



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU

WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

24 kwietnia 2018 roku

Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	6
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	7
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	9
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	10
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	11
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	12
Dodatkowe noty objaśniające	13
1. Informacje ogólne	13
2. Skład Grupy	14
3. Skład Zarządu jednostki dominującej	17
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	17
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	17
5.1. Profesjonalny osąd	17
5.2. Niepewność szacunków i założeń.....	19
6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	21
6.1. Oświadczenie o zgodności	22
6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych	22
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	22
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	23
9. Istotne zasady rachunkowości.....	33
9.1. Zasady konsolidacji.....	33
9.2. Wycena do wartości godziwej	35
9.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	37
9.4. Rzeczowe aktywa trwałe.....	38
9.5. Nieruchomości inwestycyjne	39
9.6. Aktywa niematerialne	40
9.7. Wartość firmy	41
9.8. Leasing.....	42
9.9. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	43
9.10. Koszty finansowania zewnętrznego.....	44
9.11. Aktywa finansowe.....	44
9.12. Utrata wartości aktywów finansowych	46
9.12.1. Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu	47
9.12.2. Aktywa finansowe wykazywane według kosztu.....	47

9.12.3.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	48
9.13.	Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia	48
9.13.1.	Zabezpieczenie wartości godziwej.....	49
9.13.2.	Zabezpieczenie przepływów pieniężnych.....	49
9.13.3.	Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym	50
9.14.	Zapasy	50
9.15.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	51
9.16.	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	52
9.17.	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	53
9.18.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	53
9.19.	Rezerwy	54
9.20.	Świadczenia pracownicze	55
9.21.	Płatności w formie akcji.....	55
9.22.	Przychody	55
9.22.1.	Sprzedaż towarów i produktów.....	56
9.22.2.	Świadczenie usług.....	56
9.22.3.	Odsetki	56
9.22.4.	Dywidendy	56
9.22.5.	Przychody z tytułu wynajmu.....	56
9.23.	Podatki	56
9.23.1.	Podatek bieżący.....	56
9.23.2.	Podatek odroczoney	57
9.23.3.	Podatek od towarów i usług	58
9.23.4.	Zysk netto na akcję	58
10.	Informacje dotyczące segmentów działalności	59
11.	Przychody i koszty	62
11.1.	Pozostałe przychody operacyjne	62
11.2.	Pozostałe koszty operacyjne	62
11.3.	Przychody finansowe	62
11.4.	Koszty finansowe	63
11.5.	Koszty według rodzajów.....	63
11.6.	Koszty świadczeń pracowniczych.....	63
12.	Podatek dochodowy	64
12.1.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	64
12.2.	Odroczoney podatek dochodowy.....	64
13.	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	65

14.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	66
15.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	66
16.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	67
17.	Leasing	71
17.1.	Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych w leasingu finansowym.....	71
17.2.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	71
18.	Nieruchomości inwestycyjne	72
19.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	75
20.	Aktywa niematerialne	77
21.	Pożyczki	78
22.	Świadczenia pracownicze	78
22.1.	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	79
22.2.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	79
23.	Zapasy	79
Zmiany odpisów na zapasy wynikają z transakcji dokonywanych głównie w segmencie przemysł.....		80
24.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	80
25.	Należności z tytułu umów o usługi budowlane.....	82
26.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	82
27.	Kapitał własny.....	83
27.1.	Wartość nominalna akcji.....	84
27.2.	Prawa akcjonariuszy	84
27.3.	Akcjonariusze o znaczącym udziale	84
27.4.	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	85
27.5.	Pozostałe kapitały	85
27.6.	Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy	85
27.7.	Udziały niedające kontroli	86
28.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	88
29.	Rezerwy	93
30.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania oraz czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe	94
30.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe (krótkoterminowe).....	94
31.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	96
32.	Zobowiązania inwestycyjne	97
33.	Zobowiązania warunkowe	97
34.	Sprawy sądowe	97
35.	Rozliczenia podatkowe	100

36.	Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	101
36.1.	Nabycie jednostek	101
36.2.	Zbycie jednostek zależnych	103
37.	Informacje o podmiotach powiązanych	103
37.1.	Jednostka dominująca całej Grupy	104
37.2.	Jednostka stowarzyszona	104
37.3.	Wspólne przedsięwzięcie, w którym Grupa jest współnikiem	104
37.4.	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	104
37.5.	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	104
37.6.	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	104
37.7.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	105
38.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	106
39.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	106
39.1.	Ryzyko stopy procentowej	107
39.2.	Ryzyko walutowe	107
39.3.	Ryzyko cen towarów	108
39.4.	Ryzyko kredytowe	108
39.5.	Ryzyko związane z płynnością	109
40.	Instrumenty finansowe	109
40.1.	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	109
40.2.	Zabezpieczenia	110
40.2.1.	Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych	110
40.2.2.	Zabezpieczenia wartości godziwej	110
41.	Struktura zatrudnienia	111
42.	Zarządzanie kapitałem	111
43.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	112

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do	od 01-01 do	od 01-01 do	od 01-01 do
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
	tys. PLN		tys. EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	260 482	106 713	61 168	24 388
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 009	8 737	3 525	1 997
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 511	21 283	3 877	4 864
Zysk (strata) netto	7 987	20 366	1 875	4 654
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	6 200	18 200	1 456	4 159
Zysk na akcję (PLN)	0,08	0,28	0,10	0,06
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,08	0,28	0,10	0,06
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2585	4,3757

Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 567	13 132	-133	3 001
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 25 425	-16 117	-5 970	-3 683
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23 043	3 140	5 411	718
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 949	155	-692	35
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2585	4,3757

	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
	tys. PLN		tys. EUR	
Bilans				
Aktywa	454 713	392 879	109 020	88 806
Zobowiązania długoterminowe	115 279	87 040	27 639	19 674
Zobowiązania krótkoterminowe	125 931	83 057	30 193	18 774
Kapitał własny	213 503	222 782	51 189	50 358
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	188 635	171 444	45 226	38 753
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,1709	4,4240

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

01 stycznia do 31 grudnia 2017 roku: 1 euro = 4,2585

01 stycznia do 31 grudnia 2016 roku: 1 euro = 4,3757

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 2017 roku: 1 euro = 4,1709

31 grudnia 2016 roku: 1 euro = 4,4240

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01-01 do 31-12-2017	od 01-01 do 31-12-2016
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	10	260 482	106 713
Przychody ze sprzedaży produktów		196 954	59 267
Przychody ze sprzedaży usług		59 348	42 797
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		4 180	4 649
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	10		
<i>Przemysł</i>		173 811	37 133
<i>Hotelarstwo</i>		44 035	34 130
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		8 690	25 014
<i>Najem aktywów</i>		10 862	7 779
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		19 994	
<i>Pozostałe</i>		3 091	2 656
Koszt własny sprzedaży	10	198 926	82 324
Koszt sprzedanych produktów		157 303	42 228
Koszt sprzedanych usług		37 854	30 983
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		3 769	9 113
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	10		
<i>Przemysł</i>		133 184	28 684
<i>Hotelarstwo</i>		30 668	23 992
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		6 788	21 861
<i>Najem aktywów</i>		5 668	4 841
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		17 759	
<i>Pozostałe</i>		4 858	2 947
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10	61 556	24 389
Koszty sprzedaży		17 889	4 005
Koszty ogólnego zarządu		28 511	15 885
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	10	15 155	4 498
Pozostałe przychody operacyjne	11.1	3 174	4 629
Pozostałe koszty operacyjne	11.2	3 349	390
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		29	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		15 009	8 737
Przychody finansowe	11.3	299	1 869
Koszty finansowe	11.4	5 043	10 751
Zysk z okazjowego nabycia	36.1	6 246	21 428
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		16 511	21 283
Podatek dochodowy	12	8 525	917
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		7 987	20 366
Zysk (strata) netto		7 987	20 366
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		6 200	18 200
- podmiotom niekontrolującym		1 786	2 166
Podstawowy zysk na akcje		0,08	0,28
Rozwodniony zysk na akcje		0,08	0,28

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Zysk (strata) netto		7 987	20 366
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych		-498	18
- wycena aktywów dostępnych do sprzedaży (w tym akcji Projprzem MAKRUM S.A. na moment objęcia kontroli)			72
- odroczony podatek dochodowy odnoszący się do innych dochodów całkowitych			-14
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-498	-40
Pozycje nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych		1 548	0
- reklasyfikacja gruntu z rzeczowych aktywów trwałych na nieruchomości inwestycyjne i przeszacowanie do wartości godziwej	18	1 911	
- odroczony podatek dochodowy odnoszący się do innych dochodów całkowitych		-363	
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		1 050	18 315
Całkowite dochody		9 037	20 384

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31-12-2017	31-12-2016
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	20	2 958	3 517
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	16	157 193	152 666
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		114 969	92 612
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		38 161	47 597
<i>Pozostałe</i>		4 063	12 456
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	18	117 106	112 921
<i>Grunty inwestycyjne</i>		37 675	41 037
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		79 430	71 884
Należności i pożyczki	21, 24	4 263	3 516
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		3	130
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30.1	35	29
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.2	10 668	10 455
Aktywa trwałe		292 226	283 234
Aktywa obrotowe			
Zapasy, w tym:	23	79 481	52 800
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		42 400	11 705
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		997	3 879
<i>Pozostałe zapasy</i>		36 084	37 215
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	25	9 111	1 910
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24	58 855	41 793
Pochodne instrumenty finansowe	39.2	412	9
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	26	4 049	874
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		144	437
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	8 872	11 822
Aktywa obrotowe		162 486	109 645
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	19	1 561	0
Aktywa razem		454 713	392 879

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	nota	31-12-2017	31-12-2016
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	27	18 841	18 841
Akcje własne (-)			0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	27.2	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		-219	-40
Pozostałe kapitały	27.3	6 243	4 696
Zyski zatrzymane:		60 059	44 236
- zysk (strata) z lat ubiegłych		53 858	26 036
- zysk (strata) netto		6 200	18 200
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		188 635	171 444
Udziały niedające kontroli	27.5	24 868	51 339
Kapitał własny	27	213 503	222 782
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	28	91 136	62 218
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		15 806	0
<i>Finansujące nieruchomości</i>		73 133	59 952
<i>Finansujące przemysł</i>			2 266
<i>Pozostałe</i>		5 804	0
Leasing finansowy	17	3 872	5 583
Pochodne instrumenty finansowe		1 326	1 734
Pozostałe zobowiązania		2 006	1 633
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.2	16 418	14 762
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	22	424	460
Pozostałe rezerwy długoterminowe	29	64	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30	33	650
Zobowiązania długoterminowe		115 279	87 040
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30.1	58 289	37 925
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12	1 693	789
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	28	34 209	29 194
<i>Finansujące nieruchomości</i>		5 464	5 534
<i>Finansujące przemysł</i>		17 081	14 245
<i>Pozostałe</i>		8 057	9 415
Leasing finansowy	17	2 570	3 444
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną	24	1 020	129
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	22	7 205	6 716
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	29	4 326	2 999
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30	16 620	1 861
Zobowiązania krótkoterminowe		125 931	83 057
Zobowiązania razem		241 210	170 097
Pasywa razem		454 713	392 879

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-01 do 31-12-2017	od 01-01 do 31-12-2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		16 511	21 283
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	16	8 383	5 857
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	16	834	0
Amortyzacja aktywów niematerialnych	20	683	230
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	18	-1 646	-1 667
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		0	-319
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		0	-34
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-863	-1 138
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-29	-20
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-976	164
Koszty odsetek		4 096	3 046
Przychody z odsetek i dywidend		-71	-88
Zysk z okazijnego nabycia	36	-6 246	-21 428
Inne korekty		-587	516
Korekty razem		3 580	-14 881
Zmiana stanu zapasów	31	-20 352	3 094
Zmiana stanu należności	31	-17 706	2 897
Zmiana stanu zobowiązań	31	20 107	-677
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	31	12 463	-853
Zmiana stanu należności z tytułu umów budowlanych	31	-6 311	4 186
Zmiany w kapitale obrotowym		-11 798	8 646
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-265	-17
Zapłacony podatek dochodowy		-8 596	-1 899
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-567	13 132
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	20	-108	-228
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	16	-3 880	-1 821
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych (w tym gł. Sprzedaż ZCPu)	16	17 773	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	18	-12 766	-7 063
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	18	3 106	2 400
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	36.1	-32 808	-18 345
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	36.2	3 142	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		62	5 509
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		0	3 274
Otrzymane odsetki		55	157
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-25 425	-16 117
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu sprzedaży akcji własnych		0	2 584
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		0	6 250
Wpływ z tytułu leasingu zwrotnego		0	6 596
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0	4 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych		0	-4 000
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	28	62 934	37 767
Spłaty kredytów i pożyczek	28	-29 000	-37 310
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	17	-2 585	-5 629
Odsetki zapłacone		-3 783	-3 475
Dywidendy wypłacone	15	-4 522	-3 643
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		23 043	3 140
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-2 949	155
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		11 821	11 666
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		0	-26
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		8 872	11 821

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 01.01.2017 roku		18 841	0	103 711	-40	4 696	44 236	171 444	51 339	222 782
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2017</i>										
Dywidenda zapłacona							-4 522	-4 522		-4 522
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	2						14 144	14 144	-27 939	-13 795
Razem transakcje z właścicielami		0	0	0	0	0	9 622	9 622	-27 939	-18 317
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2017 roku							6 200	6 200	1 786	7 987
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku					-179	1 548		1 369	-319	1 050
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2017		0	0	0	-179	1 548	6 200	7 569	1 468	9 037
Saldo na dzień 31-12-2017 roku		18 841	0	103 711	-219	6 244	60 058	188 635	24 868	213 503

	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 01.01.2016 roku		18 216	-1 739	98 086	0	3 794	29 679	148 036	0	148 036
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2016</i>										
Emisja akcji		625		5 625				6 250		6 250
Dywidenda							-3 643	-3 643		-3 643
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)								0	49 173	49 173
Razem transakcje z właścicielami		625	0	5 625	0	0	-3 643	2 607	49 173	51 780
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2016 roku							18 200	18 200	2 166	20 366
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku					-40	58		18		18
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2016		0	0	0	-40	58	18 200	18 219	2 166	20 384
Sprzedaż akcji własnych		0	1 739	0		844	0	2 583	0	2 583
Saldo na dzień 31-12-2016 roku		18 841	0	103 711	-40	4 696	44 236	171 444	51 339	222 782

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa-GKI) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Fordońska 40 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

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

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

Podstawowym przedmiotem działania grupy jest:

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

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 2017	31 grudnia 2016
Makrum Project Management Sp. z o.o.*	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
Makrum Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Makrum Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Focus Hotels 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	-
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI Zarządzanie Nieruchomościami 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%
Halifax P Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Attila 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%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Nobles Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Staten Company Ltd.	Cypr	0,00%	100,00%
Modulo Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	100,00%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (dawniej HOTEL 3 GKI Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	65,73%	100,00%
CDI 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	-
Konsultanci Budowlani Poznań Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	-
Food2go Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
GKI Development GmbH	Berlin, Niemcy	100,00%	100,00%
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Projprzem MAKRUM S.A. **	Bydgoszcz, Polska	65,73%	47,64%
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo, Polska	65,73%	47,64%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	65,73%	47,64%
PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi***	Stambuł, Turcja	65,73%	47,64%
IFP Transylvania S.R.L	Bukareszt, Rumunia	100,00%	-

* Nastąpiło połączenie ze spółką Projprzem MAKRUM S.A.

** Spółka PROJPRZEM S.A. w wyniku transakcji połączenia ze spółką MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zmieniła nazwę na Projprzem MAKRUM S.A.

***Spółka jest w trakcie procesu likwidacji, w ocenie Zarządu nie determinuje to powstania działalności zaniechanej w jakimkolwiek segmencie operacyjnym.

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2016 roku:

W dniu 2 stycznia 2017r. spółka zależna Projprzem MAKRUM S.A. zawarła ze spółką dominującą umowę zbycia udziałów, na podstawie której Projprzem MAKRUM S.A. nabył wszystkie 1 000 udziałów w spółce Hotel 3 GKI Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 0,50 złotych za jeden udział tj. łącznie 500 zł. W dniu 3 lutego 2017 roku została zarejestrowana w KRS zmiana brzmienia firmy Spółki na: Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

Projprzem MAKRUM S.A. umożliwi realizację działalności budowlanej w spółce zależnej poprzez dotychczasową kadrę specjalistów Projprzem MAKRUM S.A. oraz nowych pracowników wywodzących się z wiodących w Polsce podmiotów z sektora budowlanego.

PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. ma siedzibę w Bydgoszczy oraz oddział w Poznaniu.

W lutym 2017 roku zostały zarejestrowane spółki zależne od CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., utworzone w celu realizacji kolejnych etapów Platanowego Parku: CDI 4 Sp. z o.o., CDI 5 Sp. z o.o. i CDI 6 Sp. z o.o. W spółkach tych współnikami są CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (99%) oraz CDI Nieruchomości (1%). W październiku 2017 roku dokonano zmiany nazwy spółki CDI 5 Sp. z o.o. na Konsultanci Budowlani Poznań Sp. z o.o. oraz CDI 6 Sp. z o.o. na Konsultanci Budowlani Warszawa Sp. z o.o. Następnie dnia 30 listopada 2017 roku spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz CDI Nieruchomości sprzedały swoje udziały w spółce Konsultanci Budowlani Warszawa Sp. z o.o. W związku z ujemną wartością aktywów netto kwota transakcji została ustalona na 52 PLN.

W dniu 23.03.2017 r., jednostka dominująca zawarła ze spółką zależną Projprzem Makrum S.A. umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której jednostka dominująca sprzedała wszystkie 23 716 udziałów w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 1.308 zł za jeden udział, tj. łącznie 30 066 tys. PLN. Na dzień sprzedaży spółka Makrum Project Management Sp. z o.o. posiadała 100% udziałów w spółce Makrum Sp. z o.o. Szczegółowy opis znajduje się w nocie 27.7 Udziały niedające kontroli.

W dniu 31.03.2017 r. Kuchet Sp. z o.o. (dalej Kupująca) zawarła ostateczną umowę zbycia udziałów w spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (dalej Spółka), na podstawie której Kupująca nabyła 100% udziałów w Spółce. Szczegółowy opis znajduje się w nocie 36.1 Nabycie jednostek.

W dniu 11.04.2017 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o zmianie nazwy Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Sp. z o.o. na FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o. Zmiana nazwy została zarejestrowana w dniu 01.06.2017 r.

W dniu 19.07.2017 r. FOCUS Hotels S.A. nabyła od Kuchet Sp. o.o. 4 625 udziałów w spółce FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.

W okresie sprawozdawczym nastąpiły dalsze nabycia akcji spółki Projprzem MAKRUM S.A. Transakcje te doprowadziła do zwiększenia udziału w kapitale podstawowym z 47,64% do 65,73%.

W dniu 15 listopada 2017 roku została zarejestrowana spółka IFP Transylvania S.R.L (Rumunia), w której jednostka Spółka oraz jej podmioty zależne PROJPRZEM MAKRUM S.A. oraz FOCUS HOTELS S.A. objęły łącznie 100% udziałów.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku udziały nie zostały opłacone, a Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

W dniu 29 listopada 2017 r. jednostka dominująca dokonała płatności z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego spółki Modulo Parking Sp. z o.o. w kwocie 1.700 tys. PLN. Wartość kapitału zakładowego po podwyższeniu wyniosła 1.750 tys. PLN (35.000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy). Z kolei dnia 21 grudnia 2017 r. jednostka dominująca sprzedała posiadane udziały Modulo Parking Sp. z o.o. spółce PROMstahl Polska Sp. z o.o. za kwotę 10,5 tys. PLN. Umowa sprzedaży zawierała cenę warunkową 332 tys. PLN. Warunki sprzedaży zostały zrealizowane, zatem łączna wartość sprzedaży udziałów Modulo Parking Sp. z o.o. wyniosła 342 tys. PLN.

W dniu 1 grudnia 2017 roku jednostka zależna Projprzem Makrum S.A. połączyła się ze spółką zależną Makrum Project Management Sp. z o.o. Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą.

W dniu 7 grudnia 2017 r. jednostka dominująca dokonała płatności z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego spółki STATEN Company Ltd w kwocie 475 tys. PLN, z kolei dnia 21 grudnia 2017 r. jednostka dominująca sprzedała wszystkie posiadane udziały spółki STATEN Company Ltd spółce Cezex Limited za kwotę 3 tys. EUR (7.000 udziałów).

Płatności z tytułu podwyższenia kapitału w spółce Modulo Parking Sp. z o.o. oraz STATEN Company Ltd opisane w powyższych punktach miały na celu spłatę pożyczek otrzymanych od jednostki dominującej oraz doprowadzenia przed sprzedażą udziałów do sytuacji w której aktywa netto tych spółek będą dodatnie, co było wymogiem podmiotów nabywających udziały.

W dniu 22.12.2017 roku Projprzem Makrum SA zawarła umowę zbycia 100% udziałów w MAKRUM Sp. z o.o. na rzecz CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. Cena transakcji sprzedaży została ustalona na bazie dokonanej wyceny i wyniosła 623 tys. zł.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na 31 grudnia 2017 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 24 kwietnia 2018 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.

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 31 grudnia 2017 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2016 roku została przedstawiona w nocie nr 18.

Utrata wartości aktywów trwałych

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

utraty wartości danego składnika aktywów ustalana jest jego wartość odzyskiwalna.

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży

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

Nabycie jednostek gospodarczych

Grupa dokonuje, w przypadku specyficznych transakcji nabycia grupy aktywów trwałych, w tym w połączeniu z nabyciem powiązanych z tymi aktywami udziałów w podmiotach gospodarczych, osądu czy nabywane są aktywa czy całe przedsiębiorstwo (cały biznes). W roku 2017 taki osąd został zastosowany w odniesieniu do nabycia biznesu Hotelu Pod Orłem w Bydgoszczy, co zostało ujawnione w nocie 36.1.

Odpis aktualizujący należności

Należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie,

gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 24.

Utrata wartości aktywów trwałych

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

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Grupa dokonuje osądy co do dalszego ekonomicznego przeznaczenia aktywów trwałych. W przypadku uznania, iż dane aktywa zostaną wystawione na sprzedaż, Grupa dokonuje ich reklasyfikacji do pozycji aktywa trwale dostępne do sprzedaży, dokonując jednocześnie osądu czy prawdopodobna do uzyskania cena sprzedaży nie przekracza bilansowej wartości danego aktywa trwałego.

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.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęta na koniec 2016 roku metodologia w okresie sprawozdawczym nie uległa zmianie, zmieniły się natomiast niektóre wskaźniki finansowe będące podstawą szacunków. Jak zaprezentowano w nocie 30, stopa dyskonta była na takim samym poziomie jak w roku poprzednim (2,5%), przyjęto zerowy przewidywany wskaźnik inflacji, podobnie jak w 2016 roku a przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń

została ustalona na poziomie 7,6%, czyli o 3,5% więcej niż rok wcześniej. Pozostały średni okres zatrudnienia nie zmienił się.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

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

Szczegółowe informacje w tym obszarze zawiera nota 12.2.

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 40.

Ujmowanie przychodów

Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji kontraktów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu oraz dochodu zostałyby zmniejszona o około 1 080 tys. PLN. Informacja na temat umów o usługi budowlane została zawarta w nocie nr 25.

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów pochodnych, aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, 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.

Niniejsze roczne 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 przez spółki Grupy.

6.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

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.

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 2016 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie, jednak nie miały one istotnego wpływu na zaprezentowane i ujawnione informacje finansowe lub nie miały zastosowania do transakcji zawieranych przez Grupę:

- Zmiany do MSR 12 *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do niezrealizowanych strat*

Zmiany doprecyzowują kwestie związane z powstawaniem ujemnych różnic przejściowych w przypadku instrumentów dłużnych wycenianych według wartości godziwej, oszacowaniem prawdopodobnego przyszłego dochodu do opodatkowania oraz oceną, czy wypracowany dochód pozwoli na zrealizowanie ujemnych różnic przejściowych. Zmiany mają zastosowanie retrospektywne.

– Zmiany do MSR 7 *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*

Zmiany zobowiązują jednostkę do ujawnienia informacji, które umożliwiają użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę zmian zobowiązań wynikających z działalności finansowej. Nie jest wymagane przedstawienie informacji porównawczych za poprzednie okresy.

– Zmiany MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* będące częścią *Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016*

Zmiany doprecyzowują, że wymogi określone w standardzie mają zastosowanie także do udziałów jednostki w jednostkach zależnych, wspólnych ustaleniach umownych (tj. wspólnych działaniach lub wspólnych przedsięwzięciach), jednostkach stowarzyszonych lub jednostkach strukturyzowanych niepodlegających konsolidacji, które zostały sklasyfikowane (lub włączone do grupy do zbycia, która została sklasyfikowana) jako przeznaczone do sprzedaży lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5 *Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana*.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, które zostały opublikowane, lecz dotychczas nie weszły w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

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:

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces 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,
- MSSF 15 Przychody z umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy investorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego

niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,

- Zmiany do MSSF 9 Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 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.

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

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

Standard ten wprowadza nowe podejście do szacowania utraty wartości, które bazuje na wyznaczaniu oczekiwanych strat (z ang. expected loss),

Wdrożenie standardu MSSF 9

W lipcu 2014 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 9 Instrumenty finansowe („MSSF 9”). MSSF 9 obejmuje trzy aspekty związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń. MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i później, z możliwością wcześniejszego zastosowania.

Grupa planuje zastosować MSSF 9 od dnia wejścia w życie standardu, bez przekształcania danych porównawczych.

W 2017 roku Grupa przeprowadziła szczegółową ocenę wpływu wprowadzenia MSSF 9 na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych. Niniejsza ocena jest oparta na aktualnie dostępnych informacjach i może podlegać zmianom wynikającym z pozyskania racjonalnych i możliwych do udokumentowania dodatkowych informacji w okresie, kiedy Grupa zastosuje MSSF 9 po raz pierwszy.

Grupa nie spodziewa się istotnego wpływu wprowadzenia MSSF 9 na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitał własny, z wyjątkiem skutków zastosowania MSSF 9 w zakresie utraty wartości. Grupa spodziewa się wzrostu odpisów z tytułu utraty wartości, z negatywnym wpływem na kapitał własny, jak omówiono poniżej. Ponadto, w wyniku zastosowania MSSF 9, zmieni się klasyfikacja niektórych instrumentów finansowych.

a) Klasyfikacja i wycena

Grupa nie spodziewa się istotnego wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitały własne, w związku z zastosowaniem MSSF 9 w obszarze klasyfikacji i wyceny. Oczekuje się, że wszystkie aktywa finansowe wyceniane dotychczas w wartości godziwej, dalej pozostaną wyceniane w wartości godziwej.

Grupa skorzysta z możliwości wyboru i w przypadku akcji/ udziałów w spółkach nienotowanych, będzie ujmować ich późniejsze zmiany wartości godziwej przez inne całkowite dochody, w związku z czym zastosowanie MSSF 9 nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Posiadane przez Grupę dłużne papiery wartościowe (obligacje skarbowe oraz obligacje korporacyjne) będą wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, ponieważ celem biznesowym Grupy jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych.

Należności handlowe są utrzymywane dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a Grupa nie sprzedaje należności handlowych w ramach faktoringu – będą one nadal wyceniane w zamortyzowanym koszcie przez wynik finansowy. Grupa korzysta z praktycznego zwolnienia i dla należności handlowych poniżej 12 miesięcy nie identyfikuje istotnych elementów finansowania.

b) Utrata wartości

Zgodnie z MSSF 9 jednostka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym bądź oczekiwany stratom kredytowym w okresie życia instrumentu finansowego. W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Grupa zastosuje uproszczone podejście i wyceni odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia z tytułu potencjalnej utraty wartości.

Grupa ocenia, że w związku z charakterem należności z tytułu dostaw i usług, odpis z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 roku wzrośnie o 1 060 tys. PLN wraz ze związanym z tym wzrostem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 201 tys. PLN.

c) Rachunkowość zabezpieczeń

Ponieważ MSSF 9 nie zmienia ogólnych zasad funkcjonowania rachunkowości zabezpieczeń Grupy, zastosowanie MSSF 9 nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Wdrożenie standardu MSSF 15

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 15 Przychody z umów z klientami („MSSF 15”), który został wydany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku ustanawia tzw. Model Pięciu Kroków rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami. Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Nowy standard zastąpi wszystkie dotychczasowe wymogi dotyczące ujmowania przychodów zgodnie z MSSF. Standard ma zastosowanie w odniesieniu do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku i później. Wcześniejsze stosowanie jest dozwolone.

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

Grupa planuje zastosować MSSF 15 od dnia wejścia w życie standardu, z zastosowaniem pełnego podejścia retrospektywnego.

a) Grupa prowadzi działalność w obszarze:

1. produkcji i montażu własnych, wystandaryzowanych, urządzeń stosowanych w technice przeładunkowej (logistyce) jak: platformy przeładunkowe, uszczelnienie, odbojniki i naprowadzacze (łącznie określane jako systemy przeładunkowe),
2. produkcji urządzeń mechanicznych, zarówno na dokumentacji własnej jak i klientowskiej, na indywidualne zlecenie odbiorców. Są to różnego rodzaju młyny, kruszarki, suszarnie, przesiewacze, granulatory parkingi automatyczne oraz zarówno elementy jak i kompletne urządzenia jak: prasy, dźwigi, suwnice itp.
3. świadczenie usług generalnego wykonawstwa w segmencie budownictwa, głównie przemysłowego oraz innego kubaturowego,
4. budowa i sprzedaż towarów – lokali mieszkalnych i usługowych i prawa do miejsc postojowych w segmencie developerskim oraz artykułów ekologicznych,
5. świadczenie usług hotelarskich,
6. najem aktywów

W przypadku produkcji i montażu urządzeń systemów przeładunkowych (podpunkt 1. powyżej), Grupa rozpoznała istnienie dwóch zobowiązań do wykonania świadczenia. Pierwszego polegającego na wyprodukowaniu urządzeń systemów przeładunkowych w zakładzie produkcyjnym w Koronowie. Drugiego polegającego na montażu urządzeń systemów przeładunkowych, wykonywanych w lokalizacjach wskazanych przez klientów. Montaż systemów przeładunkowych może być realizowany przez Grupę PROJPRZEM MAKRUM S.A. jednakże możliwa jest alternatywna sprzedaż urządzenia bez jednoczesnego montażu, z uwagi na ustandaryzowanie produktu.

W przypadku pierwszego zobowiązania przychód będzie rozpoznawany w momencie przejścia kontroli nad urządzeniem przez klienta, a w przypadku drugiego zobowiązania przychód będzie rozpatrywany w czasie proporcjonalnie do poniesionych przez Grupę kosztów.

W przypadku produkcji urządzeń mechanicznych (podpunkt 2. powyżej), przychód jest rozpoznawany w czasie, proporcjonalnie do stopnia zaangażowania danego kontraktu i korzyści przekazywanych klientowi. Grupa uważa, że klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczonej usługi, w miarę wykonywania przez jednostkę tej usługi. W konsekwencji Grupa przenosi kontrolę i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu. A zatem zgodnie z MSSF 15, Grupa będzie kontynuowała ujmowanie przychodów ze sprzedaży usług w miarę upływu czasu. Także w przypadku takich transakcji regułą jest, iż umowy zawierają jeden typ zobowiązania do wykonania świadczenia.

Aczkolwiek, w przypadku jednostkowych umów może zaistnieć sytuacja, iż Grupa rozpozna dwa lub więcej zobowiązań do wykonania świadczenia wynikających z umowy. W takim przypadku, zgodnie z MSSF 15 cenę transakcyjną przypisuje się do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia na podstawie proporcjonalnej indywidualnej ceny sprzedaży. Grupa ocenia, że wpływ przyjęcia MSSF 15 na ujmowanie przychodów oraz wyniki finansowe Grupy z tytułu takich umów za rok 2017 nie będzie istotny.

W przypadku świadczenia usług generalnego wykonawstwa w budownictwie Grupa (punkt 3. powyżej) rozpoznała jedno zobowiązanie umowne, z uwagi na charakter znaczącej usługi integrującej. Przychód jest rozpoznawany w czasie, proporcjonalnie do stopnia zaangażowania danego kontraktu i korzyści przekazywanych klientowi. Grupa uważa, że klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczonej usługi, w miarę wykonywania przez jednostkę tej usługi. W konsekwencji Grupa przenosi kontrolę i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu. A zatem zgodnie z MSSF 15, Grupa będzie kontynuowała ujmowanie przychodów ze sprzedaży usług generalnego wykonawstwa w miarę upływu czasu.

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

Jeżeli umowa zawiera tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia – sprzedaż towarów w segmencie developerskim i innych (podpunkt 4. powyżej) Grupa ocenia, że wpływ przyjęcia MSSF 15 na ujmowanie przychodów oraz wyniki finansowe Grupy z tytułu takich umów nie będzie istotny. W tym przypadku przychód będzie rozpoznawany w określonym momencie, tj. gdy klient uzyska kontrolę nad towarem.

W przypadku usług hotelarskich Grupa rozpoznała tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia, z uwagi na charakter znaczącej usługi integrującej (podpunkt 5. powyżej) Grupa ocenia, że wpływ przyjęcia MSSF 15 na ujmowanie przychodów oraz wyniki finansowe Grupy z tytułu takich umów nie będzie istotny. W tym przypadku przychód będzie rozpoznawany w określonym momencie, tj. gdy klient uzyskuje korzyść z tytułu świadczonej usługi.

W przypadku najmu aktywów Grupa rozpoznała istnienie jednego zobowiązania do wykonania świadczenia. Grupa ocenia, że wpływ przyjęcia MSSF 15 na ujmowanie przychodów oraz wyniki finansowe Grupy z tytułu takich umów nie będzie istotny. W tym przypadku przychód będzie rozpoznawany w określonym momencie, tj. gdy klient uzyska korzyść z udostępnionych aktywów.

W ramach oceny wpływu wprowadzenia MSSF 15, Grupa rozważyła m.in. następujące aspekty:

i. Stałość i zmienność wynagrodzenia

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

ii. Gwarancje

Grupa udziela gwarancji na sprzedawane towary. Zazwyczaj gwarancje stanowią zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją i nie stanowią dodatkowej usługi. W konsekwencji, większość istniejących gwarancji będzie dalej ujmowana zgodnie z MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.

Grupa rozpoznaje przychody zgodnie z metodą stopnia zaawansowania, w korespondencji z pozycją „Należności z tytułu umów o usługę budowlaną”. Zgodnie z MSSF 15, jeśli jednostka spełnia zobowiązanie, dokonując przekazania dóbr lub usług klientowi, zanim klient zapłaci wynagrodzenie lub przed terminem jego wymagalności, jednostka przedstawia umowę jako składnik aktywów z tytułu umowy, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawianych jako należności. W związku z tym, na skutek przyjęcia MSSF 15, Grupa dokona przeklasyfikowania na dzień 31 grudnia 2017 roku kwoty 9,1 mln PLN z pozycji „Należności z tytułu umów o usługę budowlaną” do pozycji „Składnik aktywów z tytułu umowy”.

b) Zaliczki otrzymane od klientów

Grupa prezentuje zaliczki otrzymane od klientów w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”. Zgodnie z obecną polityką (zasadami) rachunkowości Grupa nie ujmuje kosztów z tytułu odsetek od otrzymanych zaliczek, w tym długoterminowych.

Zgodnie z MSSF 15, Grupa ocenia czy umowa zawiera istotny element finansowania. Grupa zdecydowała się skorzystać z praktycznego rozwiązania, zgodne z którym nie koryguje przyrzeczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeśli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok. Dlatego też, dla krótkoterminowych zaliczek Grupa nie będzie wydzielała istotnego elementu finansowania.

W przypadku umów z klientami, dla których okres pomiędzy przekazaniem przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi a momentem zapłaty za dobro lub usługę przekracza jeden rok Grupa ocenia, że umowy zawierają istotny element finansowania ze względu na różnicę pomiędzy możliwą do uzyskania ceną w

przypadku zapłaty ceny po realizacji zobowiązania, a przy zastosowaniu płatności zaliczkowych, co jest częstym elementem podnoszonym w negocjacjach umów z klientami.

MSSF 15 wprowadza także odmienne od stosowanej dotychczas zasady podejście do naliczania dyskonta od otrzymanych przez Grupę kaucji zabezpieczających potencjalne roszczenia. Z uwagi, iż kaucje te mają charakter zabezpieczający ryzyko, a nie charakter finansujący, po wprowadzeniu MSSF 15 Grupa nie będzie naliczała dyskonta od tych zobowiązań.

Grupa nie oczekuje istotnego wpływu przyjęcia MSSF 15 na sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku z tytułu rozpoznanie przychodów wynikających z istotnego elementu finansowania.

c) Wymogi w zakresie prezentacji i ujawniania informacji

MSSF 15 wprowadza nowe wymogi w zakresie prezentacji i ujawnień. Grupa ocenia, że wpływ niektórych z tych ujawnień będzie istotny. W szczególności Grupa oczekuje dodatkowych ujawnień dotyczących znaczących osądów i zmian tych osądów, co do szacunku wysokości potencjalnych kar umownych oraz szacunku kwot wynikających z zapisów umownych dotyczących istotnych elementów finansowania.

Dodatkowo, zgodnie z wymogami MSSF 15, Grupa przedstawia ujęte przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych. Grupa ujawnia ponadto wystarczające informacje, które umożliwią użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumienie powiązania między ujawnieniem przychodów w podziale na kategorie a informacjami o przychodach, które jednostka ujawnia dla każdego segmentu sprawozdawczego, jeżeli stosuje MSSF 8 Segmenty operacyjne.

d) Inne korekty

Wymogi dotyczące ujmowania i wyceny zgodnie z MSSF 15 mają również zastosowanie do ujmowania i wyceny zysku/ straty ze sprzedaży aktywów niefinansowych (takich jak rzeczowe aktywa trwałe oraz aktywa niematerialne), w sytuacji, gdy taka sprzedaż nie odbywa się w normalnym toku prowadzenia działalności gospodarczej. W ocenie Grupy wpływ przyjęcia MSSF 15 nie powinien być jednak istotny.

Podsumowując, Grupa oczekuje, że wpływ wdrożenia MSSF 15 będzie następujący:

	<i>korekty w tysiącach PLN</i>
<i>Aktywa</i>	
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-9 111
Zapasy	0
Aktywa z tytułu umów	9 111
<u>Aktywa razem</u>	0
<i>Pasywa</i>	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną	-1 020
Zobowiązanie z tytułu umów	1 020
Rezerwy	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	0
Zobowiązania razem	0
<u>Pasywa razem</u>	0
Wpływ netto na kapitał własny, w tym:	0
Zyski zatrzymane	0
Inne pozycje kapitału własnego	0

Wdrożenie standardu MSSF 16

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

W styczniu 2016 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wydała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 Leasing („MSSF 16”), który zastąpił MSR 17 Leasing, KIMSF 4 Ustalenie, czy umowa zawiera leasing, SKI 15 Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne oraz SKI 27 Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu. MSSF 16 określa zasady ujmowania dotyczące leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji

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

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

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

aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa jest leasingobiorcą w przypadku umów najmu hoteli, powierzchni biurowych oraz samochodów, co szerzej opisano w nocie 17.

Rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 pozostaje zasadniczo niezmienną względem obecnej rachunkowości zgodnie z MSR 17. Leasingodawca dalej będzie ujmował wszystkie umowy leasingowe z zastosowaniem tych samych zasad klasyfikacji co w przypadku MSR 17, rozróżniając leasing operacyjny i leasing finansowy.

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

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

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd jest w trakcie oceny wpływu wprowadzenia MSSF 16 na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych, a wstępne analizy wskazują, iż zastosowanie MSSF 16 może mieć istotny wpływ w segmencie hotelarskim.

9. Istotne zasady rachunkowości

9.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Grupy dominującej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 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.

9.2. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne, aktywa trwale przeznaczonych 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 Spółki dominującej, określają zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych, aktywów biologicznych 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 spółki 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.

9.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego pozycje pieniężne w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu zamknięcia banku wiodącego, 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.

Rozliczane w oparciu o MSR 11 umowy o usługę budowlaną wycenia się po kursie średnim NBP obowiązującym na dany dzień bilansowy.

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 2017	31 grudnia 2016
CHF	3,5672	4,1173
USD	3,4813	4,1793
TRY	0,9235	1,1867
EUR	4,1709	4,4240

9.4. 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:

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

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

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

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

9.5. 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.

9.6. Aktywa niematerialne

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

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

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

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

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 aktywów 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.

9.7. 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 przejścia 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.

W Grupie Kapitałowej Immobile S.A. z uwagi na nabycia spółek zależnych po kwocie równej lub niższej wartości godziwej aktywów netto wartość firmy nie wystąpiła.

9.8. Leasing

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

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

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

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

9.9. 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 ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

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

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

9.10. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych, wartości 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.

9.11. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności;
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- Pożyczki i należności;
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

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

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży;

- spełniające definicję pożyczek i należności.

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody (korzystne zmiany netto wartości godziwej) lub koszty (niekorzystne zmiany netto wartości godziwej) finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub jest rzeczą oczywistą bez przeprowadzania lub po pobieżnej analizie, że gdyby podobny hybrydowy instrument byłby najpierw rozważany, to oddzielenie wbudowanego instrumentu pochodnego byłoby zabronione. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność w zakresie ujmowania lub wyceny (niedopasowanie księgowo); lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2017 roku żadne aktywa finansowe nie zostały wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (na dzień 31 grudnia 2016 roku: nie

dotyczy).

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

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

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

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

9.12. Utrata wartości aktywów finansowych

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

9.12.1. Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

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

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

9.12.2. Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością

bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

9.12.3. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

9.13. 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.

9.13.1. Zabezpieczenie wartości godziwej

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

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

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

9.13.2. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

Jeśli zabezpieczenie planowanej transakcji skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, albo planowana transakcja związana ze składnikiem aktywów

niefinansowych lub zobowiązaniem niefinansowym staje się uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem, do którego będzie się stosować zabezpieczenie wartości godziwej, wtedy zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach, przeklasyfikowywane są z kapitału własnego do zysku lub straty w tym samym okresie lub okresach, w których nabyty składnik aktywów niefinansowych lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

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

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

9.13.3. Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym

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

9.14. 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 developerską. Opis reklasyfikacji nieruchomości gruntowych stanowiących nieruchomości inwestycyjnej znajduje się w nocie 9.5 Nieruchomości inwestycyjne.

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

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

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

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

Odpisów aktualizujących wartość należności dokonuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty stosując następujące zasady:

- co najmniej w wysokości należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości, do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,

- należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności,

- należności kwestionowanych przez dłużników (należności sporne) oraz z których zapłatą dłużnik zalega powyżej 180 dni, a według oceny jego sytuacji majątkowej i finansowej spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości roszczenia nie znajdującego pokrycia w gwarancji lub innym zabezpieczeniu,

- należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego - w wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania,

- należności przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, należności z tytułu naliczonych odsetek – w wysokości 100% ich wartości.

Odpisów aktualizujących dokonuje się w każdym przypadku, za wyjątkiem sytuacji, w których istnieje pewność otrzymania zapłaty, np. w przypadku, jeżeli należność została w sposób wiarygodny zabezpieczona np. w formie hipoteki, gwarancji bankowej, ubezpieczenia należności, zastawu.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności dokonuje się odpisu odwrotnego przywracając tym samym ich pierwotną wartość.

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

9.17. 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.

9.18. 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. Podobnie 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 oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

9.19. 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.

9.20. 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, kosztów przeszłego zatrudnienia);
- odsetki netto od zobowiązania netto z tytułu określonych świadczeń.

9.21. Płatności w formie akcji

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

9.22. Przychody

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. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

9.22.1. Sprzedaż towarów i produktów

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

9.22.2. Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji.

Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów zmiennych do szacowanych kosztów niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Grupa spodziewa się odzyskać.

9.22.3. Odsetki

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

9.22.4. Dywidendy

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

9.22.5. Przychody z tytułu wynajmu

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

9.23. Podatki

9.23.1. Podatek bieżący

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

9.23.2. Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.23.3. 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.

9.23.4. 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).

10. 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 budową systemów przeladunkowych 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 Konsulting budowlany zajmuje się nadzorem budowlanym.

Segment Developing zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami.

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.

Z uwagi na systematyczne zmniejszenie przychodów od klientów zewnętrznych w sektorze Konsultingu Budowlanego i równoczesne zaangażowanie segmentu w działania związane z własnymi realizacjami segmentu Developing, Zarząd podjął decyzje o połączeniu tych dwóch segmentów. Dane porównawcze zostały odpowiednio przekształcone.

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2017 roku								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	173 811	10 862	44 035	8 690	19 994	3 091	0	260 482
Przychody ogółem	173 811	10 862	44 035	8 690	19 994	3 091	0	260 482

Amortyzacja	4 519	522	3 560	115	46	305		9 067
Wynik operacyjny segmentu	6 588	4 649	7 354	-560	-1 074	-1 801	0	15 155
Aktywa segmentu sprawozdawczego	116 855	52 826	124 947	116 445	16 021	1 874	25 744	454 713

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany i Developing	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2016 roku							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	37 133	7 779	34 130	25 014	2 656	0	106 713
Sprzedaż między segmentami							
Przychody ogółem	37 133	7 779	34 130	25 014	2 656	0	106 713

Amortyzacja	1 767	392	3 280	144	504	0	6 087
Wynik operacyjny segmentu	-2 155	2 167	5 527	383	-1 424	0	4 498
Aktywa segmentu sprawozdawczego	122 199	53 901	105 061	72 495	14 385	24 838	392 879

Przychody Grupy w porównaniu do roku ubiegłego wzrosły ponad dwukrotnie. W głównej mierze jest to spowodowane nabyciem w listopadzie zeszłego roku Grupy Kapitałowej PROJPRZEM MAKRUM S.A. Nabycie to spowodowało wzrost przychodów w segmencie przemysłu z 37 133 tys. PLN za rok ubiegły do 173 811 tys. PLN za roku bieżący. Analogicznie sytuacja przekłada się na koszty działalności operacyjnej Grupy.

Grupa zanotowała w segmencie przemysł, hotelarstwo i najem aktywów pozytywne wyniki finansowe.

W segmencie Budownictwo Przemysłowe Grupa zanotowała stratę w wysokości 1 074 tys. PLN. Z uwagi, iż segment rozwija się zgodnie z założeniami Zarządu, a poniesiona strata wynikała głównie z kosztów poniesionych w pierwszym półroczu 2017 związanych z budową nowej struktury organizacyjnej segmentu (oddział w Poznaniu), a znaczące kwotowo kontrakty były realizowane od III kwartału 2017 roku, Zarząd

nie przeprowadził testu na utratę wartości aktywów trwałych segmentu. W drugim półroczu 2017 segment wygenerował zysk w wysokości 800 tys. PLN zmniejszając poniesioną w pierwszym półroczu stratę. W swym osądzie Zarząd dodatkowo oparł się na portfelu podpisanych umów oraz rentowności realizowanych kontraktów oraz przewidywanym pozytywnym wyniku finansowym segmentu w roku 2018.

W segmencie Konsulting budowlany i developing Grupa także odnotowała stratę w wysokości 560 tys. PLN. Podobnie jak w przypadku segmentu budownictwo Zarząd nie zdecydował się na przeprowadzenie testu na utratę wartości z uwagi na fakt, iż poniesiona strata wynikała głównie z cykliczności przychodów segmentu – Grupa kontynuowała w ciągu 2017 roku budowę I etapu osiedla Platanowy Park, jednakże zgodnie z regułami rachunkowości przychody z tego tytułu zostaną rozpoznane w roku 2018, wraz z przenoszeniem własności lokali mieszkalnych i usługowych na nabywców. Do dnia publikacji sprawozdania finansowego Grupa sprzedała mieszkania i lokale usługowe o wartości 32,3 mln PLN netto, co stanowi 62% oczekiwanego przychodu, generując pozytywną marżę. W ocenie Zarządu wynik segmentu za rok 2018 będzie pozytywny, a Grupa kontynuuje realizację Osiedla Platanowy Park – rozpoczęto II etap oraz planuje kolejne realizacje w Bydgoszczy.

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-12-2017	od 01-01 do 31-12-2016
Wynik operacyjny segmentów *	15 155	4 498
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	3 174	4 629
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-3 349	-390
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	29	
Pozostałe przychody i koszty razem	-146	4 239
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	15 009	8 737
Przychody finansowe	299	1 869
Koszty finansowe (-)	-5 043	-10 751
Zysk z okazijnego nabycia	6 246	21 428
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	16 511	21 283

* - 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.

Informacje dotyczące obszarów geograficznych:

	od 01-01 do 31-12-2017	od 01-01 do 31-12-2016
Polska	138 498	87 120
Inne kraje	121 984	19 593
Przychody ogółem	260 482	106 713

Zarówno w 2017 roku jak i w roku poprzednim, GKI nie posiadało klientów, którzy generowali co najmniej 10% łącznych rocznych przychodów Grupy z transakcji zewnętrznych.

11. Przychody i koszty

11.1. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	1 138
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	1 646	1 667
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	0	377
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	0	312
Otrzymane kary i odszkodowania	0	856
Zysk z tytułu zakończonych umów leasingowych	458	0
Zysk ze sprzedaży ZCP w Sępolnie Krajeńskim	863	0
Pozostałe przychody operacyjne	208	278
Pozostałe przychody operacyjne razem	3 174	4 629

11.2. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	171	5
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	835	0
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	1 841	19
Utworzenie rezerw	233	36
Zapłacone kary i odszkodowania	125	29
Likwidacja zapasów	35	3
Darowizny	81	118
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	30	12
Spisane należności	0	13
Inne koszty	0	157
Pozostałe koszty operacyjne razem	3 349	390

11.3. Przychody finansowe

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
<i>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	23	7
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	15
<i>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>	23	23
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat:</i>		
Instrumenty pochodne handlowe	0	1 221
Akcje spółek notowanych	0	491
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat</i>	0	1 712
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Zobowiązania i należności handlowe	146	0
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	146	0
Inne przychody finansowe	235	134
Przychody finansowe razem	299	1 869

11.4. Koszty finansowe

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
<i>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	301	163
Kredyty	3 483	2 564
Pożyczki	0	641
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	265	309
Inne koszty finansowe	24	31
<i>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>	<i>4 072</i>	<i>3 706</i>
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat:</i>		
Instrumenty pochodne handlowe	0	1 093
Instrumenty pochodne zabezpieczające	172	989
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat</i>	<i>172</i>	<i>2 081</i>
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	201	123
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	0	54
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych</i>	<i>201</i>	<i>178</i>
Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	3 366
Prowizje bankowe	598	1 419
Koszty finansowe razem	5 043	10 751

11.5. Koszty według rodzajów

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Amortyzacja	9 067	6 087
Świadczenia pracownicze	45 760	26 132
Zużycie materiałów i energii	108 114	25 379
Usługi obce	104 744	27 522
Podatki i opłaty	5 793	4 418
Pozostałe koszty rodzajowe	1 850	1 342
Koszty według rodzaju razem	275 328	90 879
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 769	9 113
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	-33 770	2 223
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	245 327	102 214

11.6. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Koszty wynagrodzeń	38 282	21 617
Koszty ubezpieczeń społecznych	7 120	4 297
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	358	218
Koszty świadczeń pracowniczych razem	45 760	26 132

12. Podatek dochodowy

12.1. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Wynik przed opodatkowaniem	16 511	21 283
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2015: 19%):	3 137	4 044
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	27	89
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	-598	-648
Nierozpoznane straty podatkowe		259
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 772	1 245
Niepodatkowy przychód wynikający z zysku na okazijnym nabyciu	-1 145	-4 071
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-127	0
Podatek zapłacony od transakcji zbycia udziałów Makrum PM	5 669	0
Pozostałe	-210	0
Podatek dochodowy	8 525	917
Zastosowana średnia stawka podatkowa	52%	4%

12.2. 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 31.12.2017				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	216	-131	0	85
Pochodne instrumenty finansowe	555	-555	0	0
Odpis na zapasy	756	49	0	805
Odpis aktualizujący wartość udziałów	0	0	0	0
Odpis aktualizujący wartość należności	889	281	0	1 170
<i>Zobowiązania:</i>				
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	167	-6	0	161
Rezerwy na świadczenia pracownicze	266	560	0	826
Zmiana stanu rezerw	536	974	0	1 510
Pochodne instrumenty finansowe	421	-421	0	0
Wycena bilansowa zobowiązań	0	102	0	102
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	0	178	0	178
Zobowiązania leasingowe	0	20	0	20
Inne zobowiązania	16	180	0	196
<i>Inne:</i>				
Nierozliczone straty podatkowe	6 634	-1 019	0	5 615
Razem	10 456	212	0	10 668

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 31.12.2017				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	4 473	235	0	4 708
Różnica między wartością bilansową i podatkową nieruchomości inwestycyjnych	9 629	324	363	10 317
Pochodne instrumenty finansowe	0	23	0	23
Kontrakty budowlane	271	-150	0	121
Inne aktywa:	69	54	0	123
<i>Zobowiązania:</i>				
Wycena bilansowa zobowiązań	222	-222	0	0
Zobowiązanie leasingowe	0	1 127	0	1 127
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	97	-97	0	0
Razem	14 761	1 294	363	16 418

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.

W okresie sprawozdawczym najistotniejsze zmiany z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikały z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

13. 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. Grupa tworzy taki fundusz i dokonuje okresowych odpisów w wysokości odpisu podstawowego/ kwot uzgodnionych ze związkami zawodowymi. Ponadto Fundusz posiada rzeczowe aktywa trwałe. Celem Funduszu jest finansowanie działalności socjalnej, pożyczek udzielonych jej pracownikom oraz pozostałych kosztów socjalnych.

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Odpisy na ZFŚS	2 170	1 763
Pożyczki udzielone pracownikom	-17	-73
Środki pieniężne	269	194
Zobowiązania z tytułu Funduszu	-1 750	-1 534
Saldo po skompensowaniu	134	-38

14. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	72 794 930
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 362 932	72 794 930
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	6 200	18 200
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,08	0,28
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,08	0,28
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	6 200	18 200
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,08	0,28
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,08	0,28

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

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 29 czerwca 2017 roku Walne Zgromadzenie Spółki Dominującej uchwaliło wypłatę dywidendy w wysokości 4 521 tys. PLN (to jest 0,06 PLN na jedną akcję). Wypłaty w wysokości 4.371 tys. PLN dokonano w dniu 28 września 2017 roku, pozostała kwota w wysokości 150 tys. PLN została wypłacona w dniu 2 października 2017 roku.

W poprzednim roku wypłaty dywidendy za rok 2015 w wysokości 3 643 tys. PLN (to jest 0.05 PLN na jedną akcję) dokonano w dniu 12 września 2016 roku.

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

Uchwałą z dnia 24 kwietnia 2018 Zarząd Spółki zarekomendował wypłatę dywidendy w wysokości 0,07 PLN na jedną akcję, to jest w kwocie 5.275 tys. PLN

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	16 633	109 230	19 076	1 377	2 384	3 965	152 666
Nabycie jednostek gospodarczych	1 553	22 495	0	0	820	0	24 868
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	1 510	1 410	331	718	3 968
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-5	0	-69	-6	0	-80
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-201	0	0	0	0	0	-201
Przekwalifikowanie do aktywów dostępnych do sprzedaży (-)	-44	-10 043	-4 572	-106	-47	0	-14 812
Amortyzacja (-)	0	-3 803	-2 865	-965	-751	0	-8 383
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-633	0	0	0	-202	-834
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	0	2	0	2
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	17 942	117 241	13 149	1 647	2 733	4 480	157 193

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 31.12.2016 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	15 447	88 856	12 984	1 276	1 297	1 480	121 340
Nabycie Grupy PROJPRZEM S.A.	1 209	23 690	7 218	801	412	1 385	34 716
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-23	0	-45	-177	0	0	-245
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	0	0	0	-2 424	-2 424
Amortyzacja (-)	0	-3 464	-1 401	-523	-469	0	-5 857
Odwroćenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	16 633	109 230	19 076	1 377	2 384	3 965	152 666

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, stanowiąca zabezpieczenie:

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K0007515 z dnia 22.04.2013 r. zawartej pomiędzy FOCUS Hotels S.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy zlecenia udzielenia gwarancji bankowej nr K00557/16 z dnia 27.06.2016 r. zawartej pomiędzy FOCUS Hotels S.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Łodzi, objętej KW nr LD1M/00175075/7, stanowiąca zabezpieczenie umów kredytu:
 - umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
 - umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
 - umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
 - umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
 - umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
 - umowy zlecenia udzielenia gwarancji bankowej nr K00557/16 z dnia 27.06.2016 r. zawartej pomiędzy FOCUS Hotels S.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Szczecinie, objętej KW nr SZ1S/00081399/6, stanowiąca zabezpieczenie umów kredytu:
 - umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy zlecenia udzielenia gwarancji bankowej nr K00557/16 z dnia 27.06.2016 r. zawartej pomiędzy FOCUS Hotels S.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Chorzowie, objętej KW nr KA1C/00011883/7, stanowiąca zabezpieczenie umów kredytu:
- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy zlecenia udzielenia gwarancji bankowej nr K00557/16 z dnia 27.06.2016 r. zawartej pomiędzy FOCUS Hotels S.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00001639/2, stanowiąca zabezpieczenie umów kredytu:
- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00064765/3 oraz KW nr BY1B/00004072/0, stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 15/009/14/Z/IN z dnia 07.04.2014 r. zawartej pomiędzy Cezaro Sp. z o.o. a mBankiem S.A.

Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Szczecinie, objętej KW nr SZ1S/00210449/6 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 48 1020 1462 0000 7296 0092 0355z dnia 27.07.2015 r. zawartej pomiędzy Halifax P Sp. z o.o. a PKO Bankiem Polskim S.A.

Hipoteka umowna łączna zwykła oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00004708/8 stanowiące zabezpieczenie umowy kredytu FZ/03/1904 z dnia 04.05.2006 r. zawartej pomiędzy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. 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, KW nr BY1B/00217137/0 oraz KW nr BY1B/00217138/7 stanowiąca zabezpieczenie umowy limitu kredytowego wielocelowego nr 29 1020 1462 0000 7402 0288 0144 z dnia 12.05.2015 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a PKO Bankiem Polskim S.A.

Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Bydgoszczy objętych KW nr BY1B/00060014/6, KW nr BY1B/00061790/6, KW nr BY1B/00067130/4, KW nr BY1B/00181450/8 oraz KW nr BY1B/00090474/7 stanowiące zabezpieczenie umowy kredytu nr K00464/17 z dnia 22.06.2017 r. zawartej pomiędzy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

Hipoteka ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00215815/3, stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu 16/0047 z dnia 20.12.2016 r. zawartej pomiędzy CDI 3 Sp. z o.o. a mBankiem Hipotecznym 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 łączna ustanowiona na nieruchomościach położonych w Bydgoszczy objętych KW nr BY1B/00056503/0, KW nr BY1B/00002867/6, KW nr BY1B/00002865/2 oraz KW nr BY1B/00208251/9 stanowiąca zabezpieczenie umowy leasingu nr 506842-6X-0 z dnia 06.09.2016 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a ING Lease (Polska) Sp. z o.o.

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. oraz zabezpieczenie umowy na linię na gwarancje nr 15/076/11/Z/GX z dnia 04.11.2011 r. zawartych pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a mBankiem S.A.

Hipoteka umowna łączna 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 PROJPRZEM MAKRUM S.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

17. Leasing

17.1. Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych w leasingu finansowym

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Stan na 31.12.2017					
Wartość bilansowa brutto	723	16 883	2 485	106	20 198
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-717	-1 692	-767	-106	-3 282
Wartość bilansowa netto	7	15 191	1 718	0	16 916

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Stan na 31.12.2016					
Wartość bilansowa brutto	743	15 073	2 095	183	18 093
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-19	-2 048	-1 298	-104	-3 470
Wartość bilansowa netto	723	13 025	797	79	14 624

17.2. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawia się następująco:

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:		
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	razem
Stan na 31.12.2017			
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 723	3 940	6 663
Koszty finansowe (-)	-153	-68	-221
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 570	3 872	6 442

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:		
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	razem
Stan na 31.12.2016			
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 635	5 683	9 318
Koszty finansowe (-)	-191	-100	-291
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 444	5 583	9 027

18. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 grudnia 2017 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 117 106 tys. PLN.

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość inwestycyjna w trakcie budowy położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 22 322 tys. PLN. W 2017 roku nastąpiła kontynuacja budowy budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3. Wzrost o wartości 9 560 tys. PLN spowodowany jest głównie poczynionymi nakładami inwestycyjnymi oraz rozpoznaniem przyszłej wartości nieruchomości proporcjonalnie do ponoszonych nakładów. Grupa uzyskała nową wyceny dokonaną przez niezależnego rzeczoznawcę tej nieruchomości ustalającej jej przyszłą wartość.
2. Grunt położony w Bydgoszczy o powierzchni 45.106 m² wraz z poniesionymi nakładami inwestycyjnymi, o wartości godziwej 20 547 tys. PLN, przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe. Wartość gruntu inwestycyjnego w stosunku do roku 2016 spadła o wartość 2 663 tys. PLN. Na zmianę wartości składają się głównie reklasyfikacje opisane poniżej.
3. Nieruchomości, ruchomości i grunty położone w Szczecinie -Stocznia Pomerania o wartości godziwej 24 875 tys. PLN określonej na podstawie niezależnej wyceny.
4. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy (Centrum Handlowe Faktoria) o wartości godziwej 25 212 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2016 roku uległa zmianie w efekcie przeprowadzonej wyceny.
5. Biurowiec położony w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13, o powierzchni 1 247 m², o wartości godziwej 7 021 tys. PLN. Wartość w stosunku do roku 2016 nie uległa zmianie.
6. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 51 793 m², o wartości godziwej 15 017 tys. PLN. Wartość w stosunku do roku 2016 wzrosła o 166 tys. PLN.
7. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 0.34 ha i wartości 2 112 tys. PLN.

Zmiany wartości w roku

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Wartość bilansowa na początek okresu	112 921	77 178
Nabycie Grupy PROJPRZEM MAKRUM S.A.	0	27 396
Nabycie nieruchomości (nakłady inwestycyjne)	13 512	6 422
Zbycie nieruchomości (-)	-123	-2 167
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-13 625	2 424
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	4 421	1 667
Wartość bilansowa na koniec okresu	117 106	112 921

W porównaniu do roku ubiegłego poczyniono nakłady inwestycyjne w łącznej kwocie 13 512tys. PLN. Głównie są to nakłady na biurowiec Immobile K3 (9 560 tys. PLN).

Istotną pozycję zmian wartości nieruchomości inwestycyjnych stanowią reklasyfikacje na które składają się pozycje opisane w tabeli poniżej:

Nieruchomość	Opis reklasyfikacji	Kwota
Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej	Reklasyfikacja z rzeczowych aktywów trwałych	201
ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 45106 m ²	Reklasyfikacja na zapas pod inwestycję CDI 4 Sp. z o.o. (II etap osiedla Platanowy Park)	-4 456
	Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-1 275
	Reklasyfikacja na zapas pod inwestycję CDI 3 Sp. z o.o. (I etap osiedla Platanowy Park)	-3 956
Bydgoszcz, ul. Kielecka, 12.131m ²	Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-1 200
Zielona Góra, Trasa Północna, 15.880m ²	Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-1 653
Nowa Sól, ul. Kościuszki, 1.057m ²	Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-1 286
Razem		- 13 625

Grupa dokonała również przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej:

Nieruchomość	Zmiana w wyniku wyceny
Grunt ul. Sułkowskiego-Kamienna	1 911
ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 45106 m ²	4 388
Stocznia Pomerania, Szczecin, 37625 m ²	-1 056
CH Faktoria, Bydgoszcz, 13656 m ²	-988
Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 51.793 m ²	166
Razem	4 421

Grupa przeprowadziła analizę aktywów trwałych pod względem ich przeznaczenia i w stosunku do nieruchomości gruntowych położonych w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 0.34 ha, podjął decyzję o reklasyfikacji tej nieruchomości z aktywów trwałych do

nieruchomości inwestycyjnych. Wartość godziwą tej nieruchomości oszacowano na 2.112 tys. PLN. Nadwyżka wartości godziwej nad wartością netto tego aktywa w księgach Grupy w wysokości 1.911 tys. PLN netto, skorygowana o podatek odroczony, zwiększył a wartość kapitałów własnych. Pozostałe wyceny zostały odniesione na przychody i koszty pozostałej działalności.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2017 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Zarząd Spółki dominującej dokonał analizy podstawowych danych wejściowych wpływających na szacunek wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Analizie poddano porównywalne ceny transakcyjne gruntów o podobnej lokalizacji i potencjale, osiągnięty i planowany dochód operacyjny generowany przez nieruchomości inwestycyjne wyceniane metodą DCF oraz zmiany w poziomie stóp dyskontowych. Wyniki analizy upewniły Zarząd, iż nie nastąpiły istotne zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości.

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	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec Immobile K3	22 322	Metoda dochodowa	Ceny transakcyjne najmu nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	Powierzchnia biurowa 54 PLN/m2/miesięcznie
					Powierzchnia gastronomiczna 76 PLN/m2/miesięcznie
					Powierzchnia handlowa 54-65 PLN/m2/miesięcznie
					Miejsce postojowe w garażu podziemnym 260 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 45106 m2	20 547	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 419 PLN/m ² do 977 PLN/m ²
3.	Stocznia Pomerania, Szczecin, 37625 m ²	24 875	Metoda dochodowa	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	2 077 tys. PLN 9%

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
4.	CH Faktoria, Bydgoszcz, 13656 m ²	25 212	Metoda dochodowa	GLA Średnia stawka czynszu Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	5 376 m ² 42 PLN/m ² 1 834 tys. PLN 7%
5.	Biurowiec, ul. Bernardyńska, Bydgoszcz, 1.247 m ²	7 021	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	631,9 tys. PLN 9%
6.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 51.793 m ²	15 017	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 244 PLN/m ² do 346 PLN/m ²
7.	Bydgoszcz, ul. Sułkowskiego-Kamiennej	2 112	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 548 PLN/m ² do 1 217 PLN/m ²
	Razem	117 106			

Zarząd Grupy dokonał analizy podstawowych danych wejściowych wpływających na szacunek wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Analizie poddano porównywalne ceny transakcyjne gruntów o podobnej lokalizacji i potencjale, osiągnięte i planowane dochody operacyjne generowane przez nieruchomości inwestycyjne wyceniane metodą DCF oraz zmiany w poziomie stóp dyskontowych.

19. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31.12.2017 roku wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

ZMIANY W AKTYWACH ZAKLASYFIKOWANYCH JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

	31.12.2017	31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe zaklasyfikowane w okresie	14 812	-
Rzeczowe aktywa trwałe sprzedane w okresie	(14 812)	-
Nieruchomości Inwestycyjne zaklasyfikowane w okresie	5 414	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych zakwalifikowanych do sprzedaży	(1 100)	-
Nieruchomości Inwestycyjne sprzedane w okresie	(2 753)	-
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 561	-

W powyższej tabeli zaprezentowano pozycje bilansowe, które zostały zaklasyfikowane do aktywów dostępnych do sprzedaży. Zarząd Jednostki Dominującej podjął decyzję o sprzedaży jej zorganizowanej części zlokalizowanej w Sępólnie Krajeńskim. Kwota 14.812 PLN stanowi wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa, a pozostałe to nieruchomości inwestycyjne.

Pomimo decyzji Zarządu Jednostki Dominującej w sprawie sprzedaży fabryki w Sępólnie Krajeńskim, w której Grupa realizowała kontrakty w zakresie segmentu konstrukcji stalowych, decyzja ta nie ma charakteru zaprzestania działalności w tym segmencie. Grupa nie zaprzestała realizacji produkcji konstrukcji stalowych. Poprzez majątek spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o. kontynuowana jest działalność w segmencie konstrukcji stalowych.

Ustalenie wyniku na ZCP	Wartości
1. Przychody ze sprzedaży ZCP	17 629
2. Koszt sprzedanego majątku trwałego w podziale na:	
Grunty, budynki i budowle	(11 500)
Maszyny i urządzenia oraz środki transportu	(4 602)
3. Koszt sprzedanych materiałów ZCP	(1 906)
4. Razem przychody (1)	17 629
5. Razem koszty (2+3)	(16 766)
Wynik ZCP (4-4)	863

Poza dokonaną w dniu 29.09.2017 sprzedażą fabryki w Sępólnie Krajeńskim, Grupa sprzedała również nieruchomość inwestycyjną zlokalizowaną w Nowej Soli przy ulicy Kościuszki oraz nieruchomość inwestycyjną zlokalizowaną w Zielonej Górze przy ulicy Trasa Północna.

W dniu 6 marca 2018 roku Zarząd Spółki zależnej Projprzem MAKRUM S.A. podpisał przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej zlokalizowanej przy ulicy Kieleckiej w Bydgoszczy.

Dokonana na dzień bilansowy wycena niezależnego rzeczoznawcy wykazała spadek wartości nieruchomości przy ulicy Kieleckiej w Bydgoszczy o 123 tys. PLN.

Dodatkowo na wartość wyceny nieruchomości inwestycyjnych składa się przeszacowanie gruntu należącego do spółki Makrum Development Sp. z o.o. Wartość tego gruntu została obniżona z 1 275 tys. PLN do kwoty 484 tys. PLN, wynikającej z podpisanego porozumienia.

Pozostałe zmiany wynikają ze zmiany wartości już sprzedanych nieruchomości w Nowej Soli przy ulicy Kościuszki oraz nieruchomość inwestycyjną zlokalizowaną w Zielonej Górze przy ulicy Trasa Północna.

Tabela poniżej zawiera aktualny wykaz aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży: nieruchomości inwestycyjne na dzień 31.12.2017	wartość
Bydgoszcz, ul. Kielecka, 12.131 m ²	1 077
Bydgoszcz Droga 1.688 m ²	484

20. Aktywa niematerialne

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	2 118	19	1 381	3 517
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	1	123	124
Amortyzacja (-)	0	-5	-678	-683
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 roku	2 118	14	826	2 958

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	10	29	443	482
Nabycie Grupy PROJPRZEM S.A.	2 113		1 008	3 121
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	145	145
Amortyzacja (-)	-5	-10	-215	-230
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 roku	2 118	19	1 381	3 517

Na aktywach niematerialnych ujęte są głównie znak towarowy „PROM” oraz oprogramowanie komputerowe klasy ERP. Oba te aktywa zostały ujawnione w roku ubiegłym po objęciu kontroli nad Grupą PROJPRZEM MAKRUM S.A.

Zarząd Grupy przeprowadził test na utratę wartości znaku towarowego „PROM”, który należy do ośrodka wypracowującego środki pieniężne – Przeładunki w ramach segmentu Przemysł. Podstawą testu są przygotowane przez Grupę prognozy przychodów ze sprzedaży produktów „PROM” na lata 2018-2021, 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. Do testu założono stawkę opłat licencyjnych na poziomie 0,25 % przychodów, stopę dyskontową na średnim poziomie 10,22% p.a. i z zastosowaniem stopy wzrostu 1,90% odpowiadającej szacowanej długoterminowej stopie wzrostu gospodarki Polski dla szacunku wartości rezydualnej.

21. Pożyczki

W 2017 roku jak i w roku ubiegłym Grupa nie udzieliła pożyczek podmiotom trzecim.

22. Świadczenia pracownicze

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

	Stan na 31-12-2017	Stan na 31-12-2016
Stopa dyskontowa (%)	2,5	2,5
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	-	-
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	7,6	4,1
Pozostały średni okres zatrudnienia	28,8	44,8

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 528	3 387	0	0
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 744	1 259	0	4
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 811	793	0	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	7 084	5 440	0	4
<i>Inne świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	1	424	456
Pozostałe rezerwy	121	1 276	0	0
Inne świadczenia pracownicze	121	1 277	424	456
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	7 205	6 716	424	460

W skład świadczeń pracowniczych wchodzi przede wszystkim koszty wynagrodzeń oraz rezerwy urlopowe. Według stanu na 31 grudnia 2017 roku, w stosunku do 31 grudnia 2016 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 1 644 tys. PLN. Wzrost spowodowany jest między innymi zwiększeniem ogólnego zatrudnienia w wyniku nabycia Grupy PROJPRZEM MAKRUM S.A.

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych. Wartość rezerw na 31 grudnia 2017 roku spadła o 32 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2016 roku. Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

Zmiana stanu pozostałych rezerw na świadczenia pracownicze wynika z reklasyfikacji rezerwy na premie dla zewnętrznych pośredników sprzedaży do pozostałych rezerw.

22.1. 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		
	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku			
Stan na początek okresu	457	1 276	1 732
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>			
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	-32	121	89
<i>Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:</i>			
Pozostałe zmiany (reklasyfikacja)*	0	-1 276	-1 276
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2017 roku	424	121	545

za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku			
Stan na początek okresu	273	0	273
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>			
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	-42	1 276	1 234
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2016 roku	457	1 276	1 732

*Pozycja opisana w notce 29 Rezerwy

22.2. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

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

23. Zapasy

Struktura zapasów

	31.12.2017	31.12.2016
Materiały	10 788	13 183
Półprodukty i produkcja w toku	59 883	26 353
Wyroby gotowe	8 162	7 922
Towary	647	5 341
Wartość bilansowa zapasów razem	79 481	52 800

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Stan na początek okresu	188	480
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	3 271	673
Odpisy odwrócone w okresie (-)	-1 229	-965
Stan na koniec okresu	2 230	188

Zmiany odpisów na zapasy wynikają z transakcji dokonywanych głównie w segmencie przemysł.

24. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Długoterminowe należności na dzień 31 grudnia 2017 roku wynoszą 4 263 tys. PLN (na dzień 31.12.2016 roku - 3 516 tys. PLN). Należności długoterminowe obejmują kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa.

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

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Aktywa finansowe (MSR 39):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	80 279	41 582
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-26 784	-10 864
Należności z tytułu dostaw i usług netto	53 495	30 719
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	0	612
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	0	2 820
Inne należności	763	1 702
Pozostałe należności finansowe netto	763	5 133
Należności finansowe	54 258	35 852
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	2 785	4 959
Przedpłaty i zaliczki	236	39
Pozostałe należności niefinansowe	1 577	962
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	0	-19
Należności niefinansowe	4 598	5 941
Należności krótkoterminowe razem	58 855	41 793

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na 31 grudnia 2017 roku wyniosły 54 717 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (41 858 tys. PLN) oraz kaucji wpłaconych w związku z realizacją usług budowlanych (6 287 tys. PLN).

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej. Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-30 dniowy termin płatności. Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku wartość odpisu aktualizującego należności przedstawia się następująco:

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Stan na początek okresu	24 991	11 226
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	3 430	19
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-1 584	-377
Odpisy wykorzystane (-)	-53	-4
Inne zmiany (zwiększenie w wyniku nabycia Grupy PROJPRZEM S.A.)	0	14 127
Stan na koniec okresu	26 784	24 991

Zmiany odpisów na należności wynikają z transakcji dokonywanych głównie w segmencie przemysł.

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 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

	31.12.2017		31.12.2016	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>				
do 1 miesiąca	1 942	0	12 524	0
od 1 do 6 miesięcy	3 089	6	9 554	59
od 6 do 12 miesięcy	707	0	793	0
powyżej roku	226	0	86	0
Zaległe należności finansowe	5 965	6	22 958	59

25. Należności z tytułu umów o usługi budowlane

Należności z tytułu umów o usługi budowlane wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów przemysłowych.

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

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 31-12-2017	Stan na 31-12-2016
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	105 534	12 031
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	39 761	2 986
Koszty pozostające do realizacji umowy	53 679	7 184
Szacunkowe łączne koszty umowy	93 440	10 171
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	12 094	1 874
Zyski (+)	12 206	1 874
Straty (-)	-112	0

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki dominującej, jednakże są obarczone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w części sprawozdania dotyczącej stosowanych zasad rachunkowości w punkcie dotyczącym niepewności szacunków.

	Stan na 31-12-2017	Stan na 31-12-2016
Koszty umowy poniesione w roku bilansowym	39 761	2 986
Zysk brutto ujęty w roku bilansowym (+)	4 851	618
Przychody z umowy ujęte w roku bilansowym	44 612	3 594
Kwoty zafakturowane w roku bilansowym (faktury częściowe)	36 521	1 813
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	8 092	1 781
należności z tytułu umów o usługę budowlaną	9 111	1 910
zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	1 020	129

26. 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 2017 roku wynosi 8 872 tys. PLN (31 grudnia 2016 roku: 11 822 tys. PLN).

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

	31-12-2017	31-12-2016
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	6 221	6 393
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 486	4 210
Środki pieniężne w kasie	170	185
Depozyty krótkoterminowe	996	1 020
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	0	13
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	8 872	11 822

Ponadto Grupa wykazuje środki pieniężne o wartości 3 959 tys. PLN w pozycji Pozostałe aktywa finansowe. Grupa co do tej kwoty posiada ograniczoną możliwości dysponowania. Są to w głównej mierze środki wpłacane przez nabywców mieszkań na rachunki powiernicze, które mogą być przeznaczone na spłatę kredytu finansującego budowę mieszkań. Dodatkowo Spółka Cezaro Sp. z o.o. posiada na dzień 31 grudnia 2017 roku zablokowane środki w kwocie 9 tys. PLN na wydatki inwestycyjne netto związane z CH Faktoria.

27. Kapitał własny

Kapitał podstawowy

	31.12.2017	31.12.2016
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 przedstawia 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.

27.1. Wartość nominalna akcji

Na dzień 31 grudnia 2017 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.

27.2. Prawa akcjonariuszy

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

27.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

Struktura własności przedstawia się następująco:

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2017			
Rafał Jerzy	27 718 547	6 929 637	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	24%
Sławomir Winiecki	4 000 000	1 000 000	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)	4 000 000	1 000 000	5%
Pozostali akcjonariusze	10 724 109	2 681 027	14%
Razem	75 362 932	18 840 733	100%
Stan na 31.12.2016			
Rafał Jerzy	36 694 547	9 173 637	49%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	24%
Sławomir Winiecki	4 000 000	1 000 000	5%
Gross Francois	8 272 552	2 068 138	11%
Pozostali akcjonariusze	8 248 109	2 062 027	11%
Razem	75 362 932	18 840 733	100%

27.4. 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	

27.5. Pozostałe kapitały

Pozycja pozostałych kapitałów nie uległa zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2016 roku.

27.6. 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 2017 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

27.7. Udziały niedające kontroli

ZMIANA UDZIAŁÓW NIEDAJĄCYCH KONTROLI

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Saldo na początek okresu	51 339	0
Zmiana struktury Grupy (transakcje z podmiotami niekontrolującymi):	0	0
Połączenie jednostek gospodarczych - początkowe ustalenie udziałów niedających kontroli (+)	0	49 173
Nabycie przez Grupę udziałów jednostek zależnych (Makrum Sp. z o.o.)	712	0
Sprzedaż przez Grupę kapitałów jednostek zależnych (Makrum Projekt Management Sp. z o.o. i Modulo Sp. z o.o.) na rzecz niekontrolujących, bez utraty kontroli	-16 728	0
Zwiększenie kontroli nad spółką zależną Projprzem S.A.	-11 923	0
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	1 469	2 166
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	24 868	51 339

W dniu 2 stycznia 2017 roku jednostka dominująca zawarła ze spółką Projprzem MAKRUM S.A. umowę zbycia udziałów, na podstawie której jednostka dominująca zbyła na rzecz Projprzem MAKRUM S.A. wszystkie 1 000 udziałów w spółce Hotel 3 GKI Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 0,50 złotych za jeden udział tj. łącznie 5 000 zł. W dniu 3 lutego 2017 roku została zarejestrowana w KRS zmiana brzmienia firmy Spółki na: Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

Ponadto w dniu 23 marca 2017 roku jednostka dominująca zawarła ze spółką Projprzem MAKRUM S.A. umowę zbycia udziałów, na podstawie której jednostka dominująca zbyła na rzecz Projprzem MAKRUM S.A. wszystkie 23 716 udziałów w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 1.308 zł za jeden udział tj. łącznie 31.020.528,00 zł.

Wartość aktywów netto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Grupa Kapitałowa Immobile S.A. przypadająca na Makrum Project Management Sp. z o.o. wynosiła (-) 903 tys. zł. W wyniku powyższej transakcji, nastąpił spadek aktywów netto Grupy Kapitałowej Projprzem MAKRUM S.A. ujmowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Immobile S.A. o kwotę 31 924 tys. zł co skutkowało zmniejszeniem udziału niekontrolującego o kwotę 16 710 tys. zł.

W dniach 20 – 21 czerwca 2017 roku nastąpiła sprzedaż przez Spółkę Dominującą i Makrum Development akcji spółki Projprzem MAKRUM SA w ilości 285 tys. sztuk. W wyniku sprzedaży został zrealizowany przychód ze sprzedaży na poziomie 3 130 tys. zł. Sprzedaż akcji odbywała się poza Grupę.

W dniach 26 maja 2017 roku – 23 czerwca 2017 roku Spółka Dominująca a także spółki z grupy (Nobles Sp. z o.o., Makrum Development Sp. z o.o.) nabyła akcje spółki Projprzem MAKRUM SA w ilości 1 367 tys. sztuk za cenę 16 925 tys. zł. Nabycie od akcjonariuszy, którzy posiadali akcje uprzywilejowane co do praw głosu, spowodowało wygaśnięcie uprzywilejowania.

Powyższe transakcje wpłynęły na zwiększenie udziału w kapitale własnym oraz prawach głosu Projprzem MAKRUM S.A. z 47,6% do 65,7% wpływając jednocześnie na zmniejszenie udziału niekontrolującego o kwotę 11 923 tys. zł.

W dniu 21 grudnia 2017 roku jednostka dominująca zawarła ze spółką PROMStahl Polska Sp. z o.o. umowę zbycia udziałów, na podstawie której jednostka dominująca zbyła na rzecz PROMStahl Polska Sp. z o.o. wszystkie 35 000 udziałów w spółce Modulo Parking Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 343 tys. zł. Wartość aktywów netto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Grupa Kapitałowa Immobile S.A. przypadająca na Modulo Parking Sp. z o.o. wynosiła 291 tys. zł. W wyniku powyższej transakcji, nastąpił spadek aktywów netto Grupy Kapitałowej Projprzem MAKRUM S.A. ujmowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Immobile S.A. o kwotę 51 tys. zł co skutkowało zmniejszeniem udziału niekontrolującego o kwotę 18 tys. zł.

W dniu 22 grudnia 2017 roku spółka Projprzem Makrum S.A. zawarła ze spółką CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. umowę zbycia udziałów, na podstawie której jednostka Projprzem Makrum Sp. z o.o. zbyła na rzecz CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. wszystkie udziały w spółce Makrum Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 623 tys. zł. Wartość aktywów netto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Projprzem MAKRUM S.A. przypadająca na Makrum Sp. z o.o. wynosiła -1 415 tys. zł. W wyniku powyższej transakcji, nastąpił wzrost aktywów netto Grupy Kapitałowej Projprzem MAKRUM S.A. ujmowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Immobile S.A. o kwotę 2 078 tys. zł co skutkowało zwiększeniem udziału niekontrolującego o kwotę 712 tys. zł.

28. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona*	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	Kredyt hipoteczny – CHF**	2 836	Kredyt hipoteczny	-	2 836	2029-10-17	Hipoteka zwykła w kwocie 950 tys. CHF i kaucyjna do kwoty 480 tys. CHF na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): CHF 5,5	LIBOR 6M +marża
2	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	7 812	Kredyt inwestycyjny	-	7 812	2019-12-30	Hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000 tys. PLN na nieruchomości PROJPRZEM S.A. KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6, BY1B/00067130/4, BY1B/00181450/8, BY1B/00090474/7 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, cesja z umowy zbycia udziałów MKM PM, poręczenie FH, poręczenie PJP, OPE	1.812.050 w dniu 30.06.2018 2.000.000 w dniach: 30.12.2018, 30.06.2019, 30.12.2019	WIBOR 1M +marża
3	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	12 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6 000	4 500	4 485	2018-05-11	Poręczenie GKI SA, 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/00217137/0, KW BY1B/00217138/7, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, weksel in blanco poręczony przez GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M +marża
				Kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 12 000	0	0	2018-05-11		Proporcjonalnie do uruchamianych transz	WIBOR 1M +marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 12 000	3 052	3 052	2018-05-11		Kwartalnie (kapitał): 515 000 w dniach: 19.02.2018, 10.05.2018 397 000 w dniach: 22.01.2018, 22.03.2018, 20.04.2018 167 000 w dniach: 22.01.2018, 20.02.2018, 20.03.2018, 20.04.2018 163 000 w dniu 11.05.2018	WIBOR 1M +marża
4	BGK	Kredyty	35 383	Kredyt budowlany	31 383	4 217	2019-06-28	Hipoteka umowna do kwoty 60.574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Jednorazowo w dniu konwersji na kredyt inwestycyjny	WIBOR 1M +marża
				Kredyt inwestycyjny	31 383	0	2033-06-30		Od dnia konwersji - miesięcznie równe raty kapitałowe 131 035,83, rata balonowa 9 499.999,39	WIBOR 1M +marża
				Kredyt VAT	4 000	111	2018-12-31		Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M +marża

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
5	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	996	2018-11-23	Weksel in blanco, poręczenie GKI SA	Jednorazowo do 23.11.2017 r.	WIBOR O/N +marża
6	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	31 810	Kredyt	31 810	15 827	2021-12-20	Hipoteka umowna do kwoty 74.000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umowy z GW, zastaw rejestrowy i finansowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 3, CDI KB)	Z wpływów	WIBOR 6M +marża
7	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 912	Kredyt inwestycyjny	-	10 912	2023-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 83 300 do 30.11.2023 4 914 500 w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
8	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 472	2018-01-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków Kredytobiorcy, hipoteka umowna do kwoty najwyższej 3.000 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00004707/1 oraz BY1B/00192191/4 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie CARNAVAL, ARONN, BINKIE, CRISMO	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M +marża
9	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	14 295	Kredyt inwestycyjny	-	14 295	2026-10-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 55 000 do 31.12.2018 58 000 do 31.12.2019 62 000 do 31.12.2020 66 000 do 31.12.2021 70 000 do 31.12.2022 74 000 do 31.12.2023 79 000 do 31.12.2024 84 000 do 31.12.2025 88 000 do 30.09.2026 6 875 050 - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
10	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 482	Kredyt inwestycyjny	-	1 482	2024-05-31	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	Miesięcznie (kapitał): 19 000 w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
11	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	18 328	Kredyt inwestycyjny	-	18 328	2026-01-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 82 000 do 31.12.2018, 86 000 do 31.12.2019, 92 000 do 31.12.2020, 96 000 do 31.12.2021, 102 000 do 31.12.2022, 108 000 do 31.12.2023, 115 000 do 31.12.2024, 122 000 do 31.12.2025, 8 614 000 - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
12	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	11 230	Kredyt inwestycyjny	-	11 230	2027-02-28	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie PHM, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH i PHM w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 54 000 do 31.12.2018, 58 000 do 31.12.2019, 62 000 do 31.12.2020, 66 000 do 31.12.2021, 70 000 do 31.12.2022, 74 000 do 31.12.2023, 78 000 do 31.12.2024, 82 000 do 31.12.2025, 86 000 do 31.01.2027, 3 544 000 - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
13	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	7 694	Kredyt inwestycyjny	-	7 694	2026-02-27	Hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzycelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzycelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 60 000 do 31.12.2018, 65 000 do 31.12.2019, 70 000 do 31.12.2020, 75 000 do 31.12.2021, 80 000 do 30.12.2022, 85 000 do 29.12.2023, 90 000 do 31.12.2024, 95 000 do 30.01.2026, 491 380,37 - 27.02.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
14	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	7 600	Kredyt inwestycyjny	-	7 600	2025-07-26	Hipoteka do kwoty 14.250 tys. PLN, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI SA, weksel in blanco, prawo potrącenia wierzytelności, cesja wierzytelności z umowy dzierżawy przedsiębiorstwa, umowa wsparcia przez GKI SA, zastaw rejestrowy na udziałach Kredytobiorcy, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy	Miesięcznie (kapitał): 82 608,69 ostatniego dnia m-ca od 31.01.2016 do 30.06.2025, 82 609,34 w dniu 26.07.2025	WIBOR 3M +marża
15	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 802	2018-06-29	Hipoteka umowna do kwoty 18.000 tys. PLN nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, zastawy rejestrowe na maszynach i zapasach, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności należnych PJP, Promstahl Polska i Promstahl GmbH z tyt. zawieranych kontraktów	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża EURIBOR O/N +marża
16	BZ WBK S.A.	Multilinia	13 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 447 319	2018-06-21	Hipoteka umowna do kwoty 22.500 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M +marża
17	Commerzbank	Overdraft	1 251	Overdraft	1 251	0	-	Brak	Automatycznie z wpływów na rachunek	Marża
18	Podmiot niepowiązany	Pożyczka	2 000	Pożyczka	1 300	1 300	2018-12-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	Marża
19	Podmiot niepowiązany	Pożyczka	2 600	Pożyczka	2 300	2 300	2018-12-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	WIBOR 1M +marża

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

** Przewalutowanie po dniu bilansowym na PLN

Razem pożyczki i kredyty bankowe	125 517
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej wg zamortyzowanego kosztu	-172
	125 345

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2016 r.

W okresie od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku:

W dniu 20.02.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podpisała z podmiotem niepowiązaniem aneks do umowy pożyczki z dn. 22.08.2016 r. wydłużający termin spłaty pożyczki w kwocie 2 300 tys. PLN do dnia 30.09.2017 roku. Kolejny aneks został podpisany w dniu 28.09.2017 roku wydłużający termin spłaty pożyczki do dnia 31.12.2018 roku.

W dniu 23.02.2017 roku Makrum Project Management Sp. z o.o. podpisała z PKO Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego zmniejszający łączny limit na produkty bankowe z 20 000 tys. PLN na 15 000 tys. PLN. W dniu 02.06.2017 roku Spółka podpisała kolejny aneks zmniejszający łączny limit na produkty bankowe do kwoty 14 500 tys. PLN. W dniu 17.10.2017 roku Spółka podpisała kolejny aneks zmniejszający łączny limit na produkty bankowe do kwoty 12 000 tys.

W dniu 14.03.2017 roku KUCHET Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę kredytu inwestycyjnego na zakup Hotelu pod Orłem w Bydgoszczy w wysokości 11 550 tys. PLN z terminem spłaty w dniu 28.02.2027 r. Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku jest hipoteka umowna łączna do kwoty 20 000 tys. PLN na przedmiotowej nieruchomości oraz pozostałych nieruchomościach hotelowych należących do Spółek z Grupy.

W dniach 06.04.2017 roku oraz 29.05.2017 roku PROJPRZEM MAKRUM S.A. zawarła z mBankiem S.A. aneksy do umów kredytu w rachunku bieżącym oraz linii na gwarancje wydłużające technicznie terminy ich spłaty. Natomiast w dniu 20.06.2017 roku Spółka podpisała docelowy aneks, zgodnie z którym termin dostępności produktów został wydłużony do 29.06.2018 roku. PROJPRZEM MAKRUM S.A. w dniu 14.09.2017 roku podpisała aneksy do umowy kredytu w rachunku bieżącym zmieniający zabezpieczenie kredytu oraz aneks do umowy kredytu inwestycyjnego umożliwiający przedterminową całkowitą spłatę kredytu.

W dniu 22.06.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła z BZ WBK S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 10 000 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty do dnia 30.12.2019 roku. W dniu 28.08.2017 roku został zawarty aneks do umowy kredytu inwestycyjnego zmniejszający kwotę kredytu do 8 724 tys. PLN.

W dniu 22.06.2017 roku spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. oraz PROMStahl Polska Sp. z o.o. podpisały z BZ WBK S.A. umowę multilinii w łącznej wysokości 13.000 tys. PLN z terminem spłaty do 21.06.2018 roku. W dniu 09.08.2017 roku spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A., PROMStahl Polska Sp. z o.o. oraz

MODULO Parking Sp. z o.o. podpisały z BZ WBK S.A. aneks do umowy multilinii, zgodnie z którym PROMStahl Polska Sp. z o.o. została wyłączona z możliwości korzystania z produktów multilinii, a włączona została spółka MODULO Parking Sp. z o.o.

W dniu 07.07.2017 roku NOBLES Sp. z o.o. podpisała z podmiotem niepowiązany aneks do umowy pożyczki z dn. 08.07.2016 r. wydłużający termin spłaty pożyczki w kwocie 1 300 tys. PLN do dnia 31.12.2018 roku.

W dniu 18.07.2017 r. CDI 2 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę kredytów na łączną kwotę 35 383 tys. PLN z terminem spłaty najpóźniej do 30.07.2033 r.

W dniu 22.11.2017 roku CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 23.11.2018 roku.

W dniu 18.12.2017 roku FOCUS Hotels S.A. zawarła z BZ WBK S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 31.01.2018 roku.

29. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przedstawia się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwy na sprawy sądowe	304	497	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	993	880	0	0
Rezerwy na pozostałe ryzyka prawne	1 391	1 285	0	0
Rezerwa na premie dla pośredników sprzedaży	1 360	0	0	0
Inne rezerwy	278	337	64	0
Pozostałe rezerwy razem	4 326	2 999	64	0

Zmiana stanu w poszczególnych okresach przedstawia się następująco:

	Rezerwy na:					
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	premie dla pośredników sprzedaży	pozostałe ryzyka prawne	inne	razem
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku</i>						
Stan na początek okresu	650	880	0	1 285	184	2 999
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	24	993	1 057	170	25	2 269
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-354	0	0	-5	-318	-677
Wykorzystanie rezerw (-)	-17	-880	-972	-59	-9	-1 936
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	460	460
Pozostałe zmiany (reklasyfikacje)	0	0	1 276	0	0	1 276
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku	304	993	1 360	1 391	342	4 390

	Rezerwy na:					
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	premie dla pośredników sprzedaży	pozostałe ryzyka prawne	inne	razem
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</i>						
Stan na początek okresu	273	0	0	0	55	328
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	48	0	0	0	1 194	1 242
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	203	203
Wykorzystanie rezerw (-)	-168	0	0	0	-1 573	-1 740
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	497	880	0	1 285	304	2 966
Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku	650	880	0	1 285	184	2 999

Zmiana stanu rezerw spowodowana jest głównie reklasyfikacją rezerwy na premie dla zewnętrznych pośredników sprzedaży z rezerw na świadczenia pracownicze.

30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania oraz czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	42 993	26 511
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	54	3 315
Kaucje	2 086	3 542
Inne zobowiązania finansowe	937	672
Zobowiązania finansowe	43 985	34 041

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

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

Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	3 322	3 539
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	10 748	205
Inne zobowiązania niefinansowe	234	140
Zobowiązania niefinansowe	14 304	3 884

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 2017 roku wynoszą 58 220 tys. PLN (31 grudnia 2016 roku: 37 925 tys. PLN).

Pozostałe zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosły 985 tys. PLN (w roku ubiegłym 1 633 tys. PLN). Na powyższe salda składają się w przeważającej części kaucje.

Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Podatki od nieruchomości i prawo wieczystego użytkowania gruntu	19	0	0	0
Czynsze najmu	121	261	0	0
Inne koszty opłacone z góry	4	176	35	29
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	125	437	35	29
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Przychody przyszłych okresów – zaliczki na budowę mieszkań	15 780	0	0	0
Przychody przyszłych okresów - zaliczki pozostałe	1 017	959	0	0
Inne rozliczenia	1 177	902	33	650
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	17 975	1 861	33	650

Inne rozliczenia w kwocie 1 177 tys. PLN w 2017 roku oraz 902 tys. PLN w 2016 dotyczą głównie doszacowanych kosztów na faktury w drodze związane z działalnością przemysłową Grupy. Zaliczki na budowę mieszkań związane są z rozpoczęciem budowy kolejnego osiedla mieszkaniowego realizowanego przez spółkę CDI 3 Sp. z o.o.

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

31.12.2017

Zmiana stanu zapasów z bilansu	-26 681
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnej gruntu	6 230
Wartość zapasu nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	100
Zmiana stanu zapasów w przepływach pieniężnych	-20 352

31.12.2017

Zmiana stanu należności z bilansu	-17 809
Wartość należności nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	103
Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	0
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	-17 706

31.12.2017

Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	21 738
Niewypłacona dywidenda	0
Zobowiązanie z tytułu zakupu akcji Projprzem SA	459
Wartość zobowiązań nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	-757
Zobowiązania niezapłacone z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	-950
Pozostałe	-383
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	20 107

31.12.2017

Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	16 116
Wartość rezerw nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	-471
Wpłaty na rachunek developerski o ograniczonej możliwości dysponowania	-3 175
Pozostałe	-6
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	12 463

31.12.2017

Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-32 808
Cena nabytych akcji Projprzem Makrum SA	-16 925
Wysokość zobowiązania z tytułu nabycia akcji Projprzem SA	459
Cena nabycia przedsiębiorstwa	-16 500
Środki pieniężne nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	158

31.12.2017

Wpływ netto ze sprzedaży jednostek zależnych	3 142
Sprzedaż akcji Projprzem Makrum SA	3 130
Sprzedaż Konsultanci Budowlani Warszawa Sp. z o.o.	0
Sprzedaż Staten Company Ltd.	12

32. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa posiada zobowiązania w kwocie 950 tys. PLN z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych. Na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa nie posiadała zobowiązań inwestycyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku zobowiązania Grupy do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwale nie występowały.

33. Zobowiązania warunkowe

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją:</i>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	7 580	1 727
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	7 580	1 727
<i>Wobec pozostałych jednostek:</i>		
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	27 871	17 867
Pozostałe jednostki razem	27 871	17 867
Zobowiązania warunkowe razem	35 451	19 594

Poręczenia kredytów bankowych znajdują się w nocie nr 29: "Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki".

Na zlecenie Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiło 27 871 tys. PLN (w roku ubiegłym 17 867 tys. PLN). Ponadto spółki Grupy dokonały wzajemnego poręczenia spłaty zobowiązań na kwotę 7 580 tys. PLN.

34. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

Sprawa Heilbronn Pressen GmbH

Listem z dnia 23.08.2013r. do spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. prawnik Renald Metoja zażądał kwoty 794.398,55 EUR działając jako syndyk Spółki Heilbronn Pressen GmbH. Sprawa nie została wniesiona do sądu. Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie jest bezpodstawne, w związku z tym nie tworzono rezerwy z tego tytułu. Dnia 28.10.2010 roku Spółka zgłosiła do masy upadłości wierzytelności w łącznej wysokości 1.054.786,18 EUR. W reakcji na to zgłoszenie dnia 04.11.2010 roku syndyk zakwestionował tymczasowo wszystkie te wierzytelności.. W wyniku podjętych starań w celu wykazania istnienia wierzytelności i negocjacji, ostatecznie dnia 18.12.2014 roku na liście wierzytelności uznana została przez syndyka kwota 350.000,00 EUR. Postępowanie upadłościowe jest w toku, według szacunków syndyka

zostanie zakończone się do końca tego roku. Obecnie masa upadłości wynosi ok. 400.000,00 EUR. Nie został spieniężony jeszcze cały majątek upadłej spółki. Spółka otrzymała kwotę 22.987,68 EUR.

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 p. Dariusza Matusiaka 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. W związku z brakiem jakichkolwiek podstaw roszczenia powoda Spółka nie zamierza dla tej sprawy tworzyć rezerwy.

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

Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

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

Sprawa przeciwko Dariuszowi Matusiakowi

Pozew spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 88.560 zł tytułem nieuregulowanego wynagrodzenia za usługi nadzoru inwestorskiego p-ko inwestorowi Dariuszowi Matusiakowi. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Sąd I instancji wyrokiem zasądził całe żądane roszczenie na rzecz spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. Wyrok jest prawomocny albowiem apelacja pozwanego została oddalona. Sprawa została skierowana do egzekucji komorniczej.

Sprawa przeciwko Planet Inwest Sp. z o.o.

Pozew ze strony spółki zależnej Projprzem Makrum S.A. (powód) przeciwko Planet Inwest Sp. z o.o. (pozwany) o nakaz zapłaty kwoty 587.967,44 zł z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego do nieruchomości w Kościelisku k. Zakopanego, na której w księdze wieczystej na rzecz powoda ustanowiono hipotekę. Pozew został złożony w związku z brakiem zapłaty ze strony dłużnika Dom M4 Sp. z o.o., za którego pozwana poręczyła. Powód uzyskał nakaz zapłaty, od którego pozwany złożył sprzeciw. Sprzeciw

pozwanego został odrzucony przez Sąd w związku z nie uzupełnieniem braków sprzeciwu w terminie wskazanym przez Sąd. Sprawa została skierowana do postępowania egzekucyjnego. Obyła się licytacja i sąd wydał postanowienie o przysądzeniu własności, postanowienie jednakże nie jest jeszcze prawomocne.

Sprawa przeciwko Palfinger Dreggen AS

Pozew ze strony spółki zależnej Makrum Project Management Sp. z o.o. przejętej przez Projprzem Makrum S.A. przeciwko Palfinger Marine AS (dawniej Palfinger Dreggen AS) Powód wystąpił o zapłatę kwoty 54.443,17 EUR tytułem wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy - dostawa dźwigu. W sprawie nie wyznaczono jeszcze pierwszej rozprawy.

Sprawa przeciwko VIA Logistic Nadia El Dursi Michał Pulcyn spółka cywilna

Pozew ze strony spółki zależnej Makrum Project Management Sp. z o.o. przejętej przez Projprzem Makrum S.A. przeciwko VIA Logistic Nadia El Dursi Michał Pulcyn spółka cywilna o zapłatę odszkodowania w wysokości 44.817,97 zł w związku z niewykonaniem umowy przewozu przez pozwanych. Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. W sprawie nie zapadło jeszcze żadne rozstrzygnięcie Sądu.

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o., która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem MAKRUM S.A. ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2.314.655,96 zł. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego. W wyniku głosowania wierzycieli nad propozycją układu Sąd Rejonowy Bydgoszczy wydał postanowienie zatwierdzające przyjęcie układu. Zgodnie ze sprostowanym postanowieniem w sprawie układu zredukowana należność powinna być uregulowana do dnia 31.03.2019r. Do dnia publikacji niniejszego raportu nie została uregulowana żadna kwota.

Sprawa z powództwa Krzysztofa Żądło

Dnia 13.03.2015 złożono sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w dniu 29.01.2015 z powództwa p. Krzysztofa Żądło o zapłatę 42.378,15 zł. Spółka Projprzem Makrum S.A. jest pozwana jako Wykonawca robót budowlanych przez dalszego podwykonawcę. Sprawa w toku.

Sprawa w postępowaniu upadłościowym Budopol S.A.

Zgłoszenie przez Spółkę roszczenia w postępowaniu upadłościowym dłużnika spółki Budopol S.A., w którym spółka zgłosiła roszczenie pierwotnie w wysokości 793.805,46 zł. Obecnie na liście jest wpisana łączna kwota: 458.524,97 zł.. Sprawa w toku.

Poniżej przedstawiono sprawy Promstahl Polska Sp. z o.o.

1. sprawa z powództwa Promstahl Polska Sp. z o.o. p-ko p. Arkadiuszowi Nagięć o zapłatę 175.383,00 zł, po uzyskaniu nakazu zapłaty pozwany złożył sprzeciw domagając się oddalenia powództwa. Sprawa w toku.
2. Sprawa z powództwa Promstahl Polska Sp. z o.o. p-ko Pro-Inwest S.A. o zapłatę 30.072,00 zł, po uzyskaniu nakazu zapłaty pozwany złożył sprzeciw domagając się oddalenia powództwa. Sprawa w toku.
3. Sprawa z powództwa p. Jacka Kuca o odszkodowanie w związku z niezgodnym z prawem rozwiązaniem stosunku pracy, w którym powód domaga się od Promstahl Polska Sp. z o.o. m.in. zapłaty 35.200 zł wraz z odsetkami.
4. Zgłoszenie przez Spółkę roszczenia w postępowaniu upadłościowym dłużnika z Rosji spółki Intechstroy, w którym spółka zgłosiła roszczenie w wysokości 1.638.034,68 EUR. Dłużnik zakwestionował roszczenie Spółki. Sprawa w toku.
5. Zgłoszenie przez Spółkę roszczenia w postępowaniu upadłościowym dłużnika z Białorusi spółki ZAO Alfa Skład, w którym spółka zgłosiła roszczenie w wysokości 112.888,01 EUR. Sprawa w toku.

35. 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.

W spółce zależnej trwały na dzień bilansowy czynności kontrolne podatku VAT za 2016 rok. Po dniu bilansowym Urząd Skarbowy przelał na rachunek bankowy Spółki zależnej objęty kontrolą podatek VAT wraz z odsetkami.

36. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

36.1. Nabycie jednostek

Nabycie Focus Hotels 1 Sp. z o.o. (Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o.)

W dniu 31 marca 2017 roku jednostka zależna Kuchet Sp. z o.o. kupiła przedsięwzięcie prowadzące działalność hotelową w wyniku dwóch powiązanych transakcji:

- umowy zbycia udziałów Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o., na podstawie której nabyła wszystkie 4 625 udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 520 PLN za jeden udział tj. łącznie 2 405 tys. PLN. Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o. było właścicielem 20% udziału w nieruchomości, na którą składał się grunt oraz budynek hotelowy, wykorzystywanej przez Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Sp. z o.o. w działalności hotelowej,
- umowy nabycia 80% udziału w nieruchomości, na którą składał się grunt oraz budynek hotelowy, wykorzystywanej przez Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Sp. z o.o.. Nieruchomość stanowiła w 20% własność Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o., a w 80% własność prywatną obecnych udziałowców i ich rodzin. Za każdy udział w nieruchomości odkupiony od osób prywatnych Spółka zapłaciła 1 625,35 PLN tj. łącznie 14 095 tys. PLN.

Warunki zawieszające dla umowy zbycia udziałów oraz umowy nabycia udziału w nieruchomości dotyczyły zapłaty, która nastąpiła w dniu 4 kwietnia 2017 roku.

Wobec powyższego, w wyniku zawarcia umów przenoszących własność udziałów w Przedsiębiorstwie Hotelowym Majewicz sp. z o.o. i nieruchomości, jednostka zależna Kuchet Sp. z o.o. została właścicielem całej nieruchomości - bezpośrednio w udziale wynoszącym 8672/10800 i pośrednio w udziale wynoszącym 2128/10800 poprzez posiadane 100% udziałów w Przedsiębiorstwie Hotelowym Majewicz sp. z o.o.

Grupa traktuje te dwie transakcje łącznie, jako zakup przedsiębiorstwa prowadzącego działalność hotelową w oparciu o posiadane aktywa (budynek hotelowy z 1896 roku, wyposażenie hotelowe pokoi, restauracji i kuchni, itp.), posiadaną kadrę pracowniczą, zawarte umowy z klientami jak i dostawcami oraz historię funkcjonowania obiektu hotelarskiego w tej lokalizacji od 1822 roku.

Łączne nabycie udziałów w Przedsiębiorstwie Hotelowym Majewicz sp. z o.o. i nabycie udziałów w nieruchomości było warunkiem koniecznym dla zawarcia transakcji i z ekonomicznego punktu widzenia było jedną transakcją. Łączna cena zapłacona za nabycie przedsiębiorstwa wyniosła 16,5 mln PLN.

Proces negocjacji nabycia przedsiębiorstwa był długotrwały i złożony. Transakcja ze względu na specyficzną, rozproszoną strukturę właścicielską, niską efektywność ekonomiczną przyjętego modelu

prowadzenia przedsiębiorstwa oraz niskie korzyści ekonomiczne dla dotychczasowych udziałowców, z uwzględnieniem kosztów nadzoru i zarządzania, odbiega od transakcji zawieranych na głównym rynku, w których uczestnicy są aktywni i dobrze poinformowani. Dodatkowo istotnym aspektem, był fakt, że oczekiwane koszty doprowadzenia nieruchomości do wypełnienia wymaganych przepisów okazały się istotnie niższe od szacowane na etapie negocjacji. Koszty te oszacowano na 450 tys. złotych i ujęto w pozycji pozostałe rezerwy krótkoterminowe. Koszty są planowane do poniesienia w ciągu 12 miesięcy od dnia przejęcia.

Powyższe aspekty spowodowały, iż cena transakcyjna okazała się okazyjna i niższa niż wartość godziwa poszczególnych aktywów (głównie nieruchomości hotelowej) i zobowiązań nabytego przedsiębiorstwa.

W dniu 1 czerwca 2017 roku została zarejestrowana w KRS zmiana brzmienia firmy Spółki na: Focus Hotels 1 Sp. z o.o.

Skutki transakcji nabycia udziałów Focus Hotels 1 Sp. z o.o. 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.

Na moment nabycia Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz sp. z o.o. nie wykazywało zobowiązań warunkowych.

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań spółki Focus Hotels 1 Sp. z o.o. na dzień nabycia kształtowała się następująco:

<i>Aktywa</i>	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
Rzeczowe aktywa trwałe*	24 868
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	162
Zapasy	100
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	103
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	71
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	158
Aktywa razem	25 461
Zobowiązania	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 416
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	464
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	293
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	471
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	71
Zobowiązania razem	2 715
Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto w wartości godziwej	22 746
Zysk na okazyjnym nabyciu	6 246

*Wartości godziwe rzeczowych aktywów trwałych na które składają się:

- grunty w wartości 1 553 tys. PLN, nie podlegające amortyzacji,
- budynek hotelowy w wartości 22 536 tys. PLN, podlegający amortyzacji stawką 2,5%,

zostały ustalone przez rzeczoznawcę majątkowego.

Z wartości godziwej rzeczowych aktywów trwałych wyodrębniono również wyposażenie hotelowe o wartości 875 tys. PLN, które podlega amortyzacji stawką 25%.

Głównym celem nabycia spółki Focus Hotels 1 Sp. z o.o. było poszerzenie działalności w segmencie usług hotelowych.

Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz sp. z o.o. osiągnęło w 9 miesiącach 2017 roku przychody w wysokości 3 196 tys. PLN i wykazało zysk netto 512 tys. PLN. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęto przychody generowane w spółce Focus Hotels 1 Sp. z o.o. od dnia objęcia kontroli tzn. od dnia 4 kwietnia 2017 roku w łącznej wysokości 2 025 tys. PLN i zysk netto z tego okresu w wysokości 771 tys. PLN

36.2. Zbycie jednostek zależnych

Dnia 21 grudnia 2017 r. jednostka dominująca sprzedała wszystkie posiadane udziały spółki STATEN Company Ltd spółce Cezex Limited za kwotę 3 tys. EUR (7.000 udziałów). Przed sprzedażą jednostka dominująca dokonała płatności z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego spółki STATEN Company Ltd w kwocie 475 tys. PLN w celu oddłużenia sprzedawanej spółki z pożyczek wewnątrzgrupowych.

Dnia 30 listopada 2017 roku spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz CDI Nieruchomości sprzedały swoje udziały w spółce Konsultanci Budowlani Warszawa Sp. z o.o. W związku z ujemną wartością aktywów netto kwota transakcji została ustalona na 52 PLN.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 nie wystąpiły zbycia jednostek.

37. Informacje o pomiotach powiązanych

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

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Sprzedaż do:				
Sławomir Winiecki	10	0	0	0
Rafał Jerzy	23	43	15	15
Razem	33	43	15	15

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Zakup od:				
ELCHEM Lech Cyprysiak	57	57	0	0
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	160	46	6	4
Rafał Jerzy	459	1	0	0
Razem	676	104	6	4

37.1. 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 37.7.

37.2. Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2017 roku jak i na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa nie posiadała spółki stowarzyszonej.

37.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Grupa jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 Grupa nie była współnikiem we wspólnym przedsięwzięciu.

37.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

37.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

37.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

37.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenia członków zarządu spółki dominującej

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2017					
Rafał Jerzy		840	24	467	1 331
Sławomir Winiecki		480	24	275	779
Piotr Fortuna	149	90		78	317
Razem	149	1 410	48	820	2 427

Okres od 01.01 do 31.12.2016					
Rafał Jerzy	0	840	22	1 005	1 867
Sławomir Winiecki	0	480	22	348	850
Piotr Fortuna	149	90	0	0	239
Razem	149	1 410	44	1 353	2 956

Wynagrodzenia członków rady nadzorczej spółki dominującej

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2017					
Mirosław Babiaczyk	20	0	0	0	20
Beata Jerzy	20	0	0	0	20
Piotr Kamiński	78	0	0	0	78
Jerzy Nadarzewski	20	0	0	0	20
Nowakowski Jacek	9	0	0	0	9
Paczuski Andrzej	13	0	0	0	13
Dziubłowski Robert	3	0	0	0	3
Razem	163	0	0	0	163
Okres od 01.01 do 31.12.2016					
Mirosław Babiaczyk	20	0	0	0	20
Beata Jerzy	20	0	0	0	20
Piotr Kamiński	76	0	0	0	76
Jerzy Nadarzewski	20	0	0	0	20
Nowakowski Jacek	20	0	0	0	20
Razem	155	0	0	0	155

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w jednostce dominującej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku i dnia 31 grudnia 2016 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Badanie rocznych sprawozdań finansowych *	100	110
Przegląd sprawozdań finansowych	60	40
Doradztwo podatkowe**		13
Razem	160	163

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

** odnosi się do Ernst&Young Doradztwo Podatkowe Sp. z o.o

39. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego, krótkoterminowe aktywa finansowe w postaci akcji i obligacji oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność 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 2016 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

39.1. 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 2017 roku, po uwzględnieniu skutków zamiany stóp procentowych, około 50% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań długoterminowych posiadało stałe oprocentowanie.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Grupy.

	Wahania kursu	Wpływ na zysk lub stratę brutto:	
		31-12-2017	31-12-2016
Wzrost stopy procentowej	1%	-623	-886
Spadek stopy procentowej	1%	623	886

39.2. Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Około 25% zawartych przez Grupę transakcji sprzedaży wyrażonych jest w walutach innych niż waluta sprawozdawcza jednostki operacyjnej dokonującej sprzedaży, podczas gdy ca 5% kosztów wyrażonych jest w tejże walucie sprawozdawczej.

Grupa stara się negocjować warunki zabezpieczających instrumentów pochodnych w taki sposób, by odpowiadały one warunkom zabezpieczanej pozycji i zapewniały dzięki temu maksymalną skuteczność zabezpieczenia.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) oraz całkowitych dochodów ogółem Grupy (z tytułu zmiany wartości

godziwej kontraktów terminowych typu forward i zabezpieczeń inwestycji netto) na racjonalnie możliwe wahania kursu EURO i CHF przy założeniu niezmienności innych czynników.

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:		
		EUR	CHF	razem
<i>Stan na 31.12.2017</i>				
Wzrost kursu walutowego	10%	278	276	554
Spadek kursu walutowego	-10%	-278	-276	-554

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:		
		EUR	CHF	razem
<i>Stan na 31.12.2016</i>				
Wzrost kursu walutowego	10%	730	521	1 251
Spadek kursu walutowego	-10%	-730	-521	-1 251

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, Grupa posiadała kontrakty zabezpieczające typu forward o wartości 4.412 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wyniosła 412 tys. zł.

W roku ubiegłym na dzień 31 grudnia 2016 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających. 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.

39.3. Ryzyko cen towarów

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

39.4. 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.

39.5. 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 finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 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 31-12-2017						
Kredyty	7 763	23 613	23 821	30 002	48 010	133 209
Pożyczki	0	3 798	0	0	0	3 798
Dłużne papiery wartościowe	0	0	0	0	0	0
Leasing finansowy	1 556	1 167	3 940	0	0	6 663
Pochodne instrumenty finansowe			1 326			1 326
Zobowiązania finansowe	43 985	0	2 006	0	0	45 991
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	53 304	28 578	31 093	30 002	48 010	190 987

	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 31-12-2016						
Kredyty	24 210	5 224	21 120	16 207	28 536	95 298
Leasing finansowy	1 772	932	2 981	2 160	542	8 386
Pochodne instrumenty finansowe			1 734			1 734
Zobowiązania finansowe	33 983	58	1 436	197	0	35 674
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	59 965	6 214	27 271	18 564	29 078	141 092

40. Instrumenty finansowe

40.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku, Grupa posiadała następujące instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej:

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Razem wartość godziwa
Stan na 31 grudnia 2017			
<i>Aktywa:</i>			
Akcje spółek notowanych	90	0	90
Instrumenty pochodne handlowe	0	412	412
<i>Aktywa razem</i>	90	412	502
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne handlowe	0	1 326	1 326
Wartość godziwa netto 31 grudnia 2017	90	-912	-824
Stan na 31 grudnia 2016			
<i>Aktywa:</i>			
Akcje spółek notowanych	84	0	84
Instrumenty pochodne handlowe	0	6	6
<i>Aktywa razem</i>	84	6	90
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne handlowe	0	1 734	1 734
Wartość godziwa netto 31 grudnia 2016	84	-1 728	-1 644

Pochodne instrumenty finansowe ujęte w zobowiązaniach długoterminowych to IRS. Na dzień 31 grudnia 2017 zabezpieczona IRS kwota to 60 567 tys. PLN, co stanowi około 50% wolumenu kredytów.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

40.2. Zabezpieczenia

40.2.1. Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych.

40.2.2. Zabezpieczenia wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających wartość godziwą.

41. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku kształtowało się następująco:

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Pracownicy umysłowi	346	146
Pracownicy fizyczni	210	328
Razem	556	474

42. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 31-12-2017	Stan na 31-12-2016
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	213 503	222 782
Kapitał	213 503	222 782
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	213 503	222 782
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	125 345	91 411
Leasing finansowy	6 442	9 027
Źródła finansowania ogółem	345 290	323 220
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,62	0,69
<i>EBITDA</i>	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 009	8 737
Amortyzacja	9 067	6 087
EBITDA	24 076	14 824
<i>Dług:</i>	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	125 345	91 411
Leasing finansowy	6 442	9 027
Dług	131 787	100 439
Wskaźnik długu do EBITDA *	5,47	6,78

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 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 01.01.2018 r. wygasła umowa zobowiązująca do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Białymstoku z dnia 25.09.2015 r. z późn. zm. (dalej Umowa), zawarta przez FOCUS HOTELS S.A. ze spółką "ROGOWSKI DEVELOPMENT NOVA" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BIS sp. k. z siedzibą w Białymstoku (Wydierżawiający), na podstawie której Wydierżawiający zobowiązał się do wybudowania i oddania do użytkowania na rzecz FOCUS HOTELS, Hotelu z co najmniej 120 pokojami na Nieruchomości objętej księgami wieczystymi KW BI1B/00085747/5, KW BI1B/00098621/0 oraz KW BI1B/00064555/9 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Białymstoku.

Zgodnie z Umową, Strony były zobowiązane do jej realizacji pod następującymi warunkami zawieszającymi:

- a) Wydierżawiający nabędzie Nieruchomość;
- b) Wydierżawiający uzyska uzgodnienia konserwatora zabytków, a następnie ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które pozwolą na realizację budynku oraz znajdującego się w nim Hotelu zgodnie z wstępną koncepcją projektową stanowiącą załącznik nr 4 oraz zgodnie z Dokumentacją projektową;
- c) Strony uzgodnią Dokumentację projektową w trybie określonym w Umowie;
- d) uzgodnienia przez Wydierżawiającego warunków umowy z projektantem nabycia majątkowych praw autorskich Dokumentacji projektowej Hotelu;

przy czym opisane w pkt a)-d) warunki winny się spełnić w terminie do dnia 31.12.2017 r., zaś w razie bezskutecznego upływu wskazanego terminu, Umowa wygasa. Do dnia 03.01.2018 r. do FOCUS HOTELS nie wpłynęła żadna informacja, która by potwierdzała spełnienie wszystkich wyżej wymienionych warunków, zatem Umowa wygasła.

Fakt wygaśnięcia Umowy nie ma żadnych konsekwencji finansowych dla FOCUS HOTELS i Grup.

W dniu 15.02.2018 r. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę ze spółką Shapers' Polska Sp. z o.o. (dalej Inwestor), której przedmiotem jest realizacja przez spółkę zależną na rzecz Inwestora zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie i przebudowie zabudowy produkcyjno- magazynowo-biurowo-socjalnej wraz ze zmianą sposobu użytkowania jej części dla nieruchomości w Bydgoszczy. Za wykonanie przedmiotu umowy spółce zależnej należne będzie wynagrodzenia w wysokości 11,3 mln PLN netto powiększone o należny podatek VAT.

W dniu 24.04.2018 r. NZW HALIFAX P Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 712 tys. PLN poprzez utworzenie 14 240 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 7.120 tys. PLN. Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną, w wysokości 6 408 tys. PLN stanowi agio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

Bydgoszcz, dn. 24 kwietnia 2018 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.