skierowany przez Tauron Dystrybucja S.A. (dalej Zamawiający), w którym Zamawiający domaga się od ATREM zapłaty kwoty 7.251.574 PLN tytułem kary umownej wynikającej z Umowy o roboty budowlane – Budowa „pod klucz” nowej stacji 110/20/6kV KALINÓWKA wraz z dowiązaniem liniowymi 110kV i 20kV z 8.06.2015 r. (dalej zwana Umową), w której łączne wynagrodzenie umowne ATREM wynosiło 16.877.000 PLN netto. ATREM S.A. nie zgadza się z roszczeniem Zamawiającego. Sprawa toczy się na etapie postępowania przed Sądem I instancji.

W dniu 08.04.2021 r., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (dalej Generalny Wykonawca) zawarła ze Stowarzyszeniem Kultury Fizycznej „Kolejorz” z siedzibą w Poznaniu jako Zamawiającym, umowę o Generalne Wykonawstwo Centrum Badawczo – Rozwojowego SKF Kolejorz we Wronkach, o wartości wynagrodzenia umownego Generalnego Wykonawcy w wysokości 27,2 mln PLN netto. Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 30.06.2022 r.

W dniu 21.04.2021 r. PJP MAKRUM S.A. zawarła z ING Bank Śląski S.A. umowę kredytu obrotowego na finansowanie bieżącej działalności spółki w kwocie 10 mln PLN i terminem spłaty w dniu 31.03.2023 r.

Bydgoszcz, dn. 30 kwietnia 2021 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

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