



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**IMMOBILE**

**JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE**

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

**BYDGOSZCZ, DNIA 26 KWIETNIA 2024 ROKU**

## Spis treści

Jednostkowe Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	3
Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Jednostkowe Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	6
Zasady polityki rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	7
1 Informacje ogólne.....	7
2 Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	7
3 Skład Zarządu Spółki.....	7
4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	7
5 Inwestycje Spółki.....	7
6 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	9
7 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	10
8 Połączenie z jednostką gospodarczą.....	11
9 Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne.....	12
10 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	13
11 Istotne zasady rachunkowości.....	14
12 Segmenty operacyjne.....	25
13 Przychody i koszty.....	27
14 Podatek dochodowy.....	29
15 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	32
16 Zysk przypadający na jedną akcję.....	32
17 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	33
18 Rzeczowe aktywa trwałe.....	33
19 Leasing.....	35
20 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania.....	37
21 Nieruchomości inwestycyjne.....	38
22 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.....	39
23 Pozostałe aktywa - pożyczki udzielone.....	40
24 Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych.....	41
25 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	41
26 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	43
27 Kapitał własny.....	43
28 Kredyty bankowe, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	45
29 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe.....	46
30 Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	47
31 Zobowiązania warunkowe.....	47
32 Informacje o podmiotach powiązanych.....	49
33 Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.....	51
34 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	51
35 Instrumenty finansowe.....	55
36 Zarządzanie kapitałem.....	56
37 Struktura zatrudnienia.....	57
38 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	58
Wybrane dane finansowe.....	59

**JEDNSOTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

na dzień 31 grudnia 2023

Aktywa	Nota	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	20	4 295	1 899
Rzeczowe aktywa trwałe	18	129	248
Nieruchomości inwestycyjne	21	57 972	58 547
Inwestycje w jednostkach zależnych	5	155 674	148 514
Pozostałe należności	25	1 567	3 083
Pożyczki	23	69 225	86 143
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>288 862</b>	<b>298 434</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25	3 370	3 406
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	21
Pożyczki	23	102 768	6 874
Pozostałe aktywa finansowe	22	205	5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	385	63
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>106 728</b>	<b>10 369</b>
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	15	4 735	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>400 325</b>	<b>308 803</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	27	18 841	18 841
Akcje własne (-)	16	(911)	(911)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	27	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	27	28 357	28 357
Zyski zatrzymane		16 422	21 980
- zysk (strata) z lat ubiegłych	8	18 232	23 539
- zysk (strata) netto		(1 810)	(1 559)
<b>Kapitał własny</b>		<b>166 420</b>	<b>171 978</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, i inne instrumenty dłużne	28	82	25 611
Leasing	19	13 933	10 344
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	6 118	6 553
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	24	23	22
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>20 156</b>	<b>42 530</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29	3 623	2 377
Kredyty, pożyczki, i inne instrumenty dłużne	28	205 637	88 071
Leasing	19	4 091	3 648
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	24	-	199
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>213 351</b>	<b>94 295</b>
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	15	398	-
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>233 905</b>	<b>136 825</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>400 325</b>	<b>308 803</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 7-59 stanowią jego integralną część.

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

za rok zakończony 31 grudnia 2023

	Nota	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Przychody ze świadczenia usług	12	13 349	10 200
Przychody z dywidend		5 768	4 368
Przychody z odsetek	13	10 713	8 973
Pozostałe przychody operacyjne	13	2 774	2 516
<b>Przychody operacyjne razem</b>		<b>32 604</b>	<b>26 057</b>
Koszty świadczenia usług	12	10 286	7 172
Koszty ogólnego zarządu	13	7 997	6 640
Koszty finansowe	13	13 858	11 604
Pozostałe koszty operacyjne	13	2 010	1 980
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		(699)	(15)
<b>Koszty operacyjne razem</b>		<b>34 850</b>	<b>27 411</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(2 246)</b>	<b>(1 354)</b>
Podatek dochodowy	14	(436)	206
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(1 810)</b>	<b>(1 560)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		-	-
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		-	-
<i>Pozycje niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-	-
<b>Całkowite dochody</b>		<b>(1 810)</b>	<b>(1 560)</b>

**Zysk (strata) na jedną akcję**

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
- podstawowy	16	(0.02)	(0.02)
- rozwodniony		(0.02)	(0.02)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 7-59 stanowią jego integralną część.

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

### za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023

	nota	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(2 246)	(1 354)
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	21	100	147
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	23	1 277	840
Amortyzacja aktywów niematerialnych	25	-	10
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	24	1 927	1 931
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		(1)	111
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	26.5	539	436
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych		-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	15.2	8	(11)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(676)	(214)
Koszty odsetek	15.5	13 618	11 300
Przychody z odsetek i dywidend		(16 473)	(13 266)
Inne korekty		-	135
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami</b>		<b>(1 927)</b>	<b>65</b>
Zmiana stanu należności	35	1 705	496
Zmiana stanu zobowiązań	35	899	(1 206)
Zmiana stanu rezerw	35	166	(65)
Zmiana pozostałych aktywów finansowych		(200)	4 268
Zapłacone odsetki		(1 714)	(2 620)
Otrzymane odsetki		2 946	3 596
Otrzymane dywidendy		5 629	4 368
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>7 504</b>	<b>8 902</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>7 504</b>	<b>8 902</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	21	(909)	(122)
Wydatki netto na zwiększenie udziałów w jednostek zależnych		(7 000)	(1 210)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	27	17 689	15 388
Pożyczki udzielone	27	(89 668)	(17 625)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		-	31
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(79 888)</b>	<b>(3 538)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wykup dłużnych papierów wartościowych	32	(4 000)	(6 400)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	32	106 962	30 313
Spłaty kredytów i pożyczek	28	(21 544)	(22 780)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	22	(4 409)	(3 461)
Odsetki zapłacone	32	(556)	(446)
Dywidendy wypłacone	20	(3 747)	(2 998)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>72 706</b>	<b>(5 772)</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		322	(408)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>63</b>	<b>471</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>385</b>	<b>63</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 7-59 stanowią jego integralną część.

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2023 roku		18 841	(911)	103 711	28 357	21 980	171 978
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2023</b>							
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku		-	-	-	-	(1 810)	(1 810)
Połączenie jednostek gospodarczych		-	-	-	-	-	-
Dywidenda uchwalona do wypłaty		-	-	-	-	(3 748)	(3 748)
<b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2023</b>		-	-	-	-	(5 558)	(5 558)
Saldo na dzień 31 grudnia 2023 roku		18 841	(911)	103 711	28 357	16 422	166 420

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2022 roku		18 841	(911)	103 711	28 357	6 104	156 102
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2022</b>							
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku		-	-	-	-	(1 560)	(1 560)
<b>Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2022</b>		-	-	-	-	(1 560)	(1 560)
Nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Połączenie jednostek gospodarczych		-	-	-	-	20 398	20 398
Dywidenda		-	-	-	-	(2 962)	(2 962)
Saldo na dzień 31 grudnia 2022 roku		18 841	(911)	103 711	28 357	21 980	171 978

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 7-59 stanowią jego integralną część.

## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. (Spółka, GKI S.A.) obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. Spółka została utworzona aktem notarialnym Repertorium A 11906/91 z dnia 18.12.1991r.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

### 2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 26 kwietnia 2024 roku.

### 3. Skład Zarządu Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu

Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu

Piotr Fortuna - Członek Zarządu

Uchwałą z dnia 17 stycznia 2024 roku skład Zarządu został poszerzony o nowych członków :

Mikołaj Jerzy - Członek Zarządu

Paweł Mirski - Członek Zarządu

### 4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

### 5. Inwestycje Spółki

Na dzień 31 grudnia 2023 spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	2023-12-31				2022-12-31			
			Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Heilbronn Pressen GmbH	NIEMCY	Brak działalności operacyjnej	100.0%	113	(113)	-	100.0%	113	(113)	-
CDI 10 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	1 600	-	1 600	100.0%	1 600	-	1 600
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	21 005	-	21 005	100.0%	21 005	-	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100.0%	4 432	(1 379)	3 053	100.0%	4 432	(1 379)	3 053
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	2 955	(1 340)	1 615	100.0%	2 955	(1 500)	1 455
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	23 605	-	23 605	100.0%	23 605	-	23 605
Fundacja IMMO	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100.0%	3	-	3	100.0%	3	-	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	100.0%	3 038	-	3 038	100.0%	3 038	-	3 038
CRISMO Sp. Z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	15 752	-	15 752	100.0%	15 752	-	15 752
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100.0%	580	-	580	100.0%	580	-	580
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	3 255	-	3 255	100.0%	255	-	255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	12 008	-	12 008	100.0%	8 008	-	8 008
PJP Makrum S.A.*	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	60.2%	47 223	-	47 223	60.2%	47 223	-	47 223
ATREM S.A	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	71.7%	22 932	-	22 932	71.7%	22 932	-	22 932
CDI 8 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100.0%	5	-	5	100.0%	5	-	5
Dlako Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	90.0%	-	-	-	90.0%	-	-	-
<b>Razem Bilansowa wartość inwestycji</b>			<b>X</b>	<b>158 506</b>	<b>(2 832)</b>	<b>155 674</b>	<b>X</b>	<b>151 506</b>	<b>(2 992)</b>	<b>148 514</b>

W 2023 roku Emitet podwyższył kapitały w spółkach zależnych Kuchet o wartość 3 mln PLN i Hotel 1 o wartość 4 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2023 dokonano odwrócenia odpisu wartości odzyskiwalnej spółki Binkie Sp. z o.o. w kwocie 160 tys PLN. W wyniku zaprzestania prowadzenia działalności przez spółkę (najmu nieruchomości), czyli otrzymywania dodatkowych wpływów, Zarząd Spółki ocenił, iż wartość udziałów jest równa wartości odzyskiwanej z tej spółki, tj. wartości godziwej nieruchomości posiadanej przez tą spółkę.

W przypadku udziałów w pozostałych Spółkach (poza wcześniej utworzonymi odpisami) Spółka nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości.

\* Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio poprzez spółki zależne 3.932.370 akcji PJP Makrum S.A., co stanowi 65,72% kapitału zakładowego spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 3.932.370 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 65,72% ogólnej liczby głosów.

Poniższa tabela ilustruje akcje PJP Makrum S.A. posiadane przez Spółkę oraz jej jednostki zależne na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku.



	2023-12-31	2022-12-31
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	3 598 602	3 598 602
Kuchet Sp. z o.o.	180 000	180 000
CDI 10 Sp. z o.o.	70 625	70 625
Hotel 1 Sp. z o.o.	83 143	83 143
<b>Razem</b>	<b>3 932 370</b>	<b>3 932 370</b>

#### Analiza odzyskiwalności wartości udziałów

W wyniku przeprowadzonych analiz przesłanek utraty wartości udziałów w spółkach zależnych, obejmujących również wartość wzajemnych sald pożyczek i rozrachunków na różnych poziomach Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., nie zidentyfikowano przesłanek utraty wartości udziałów i innych aktywów zaangażowanych w spółki zależne.

## 6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

### 6.1. Profesjonalny osąd

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

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

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

Zarząd Spółki dokonuje analizy przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych uwzględniając złożoność i mnogość powiązań pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., wzajemnych sald pożyczek, należności i zobowiązań na różnych poziomach Grupy. W analizie odnosi się w pierwszej kolejności do wyników operacyjnych i związanych z tym prognozami przepływów finansowych generowanych poprzez poszczególne podmioty zależne i powiązane oraz poddaje ocenie posiadane przez podmioty zależne aktywa. Wyniki przeprowadzonych analiz zostały przedstawione w nocie 5.

#### Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Spółka dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Szczegóły dotyczące nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie 22.

#### Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Spółka dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o własny osąd, zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości Spółka przeprowadza test na utratę wartości. Jeżeli wynik testu potwierdza utratę wartości dokonywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów. W badanym okresie nie zidentyfikowano przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych za wyjątkiem dotyczących inwestycji w jednostkach zależnych opisanych w nocie 5.

#### Spółka jako leasingobiorca

Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Spółka prezentuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jako odrębne pozycje aktywów i zobowiązań. Posiada także aktywo z tytułu prawa do użytkowania związane z posiadanymi nieruchomościami, które jest prezentowane w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

Spółka przyjmuje następujące założenia dotyczące leasingów:

- przyjęta stopa procentowa to 1,81-4,5 p.p.,
- umowy leasingu samochodów i PWUG są każdorazowo analizowane pod kątem istnienia opcji wykupu/przedłużenia i ich wpływu na okres leasingu,
- okres racjonalnie pewny dla umów najmu i dzierżawy powierzchni biurowych i hal na czas nieokreślony analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowach, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Spółki dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.

## 6.2. Niepewność szacunków i założeń

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

### *Wycena nieruchomości inwestycyjnych*

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. Przy wycenie wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się cechy danej działki takie jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje im odpowiednie wagi. Szczegóły znajdują się w nocie 21.

### *Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego*

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

## 7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego zidentyfikowano przesłanki zagrożenia dla kontynuacji działalności, jednakże po ich analizie stwierdzono brak istotnego ryzyka.

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

### **Założenie kontynuacji działalności**

Na dzień 31 grudnia 2023 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 106.618 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości należności z tyt. Krótkoterminowych pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 102.768 tys. zł oraz wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 205.637 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 190.845 tys. zł.

Z uwagi na holdingowy charakter Spółki i jej kontrole nad Spółkami z grupy kapitałowej a tym samym kontroli nad przepływami pieniężnymi, Spółka ma możliwość aktywnego kształtowania kwot jak i terminów zaciągania jak i spłaty zobowiązań wewnątrz grupowych, w tym zobowiązań z tytułu pożyczek.

W przypadku braku spłat pożyczek przez jednostki powiązane z terminem wymagalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego Zarząd Spółki ma możliwość przesunięcia terminów spłat dla pożyczek otrzymanych przez Spółkę od jednostek powiązanych.

Zobowiązania do podmiotów zewnętrznych (kredyty i pożyczki) są obsługiwane z bieżących wpływów Spółki, w tym ze sprzedaży posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, a wobec części z nich planowane jest przedłużenie terminów zapadalności.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych wobec jednostek zależnych (w tym pożyczki, zobowiązania handlowe) wynosi 191.191 tys PLN, których termin wymagalności może w każdej chwili zostać zmieniony w oparciu o decyzje Zarządu Spółki z uwzględnieniem potrzeb finansowania Spółki oraz Grupy.

Ponadto biorąc pod uwagę stabilną sytuację finansową całej Grupy Kapitałowej, w tym posiadane na dzień bilansowy wolne limity kredytowe w łącznej wysokości 89.8 mln PLN, generowane zyski przez Spółki zależne, możliwości przedterminowej spłaty pożyczek udzielonych (np. do spółek zależnych z segmentu developerskiego) oraz możliwości prolongaty terminów spłaty pożyczek zaciągniętych od podmiotów zależnych, a także dostępne możliwości finansowania w ramach Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Grupa Kapitałowa Immobile S.A. niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od końca okresu sprawozdawczego.

### **7.1. Oświadczenie o zgodności**

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

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

## **8. Połączenie z jednostką gospodarczą**

W 2023 nie nastąpiło połączenie z inną jednostką gospodarczą.

W dniu 30 listopada 2022 roku Spółka ("Spółka przejmująca") połączyła się ze spółką zależną Makrum Development Sp. z o.o. ("Spółka przejmowana"). Połączenie Spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksg, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku z art. 516 §6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej. W związku z połączeniem kwotę 20.396 ujęto w zyskach zatrzymanych.

Połączenie Spółek zostało rozliczone analogicznie do umorzenia udziałów w jednostce zależnej w zamian za jej aktywa netto, zgodnie z określoną przez Zarząd Spółki polityką rachunkowości. W efekcie aktywa i zobowiązania Makrum Development zostały przyjęte ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego GKI na dzień połączenia.

## 9. Zmiana szacunków, zasad(polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne

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

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

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zawierają wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad (polityki) rachunkowości. Ponadto zmiana do MSR 1 wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które nie zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityk rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku, użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Zmiana ta wpływa na zmniejszenie zakresu polityk ujawnionych w sprawozdaniu finansowym.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

Zmiana do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań

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

Zmiana do MSSF 16 Leasing

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

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

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

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

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

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

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

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.

### 10.1 Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji

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

## 11. Istotne zasady rachunkowości

### 11.1. Wycena do wartości godziwej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 11.2. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

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

### 11.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczony.

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

Przy przeniesieniu nieruchomości zajmowanej przez właściciela do nieruchomości inwestycyjnych wykazywanych w wartości godziwej jednostka stosuje MSR 16 aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. Ustaloną na ten dzień różnicę między wartością bilansową nieruchomości a jej wartością godziwą jednostka traktuje w taki sam sposób jak przeszacowanie zgodnie z MSR 16 Środki trwałe. Par. 62 lit. b MSR 40 nakazuje zwiększenie dotychczasowej wartości bilansowej nieruchomości odnieść bezpośrednio w kapitał z aktualizacji wyceny. Przy późniejszym zbyciu nieruchomości inwestycyjnej kapitał z aktualizacji wyceny zawarty w kapitale własnym przenosi się do zysków zatrzymanych.

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



## 11.4. Leasing

### 11.4.1 Spółka jako leasingobiorca

Spółka ocenia w momencie zawarcia umowy, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Spółka stosuje jednolite podejście do ujmowania i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości. W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

#### *Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*

Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Spółka nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

#### *Zobowiązania z tytułu leasingu*

W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Spółkę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Spółkę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Spółka stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

#### *Leasing krótkoterminowy i leasing aktywów o niskiej wartości*

Spółka stosuje zwolnienie z ujmowania leasingu krótkoterminowego do swoich krótkoterminowych umów leasingu tj. umów, których okres leasingu wynosi 12 miesięcy lub krócej od daty rozpoczęcia i nie zawiera opcji kupna. Spółka stosuje również zwolnienie w zakresie ujmowania leasingu aktywów o niskiej wartości w odniesieniu do leasingu o niskiej wartości. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości ujmowane są jako koszty metodą liniową przez okres trwania leasingu.

### 11.4.2 Spółka jako leasingodawca

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

Spółka jako pośredni leasingodawca klasyfikuje subleasing poprzez odniesienie do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania wynikającego z leasingu głównego i ocenę, czy jest to leasing operacyjny, czy finansowy. W szczególności, jeśli okres subleasingu stanowi większą część okresu leasingu głównego, Spółka klasyfikuje go jako leasing finansowy.



### 11.5. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce wtedy, gdy:

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

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

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

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

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

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

## 11.6. Aktywa finansowe

### **Klasyfikacja aktywów finansowych**

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (w Spółce nie występują)

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

### **Wycena na moment początkowego ujęcia**

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

### **Zaprzestanie ujmowania**

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

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

### **Wycena po początkowym ujęciu**

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

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

### **Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**

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

a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz

b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje

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

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „Przychody z odsetek”.

### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka klasyfikuje:

- pochodne instrumenty finansowe,
- akcje/udziały przeznaczone do obrotu

W sytuacji, gdy Spółka:

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

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

Porozumienie ramowe opisane w MSR 32 nie stanowi podstawy do kompensaty, jeżeli nie zostaną spełnione obydwa kryteria opisane powyżej.

### **11.7. Utrata wartości aktywów finansowych**

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

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

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

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

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

### **11.8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

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

Pozostałe należności obejmują w szczególności należności z tytułu leasingu oraz z tytułu kaucji.

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.

### **11.9. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

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

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

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

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

### **11.10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

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

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

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

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

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

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

### **11.11. Przychody z tytułu umów z klientami**

#### *Identyfikacja umowy z klientem*

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

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

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

#### *Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia*

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

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

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

#### *Ustalenie ceny transakcyjnej*

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

#### *Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia*

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

#### *Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia*

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

#### *Należności*

W ramach należności Spółka ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest bezwarunkowe (jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływ określonego czasu). Spółka ujmuje należność zgodnie z MSSF 9 (nota 12 oraz 22.1). W momencie początkowego ujęcia należności z tytułu umowy wszelkie różnice pomiędzy wyceną należności zgodnie z MSSF 9 a odpowiadającą jej wcześniej ujętą kwotą przychodów Spółka ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

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

#### **11.12. 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.

#### **11.13. Dywidendy**

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania i prezentowane w odrębnej pozycji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

#### **11.14. Przychody z tytułu wynajmu**

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

## 11.15. Podatki

### 11.15.1. 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.

### 11.15.2. Podatek odroczony

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

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

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

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

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

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

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

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



### 11.16. Zysk netto na akcję

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

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

## 12. Segmenty operacyjne

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

1. Segment *Usługi Holdingowe* zajmuje się głównie świadczeniem usług w zakresie obsługi prawnej i kadrowo-płacowej oraz administracyjnej dla spółek zależnych. Do segmentu tego zostały przyporządkowane również usługi doradztwa finansowego w pozyskaniu kredytu i zarządzania kredytem, a także najem powierzchni biurowej spółką zależnym.

Zarząd podjął decyzję o włączeniu do tego segmentu pozostałych przychodów/kosztów związanych z działalnością holdingową, tj. przychodów z tyt. dywidend, odsetek od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym oraz usług poręczeń świadczeń pieniężnych oraz o włączeniu do aktywów segmentu inwestycji w jednostki zależne i pożyczek udzielanych wewnątrz grupy.

2. Segment *Pozostałe* zajmuje się zarządzaniem i sprzedażą posiadanego przez Spółkę majątku.

W okresie sprawozdawczym nastąpiło połączenie segmentów prezentowanych w poprzednich okresach odrębnie, tj. segmentu usługi holdingowe i segmentu najmu aktywów, w części dotyczącej najmu aktywów spółkom zależnym. Usługi te są kierowane do tych samych odbiorców i stanowią element zarządzania całą Grupą. Jednocześnie został wyodrębniony nowy segment pozostały z powodu wzrostu jego istotności w aktywach Spółki. Z uwagi na powyższe, dane porównawcze zostały skorygowane, aby zapewnić porównywalność wyników segmentów.

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych innych niż odsetki od otrzymanych pożyczek od jednostek zależnych,
- zysków (strat) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- pozostałych przychodów innych niż dotyczące usług poręczeń świadczeń pieniężnych.

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- środków pieniężnych i ich ekwiwalentów,
- pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych (akcje i obligacje notowane na giełdzie).
- należności z tytułu podatku dochodowego

SEGMENTY OPERACYJNE	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku</b>			
Przychody przypisane do segmentów	31 466		<b>31 466</b>
Wynik operacyjny segmentu	22 194		<b>22 194</b>
<i>Pozostałe informacje:</i>			-
Amortyzacja (prezentowana w koszcie świadczenia usług)	1 146		<b>1 146</b>
Aktywa segmentu sprawozdawczego	342 346	57 389	<b>399 735</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku</b>			
Przychody przypisane do segmentów	24 975		<b>24 975</b>
Wynik operacyjny segmentu	18 771		<b>18 771</b>
<i>Pozostałe informacje:</i>			-
Amortyzacja (prezentowana w koszcie świadczenia usług)	711		<b>711</b>
Aktywa segmentu sprawozdawczego	252 199	56 515	<b>308 714</b>

W 2023 roku, podobnie jak w okresie porównawczym, Spółka osiągała głównie przychody z tytułu świadczenia usług kadrowych i administracyjnych, otrzymanych dywidend i odsetek od pożyczek wewnątrzgrupowych, usług poręczeń pieniężnych oraz wynajmu majątku do spółek zależnych.

Wartość łączna przychodów związanych z działalnością segmentów w okresie sprawozdawczym wyniosła 31.446 tys. PLN i była wyższa o 6.491 tys PLN w stosunku do 2022 roku.

#### Koszty operacyjne

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

Koszty związane z działalnością w 2023 roku osiągnęły poziom 22.194 tys. PLN i były wyższe o 3.723 tys PLN w stosunku do analogicznego okresu 2022 roku.

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
<b>Wynik operacyjny segmentów</b>	<b>22 194</b>	<b>6 504</b>
Przychody z tytułu odsetek (nota 13.3. bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	113	75
Pozostałe przychody operacyjne (nota 13.1 poza poręczeniami od jednostek zależnych)	887	1 082
Koszty ogólnego zarządu	7 853	6 640
Koszty finansowe (nota 13.4 bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	1 956	380
Pozostałe koszty operacyjne (nota 13.2. w całości)	2 010	1 980
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(699)	(15)
<b>Korekty razem</b>	<b>(11 518)</b>	<b>(7 858)</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>10 676</b>	<b>(1 354)</b>
<b>Aktywa segmentów</b>		
łącznie aktywa segmentów operacyjnych	399 735	308 714
Aktywa nie alokowane do segmentów	590	89
<b>Aktywa razem</b>	<b>400 325</b>	<b>308 803</b>

INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARÓW GEOGRAFICZNYCH	od 01.01 do 31.12.2023		od 01.01 do 31.12.2022	
	Przychody		Przychody	
Polska		31 466		24 975
<b>Ogółem</b>		<b>31 466</b>		<b>24 975</b>

INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW	od 01.01 do 31.12.2023		od 01.01 do 31.12.2022	
	Przychody	Segment	Przychody	Segment
Spółki zależne	31 466	usługi holdingowe	24 975	usługi holdingowe
<b>Ogółem</b>	<b>31 466</b>	X	<b>24 975</b>	X

### 13. Przychody i koszty

#### 13.1. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		31
Spisanie/przedawnienie zobowiązań		5
Aktualizacja odpisu na udziały	161	-
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej	-	236
Poręczenia świadczeń pieniężnych	1 911	1 434
Różnice kursowe	680	
Inne przychody	22	810
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>2 774</b>	<b>2 516</b>

#### 13.2. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	8	-
Darowizny	40	20
Aktualizacja wartości udziałów	-	400
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej	1 926	1 560
Inne koszty	36	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>2 010</b>	<b>1 980</b>

**13.3. Przychody z odsetek**

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
<i>Przychody z odsetek :</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	8	75
Pożyczki	10 600	8 898
Pozostałe należności	105	-
<b>Przychody z odsetek razem</b>	<b>10 713</b>	<b>8 973</b>

**13.4. Koszty finansowe**

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
<i>Koszty odsetek :</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu	534	446
Kredyty bankowe	345	650
Pożyczki	12 328	9 660
Dłużne papiery wartościowe (obligacje)	411	542
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15	2
<b>Koszty odsetek łącznie</b>	<b>13 633</b>	<b>11 300</b>
Inne koszty finansowe	225	295
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>13 858</b>	<b>11 604</b>

**13.5. Koszty według rodzajów**

	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Amortyzacja	1 377	997
Świadczenia pracownicze	7 890	5 724
Zużycie materiałów i energii	1 074	487
Usługi obce:	6 047	5 365
Czynsz, wynajem	880	915
Usługi księgowo	1 134	989
Usługi doradcze i audytowe	1 088	1 049
Obsługa prawna	129	224
Koszty utrzymania nieruchomości	1 277	839
Ogłoszenia prasowe	-	85
Usługi programowania	500	345
Usługi pozostałe	1 039	919
Podatki i opłaty	1 636	957
Pozostałe koszty rodzajowe	259	282
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>18 283</b>	<b>13 812</b>
Koszt własny sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	<b>18 283</b>	<b>13 812</b>

**13.6. Koszty amortyzacji**

	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych	4	6
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	110	110
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	96	141
Amortyzacja środków trwałych z tytułu prawa do użytkowania	1 167	730
Amortyzacja aktywów niematerialnych	-	10

**13.7. Koszt świadczeń pracowniczych**

<b>KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH</b>	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Koszty wynagrodzeń	6 881	5 010
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 009	714
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>7 890</b>	<b>5 724</b>

**14. Podatek dochodowy****14.1. Obciążenie podatkowe**

Główne składniki obciążenia podatkowego wyniku finansowego za rok zakończony 31.12.2023 roku i 31.12.2022 roku:

	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
<i>Podatek bieżący:</i>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	-	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	-	-
Podatek bieżący	-	-
<i>Podatek odroczony:</i>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(435)	206
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony	(435)	206
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>(435)</b>	<b>206</b>

**14.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej**

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Wynik przed opodatkowaniem	(2 246)	(1 354)
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
<b>Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce</b>	<b>(427)</b>	<b>(257)</b>
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(788)	(619)
Nieujete straty podatkowe	1 520	1 006
Odpisanie aktywa na podatek odroczony utworzonego w poprzednich okresach	-	-
Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym	130	76
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>435</b>	<b>206</b>

**14.3. Odroczony podatek dochodowy**

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY	31.12.2023	31.12.2022
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 064	2 724
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 617	3 308
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>(6 553)</b>	<b>(584)</b>
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	435	(206)
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (zyski zatrzymane)	-	(5 763)
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>(6 118)</b>	<b>(6 553)</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 056	3 064
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 174	9 617

Poniższa tabela przedstawia terminy, w jakich upływa termin rozliczenia strat.

	Maksymalna kwota do odliczenia w 2024 roku	Maksymalna kwota do odliczenia w 2025 roku	Maksymalna kwota do odliczenia w 2026 roku	Maksymalna kwota do odliczenia w 2027 roku	Maksymalna kwota do odliczenia w 2028 roku
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2019 rok - 207 tys zł	103.5				
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2019 rok - 5.112 tys zł	2566				
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2020 rok - 242 tys zł	121	121			
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2020 rok - 3.114 tys zł	1557	1557			
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2021 rok -2.792 tys zł	1396	1396	1396		
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2021 rok -329 tys zł	164.5	164.5	164.5		
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2022 rok - 438 tys zł	219	219	219	219	
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2022 rok -4.848 tys zł	2424	2424	2424	2424	
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2023 rok -345 tys zł	172.5	172.5	172.5	172.5	172.5
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2023 rok -7.653 tys zł	3826	3826	3826	3826	3826

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

Na podstawie prognozy przyszłych przychodów i kosztów podatkowych w poszczególnych "koszykach" oraz biorąc pod uwagę dotychczas ponoszone straty podatkowe, Zarząd ocenił, że nie jest prawdopodobne, że w którymkolwiek z "koszyków" zostaną osiągnięte przyszłe dochody do opodatkowania wystarczające do odliczenia od niego nierozliczonych strat podatkowych wynoszących na 31 grudnia 2023 roku 345 tys zł (dotycząca przychodów z zysków kapitałowych) i 8.977 tys zł (z pozostałych źródeł przychodów). Na tej podstawie podjął decyzję o nietworzeniu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nierozliczonych strat podatkowych na 31 grudnia 2023 roku.

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne całkowite dochody	
<b>stan na 31.12.2023</b>				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	78	81	-	159
Wycena bilansowa pozostałych należności	3	2	-	5
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	19	140	-	159
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	27	13	-	40
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	47	(18)	-	29
Rezerwy na świadczenia pracownicze	42	32	-	74
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	62	(19)	-	43
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	1 814	1 104	-	2 918
Należności z tyt. leasingu	784	(254)	-	530
Wycena bilansowa kredytu i pożyczek	141	(66)	-	75
Wycena bilansowa zobowiązań	47	(23)	-	24
<b>Razem</b>	<b>3 064</b>	<b>992</b>	<b>-</b>	<b>4 056</b>

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne całkowite dochody	
<b>Stan na 31.12.2023</b>				
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	6 735	(58)	-	6 677
Należności z tytułu prawa do użytkowania	(26)	(24)	-	(50)
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych.	297	(201)	-	96
Leasing	2 598	850	-	3 448
Wycena kredytu inwestycyjnego wg zamortyzowanego kosztu	10	(5)	-	5
Rozliczenie leasingu	3	(5)	-	(2)
<b>Razem</b>	<b>9 617</b>	<b>557</b>	<b>-</b>	<b>10 174</b>

## 15. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

	2023-12-31	2022-12-31
Działki inwestycyjne	3 773	-
- tym MSFF16	400	-
Nakłady na inwestycje	962	-
<b>Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>4 735</b>	<b>-</b>

	2023-12-31	2022-12-31
Leasing	398	-
<b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>398</b>	<b>-</b>

Spółka planuje w pierwszym półroczu 2024 roku dokonać sprzedaży działek inwestycyjnych do spółki zależnej CDI9. W dalszych miesiącach planowana jest także sprzedaż nakładów związanych z przyległą działką drogowo-parkową do tej inwestycji do tej samej spółki celowej. Spółka zależna CDI9 będzie realizować kolejny etap budowy osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy.

## 16. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 029 549	75 029 549
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 029 549	75 029 549
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (tys. PLN)	(1 810)	(1 560)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0.02)	(0.02)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0.02)	(0.02)

W dniu 22 maja 2020 Grupa Kapitałowa zakupiła 414.031 sztuk akcji własnych, za cenę wynoszącą 2,20 zł za jedną akcję, o łącznej wartości 911 tys PLN.

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

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

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



## 17. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do zapłaty

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

W tym samym dniu Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dominującej podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy oraz określenia daty nabycia prawa do dywidendy i terminu jej wypłaty zgodnie z którą postanowiono dokonać wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych w kwocie 3 748 tys. zł. W podziale zysku biorą udział wszyscy akcjonariusze Spółki, z wyłączeniem akcji własnych będących w posiadaniu Spółki, tj. na dzień podjęcia niniejszej uchwały 414 031 akcji. Dywidenda na jedną akcję wynosi 0,05 zł. Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 1 września 2023 r., wypłata dywidendy nastąpiła 15 września 2023 r.

Zarząd Spółki rekomenduje pokrycie straty za rok 2023 w kwocie 1.804.616,07 PLN z zysków przyszłych okresów. Ewentualną decyzję co do wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych mogą podjąć Akcjonariusze na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu.

## 18. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 31.12.2023</b>							
Wartość bilansowa brutto, w tym:	-	51	330	799	270	-	1 450
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(11)	(310)	(789)	(210)	-	(1 320)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023</b>	-	<b>39</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>60</b>	-	<b>129</b>

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 31.12.2022</b>							
Wartość bilansowa brutto, w tym:	-	73	3 245	804	363	44	4 529
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(56)	(3 158)	(774)	(293)	-	(4 281)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022</b>	-	<b>17</b>	<b>87</b>	<b>30</b>	<b>70</b>	<b>44</b>	<b>248</b>

**Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.**

Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku (w tysiącach PLN)

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023 roku	-	17	51	31	105	44	248
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	33	-	-	-	-	33
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(3)	-	-	(5)	(44)	(52)
Amortyzacja (-)	-	(7)	(31)	(20)	(42)	-	(100)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023</b>	<b>-</b>	<b>39</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>58</b>	<b>-</b>	<b>129</b>

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022 roku	-	23	37	51	148	20	279
	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	-	84	-	9	44	137
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	(20)	(20)
Amortyzacja (-)	-	(6)	(70)	(20)	(52)	-	(148)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>51</b>	<b>31</b>	<b>105</b>	<b>44</b>	<b>248</b>

## 19. Leasing

### 19.1 Spółka jako leasingobiorca

	2023 rok	2022 rok
Płatności rat kapitałowych z tytułu leasingu	(4 409)	(3 461)
Płatności odsetek z tytułu leasingu	(556)	(446)
<b>Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(4 965)</b>	<b>(3 907)</b>

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
<b>Stan na 31.12.2023</b>							
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	103	103	-
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	12 134	3 974	8 160
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	do 1 roku	-	-	-	-
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	5 787	14	5 773
<b>Leasing na dzień 31.12.2023</b>				<b>-</b>	<b>18 024</b>	<b>4 091</b>	<b>13 933</b>

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
<b>Stan na 31.12.2022</b>							
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	223	223	-
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	7 968	3 411	4 557
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	do 1 roku	-	-	-	-
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	5 801	14	5 787
<b>Leasing na dzień 31.12.2022</b>				<b>-</b>	<b>13 992</b>	<b>3 648</b>	<b>10 344</b>

Przedstawienie zmian zobowiązań leasingowych w trakcie roku

zmiana na zobowiązaniu	2023-12-31	2022-12-31
Wartość na początek okresu	13 992	12 757
Splata części kapitałowych rat leasingu	(4 409)	(3 461)
Zmniejszenia	-	-
Aktualizacja wartości zobowiązania	1 538	-
Nowe umowy	7 301	-
Reklasyfikacja w związku z planowaną sprzedażą	(398)	-
Połączenie jednostek gospodarczych	-	4 696
Wartość na koniec okresu	18 024	13 992

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

	2023 rok	2022 rok
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	(1 277)	(840)
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	(556)	(446)
Koszty leasingów krótkoterminowych	(424)	(414)
Koszty leasingu aktywów o niskiej wartości	(7)	(3)
Zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	(830)	-
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	-	-
<b>Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(3 094)</b>	<b>(1 703)</b>

## 19.2 Spółka jako leasingodawca

### Leasing operacyjny

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku analiza terminów zapadalności opłat leasingu operacyjnego w wartościach niezdyktowanych przedstawiała się następująco:

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
W 1 roku	1 807	1 807
W 2 roku	1 807	1 807
W 3 roku	1 807	1 807
W 4 roku	1 807	1 807
W 5 roku	1 807	1 807
Powyżej 5 lat	17 142	18 949

W powyżej tabeli został przyjęto założenie, że umowy zostały zawarte na okres 15 lat.

Przyszłe opłaty leasingu operacyjnego wynikają z umów zawartych z jednostkami powiązаныmi na wynajem powierzchni biurowych. W trakcie roku nie nastąpiły zmiany umów na wynajem powierzchni biurowej w biurowcu Immoblie K3 zawarta przez Grupę Kapitałową Immoblie S.A. ze spółką powiązaną CDI 2 Sp. z o.o. Powierzchnia biurowa w 57% jest wynajmowana przez Spółkę do innych jednostek z Grupy Kapitałowej na czas nieokreślony z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia. Zgodnie z dokonany osądem Spółka klasyfikuje tę umowę jako leasing operacyjny, ponieważ okres subleasingu jest równy okresowi wypowiedzenia (Spółka może wypowiedzieć umowę bez ponoszenia istotnych kar). Zgodnie ze stanem faktycznym umowa została ujęta w 43% w ramach aktywów z tytułu prawa do użytkowania a w 57% w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

**Leasing finansowy**

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

	2023 rok	2022 rok
Przychody finansowe z tytułu leasingu	105	144
Koszty finansowe z tytułu tej umowy leasingu	(105)	(144)
<b>Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	-	

Umowa kończy się w grudniu 2025 roku. Wartość należności z tego tytułu na dzień bilansowy to 2.792 tys PLN. Przedmiotem umowy jest budynek hotelowy. Leasingobiorcą jest spółka zależna z sektora hotelowego.

**20. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania**

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2023</b>					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023	1 691	-	36	172	1 899
Zwiększenia	3 128	-	-	-	3 128
Aktualizacja wartości	545	-	-	-	545
Amortyzacja	(1 146)	-	(21)	(110)	(1 277)
<b>Wartość bilansowa netto na 31.12.2023</b>	<b>4 218</b>	-	<b>15</b>	<b>62</b>	<b>4 295</b>

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2022</b>					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023	2 206	-	57	282	2 545
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	194	-	-	-	194
Amortyzacja	(709)	-	(21)	(110)	(840)
<b>Wartość bilansowa netto na 31.12.2022</b>	<b>1 691</b>	-	<b>36</b>	<b>172</b>	<b>1 899</b>

Na dzień bilansowy Spółka w aktywach z tytułu prawa do użytkowania, w kwocie 4 218 tys. zł prezentuje aktywo związane z umową wynajmu powierzchni biurowej w biurowcu Immobile K3 zawarta przez Grupę Kapitałową Immobile S.A. ze spółką powiązaną CDI 2 Sp. z o.o.. W aktywach z tytułu prawa do użytkowania prezentowana jest ta część biurowca, która jest wykorzystywana bezpośrednio przez Spółkę. Pozostała część powierzchni (ok. 57%) jest wynajmowana przez Spółkę do innych jednostek z Grupy Kapitałowej i jest prezentowana jako nieruchomości inwestycyjne.

W 2023 roku Spółka dokonała aktualizacji zobowiązania z tytułu tej umowy i aktywów o kwotę 545 tys. zł zgodnie z warunkami umowy co do aktualizacji stawki czynszu. Dodatkowo wartość nieruchomości wzrosła o 3 128 tys. zł w wyniku dokonanej oceny Zarządu związanej z planowanym wydłużeniem wynajmu tej nieruchomości o dodatkowe 3 lata.

## 21. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej.

<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2023</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2022</b>
Wartość bilansowa na początek okresu	58 547	11 813
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	920	-
Rozpoznanie nowych umów	4 172	-
Aktualizacja dotychczasowych umów	993	236
Aktualizacja wartości	(1 926)	-
Zmniejszenia	-	(1 652)
Reklasyfikacja przeniesienie na aktywa przeznaczone do sprzedaży	(4 735)	
Połączenie jednostek gospodarczych	-	48 150
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>57 972</b>	<b>58 547</b>

W roku 2023 Zarząd Spółki dokonał osądu wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, wspierając się w tym zakresie wyceną sporządzoną przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Przeprowadzony osąd wskazuje na zmiany wartości godziwej nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej - wzrost wartości o 1.935 tys. zł, nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego – spadek wartości o 1.850 tys. zł oraz nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego – Kamiennej – spadek wartości o 131 tys. PLN.

Ponadto, zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych wynika ze zmian wyceny biurowca IMMOBILE K3 opartej o kalkulację aktywa z tytułu prawa do użytkowania i uległa zmianie z tytułu:

- aktualizacji stawki czynszu zgodnie z pierwotną umową - wzrosła o 993 tys. zł,
- dokonanej oceny Zarządu związanej z planowanym wydłużeniem wynajmu tej nieruchomości o dodatkowe 3 lata - wzrosła o 4.172 tys. zł,
- dokonaniu aktualizacji wartości (odpisu) aktywów z tytułu prawa do użytkowania do wartości zobowiązania leasingowego w kwocie 1.880 tys. zł.

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne gruntowe na dzień 31.12.2023	Wartość bilansowa	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Sułkowskiego - Kamienna, Bydgoszcz, 44 737 m2	44.169 tys PLN (w tym 4.325 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,5 zł/m2 do 1502,41 zł/m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 6 122 m2	7.172 tys PLN (w tym 765 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 610,42 zł/m2 do 1.865,44 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½)	282 tys. PLN (w tym 111 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2	1.031 PLN (w tym 223 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 173,87 zł/m2 do 262,94 zł/m2

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31.12.2022	Wartość bilansowa	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Sułkowskiego - Kamienna, Bydgoszcz, 48 876 m2	43.933tys PLN (w tym 4.364 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,5 zł/m2 do 1502,41 zł/m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 6 122 m2	5.231 tys PLN (w tym 742 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 zł/m2 do 1.1237 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½)	172 tys. PLN	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2	2.882 PLN (w tym 276 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,5 zł/m2 do 1502,41 zł/m2

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

- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00004708/8, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr 51 1020 1462 0000 7102 0380 3335 z dnia 12.05.2015 r. zawartej pomiędzy PJP MAKRUM S.A., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. i Promstahl Sp. z o.o. a PKO Bank Polska S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgi wieczyste BY1B/00140364/9 oraz BY1B/00217138/7, stanowiąca zabezpieczenie linii gwarancyjnej nr 15/039/19/Z/GX z dnia 10.10.2018 r. zawartej pomiędzy Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. a mBank S.A.
- Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00192191/4, stanowiąca zabezpieczenie kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy CARNAVAL Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

Poza wymienionymi powyżej nieruchomościami gruntowymi, w nieruchomościach inwestycyjnych spółka prezentuje również wynajem 57% lokalu w biurcu K3 w kwocie 5 318 tys. PLN o którym mowa w nocie 20 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania.

## 22. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	31.12.2023	31.12.2022
Akcje i obligacje spółek notowanych na giełdzie	5	5
Śroki pieniężne na rachunku maklerskim	200	-
<b>Razem</b>	<b>205</b>	<b>5</b>

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka posiadała akcje spółki notowanej na giełdzie Polski Holding Nieruchomości S.A. o łącznej wartości 5 tys. PLN oraz środki pieniężne na rachunku maklerskim w wysokości 200 tys PLN zablokowane na poczet akcji Spółki B-ACT S.A.

**23. Pozostałe aktywa finansowe - pożyczki udzielone**

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz ze skapitalizowanymi odsetkami wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku. Są to pożyczki udzielone spółkom zależnym w kwocie 171.933 tys PLN.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa		Termin spłaty
		w tys. PLN		
<b>Stan na 31.12.2023</b>				
WIBOR1M+3%	PLN		1 508	przed 31/12/2023
WIBOR1M+3.5%	PLN		15 223	09/2024
LIBOR USD+3%	USD		636	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN		13 701	12/2024
WIBOR1M+3.5%	PLN		63 447	12/2024
WIBOR1M+4%	PLN		8 773	12/2024
WIBOR1M+5.5%	PLN		316	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN		12 706	09/2025
WIBOR1M+3.5%	PLN		7 070	09/2025
WIBOR1M+6.5%	PLN		8 361	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN		13 450	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN		5 017	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN		22 621	07/2036
Odpisy na pożyczki			-836	
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2023</b>			<b>171 993</b>	
<b>Stan na 31.12.2022</b>				
WIBOR1M+3%	PLN		1 553	przed 31/12/2022
LIBOR USD+3%	USD		61	przed 31/12/2022
WIBOR1M+3%	PLN		4	01/2023
LIBOR USD+3%	USD		40	02/2023
WIBOR1M+3%	PLN		400	03/2023
WIBOR1M+3.5%	PLN		554	09/2023
LIBOR USD+3%	PLN		555	12/2023
WIBOR1M+3%	PLN		-551	12/2023
WIBOR1M+3.5%	PLN		3 239	12/2023
WIBOR1M+6.5%	PLN		55	12/2023
WIBOR1M+3%	PLN		11 534	12/2024
WIBOR1M+3.5%	PLN		4 702	12/2024
WIBOR1M+6.5%	PLN		151	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN		11 089	09/2025
WIBOR1M+3.5%	PLN		6 468	09/2025
WIBOR1M+6.5%	PLN		7 445	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN		75	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN		15 362	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN		7 467	04/2029
WIBOR1M+6.5%	PLN		330	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN		22 621	07/2036
Odpisy na pożyczki			-137	
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2022</b>			<b>93 017</b>	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
<b>Wartość brutto</b>		
Saldo na początek okresu	93 155	85 943
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	89 668	17 625
Odsetki skapitalizowane w okresie	7 667	4 467
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	503	508
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(18 164)	(15 388)
Wartość brutto na koniec okresu	<b>172 829</b>	<b>93 155</b>
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>		
Saldo na początek okresu	138	295
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	740	-
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(42)	(157)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	836	138
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>171 993</b>	<b>93 017</b>



## 24. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wartość rezerwy z tytułu odprawy emerytalnej na dzień 31.12.2023 roku wyniosła 23 tys. zł, a w roku porównawczym 22 tys. zł.

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

Założenie	31.12.2023	31.12.2022
Stopa dyskontowa (%)	5.1	6.5
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	1.0	5.0
Pozostały średni okres zatrudnienia	27.00	27.00

## 25. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.12.2023	31.12.2022
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	1 930	2 597
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(546)	(1 093)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	<b>1 384</b>	<b>1 504</b>
Kwoty zatrzymane (kaucje)	346	346
Należne dywidendy	139	-
Należności z tytułu leasingu	1 375	1 335
Inne należności	184	190
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(208)	(142)
Pozostałe należności finansowe	<b>1 836</b>	<b>1 729</b>
Należności finansowe	<b>3 220</b>	<b>3 233</b>
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Pozostałe należności niefinansowe	150	173
Należności niefinansowe	150	173
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>3 370</b>	<b>3 406</b>

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

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

Obecnie Spółka osiąga przychody głównie z wynajmu oraz usług holdingowych (zarządczych). Klientami są głównie podmioty z Grupy w związku z czym ryzyko kredytowe jest niewielkie i w pełni kontrolowane.

W Pozostałych należnościach długoterminowych na dzień 31 grudnia 2023 roku spółka prezentuje należności z tytułu leasingu finansowego w kwocie 1.417 tys. PLN oraz kaucje z tytułu umów najmu do CDI 2 Sp. z o.o. w kwocie 150 tys. PLN.

ODPISY Z TYTUŁU OCZEKIWANYCH STRAT KREDYTOWYCH	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Stan na początek okresu	1 235	1 235
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	66	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	(547)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>754</b>	<b>1 235</b>

BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE NALEŻNOŚCI FINANSOWE	2023-12-31		2022-12-31	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	1 221	708	176	2 421
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-	(546)	-	(1 235)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>1 221</b>	<b>162</b>	<b>176</b>	<b>1 186</b>
Kwoty zatrzymane (kaucje)	346	-	346	-
Należności z tytułu leasingu	1 375	-	1 335	-
Należne dywidendy	139	-	-	-
Inne należności	184	-	-	-
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(208)	-	190	-
<b>Należności finansowe</b>	<b>1 836</b>	<b>-</b>	<b>1 871</b>	<b>-</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>3 057</b>	<b>162</b>	<b>2 047</b>	<b>1 186</b>

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM	2023-12-31		2022-12-31	
	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	5	-	131	-
od 1 do 6 miesięcy	148	-	465	-
od 6 do 12 miesięcy	9	-	590	-
powyżej roku	-	-	-	-
<b>Zaległe należności finansowe</b>	<b>162</b>	<b>-</b>	<b>1 186</b>	<b>-</b>

## 26. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	2023-12-31	2022-12-31
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	378	57
Środki pieniężne w kasie	6	6
Depozyty krótkoterminowe	1	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>385</b>	<b>63</b>

## 27. Kapitał własny

### 27.1. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY	2023-12-31	2022-12-31
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0.25	0.25
<b>Kapitał podstawowy (tys.PLN)</b>	<b>18 841</b>	<b>18 841</b>

#### 27.1.1. Wartość nominalna akcji

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

#### 27.1.2. Prawa akcjonariuszy

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

Spółka nie posiada akcji uprzywilejowanych.

27.1.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale			
KAPITAŁ PODSTAWOWY - STRUKTURA WŁASNOŚCI	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale
<b>Stan na 31.12.2023</b>			
Rafał Jerzy*	8 824 712	8 824 712	12%
"Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacja Rodzinna*	37 400 000	37 400 000	50%
Sławomir Winiecki	4 019 503	4 019 503	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne)	10 772 552	10 772 552	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	4 479 266	6%
Pozostali akcjonariusze	9 866 899	9 866 899	13%
	<b>75 362 932</b>	<b>75 362 932</b>	<b>100%</b>
<b>Stan na 31.12.2022</b>			
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)*	28 076 958	28 076 958	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24%
Sławomir Winiecki	4 019 503	4 019 503	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne)	10 772 552	10 772 552	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	4 479 266	6%
Pozostali akcjonariusze	9 866 929	9 866 929	13%
	<b>75 362 932</b>	<b>75 362 932</b>	<b>100%</b>

\*Rafał Jerzy darował "Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacji Rodzinnej w sierpniu 2023 r. 19 252 276 akcji Spółki.

\*Rafał Jerzy i Beata Jerzy darowali "Fundacja Rodziny Jerzych" Fundacji Rodzinnej w sierpniu 2023 r. 18 147 724 akcje Spółki.

\*Rafał Jerzy nabył od MJT Sp. z o.o. w grudniu 2023 r. 285 785 akcji Spółki.

## 27.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

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

	Cena emisyjna (PLN)	Liczba akcji	Wartość emisji	Wartość nominalna (-)	Koszty emisji (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 01.01.2010 roku						
Emisja akcji serii F	5.30	8 000 000	42 400	(2 000)	(1 412)	38 988
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2010 roku						
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2011 roku						
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						
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2014 roku						
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2015 roku						
Emisja akcji serii K	2.50	2 500 000	6 250	(625)	-	5 625

## 27.3. Pozostałe kapitały

Pozostałe kapitały na dzień 31 grudnia 2023 wynoszą 28.357 tys. PLN.

## 27.4. Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy

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

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

**28. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne**

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31.12.2023</b>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	05/2024	-	1 911	1 911	
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 31/12/2023	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2023		11	11	
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	04/2024		6 079	6 079	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	06/2024		18 786	18 786	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	09/2024		38 703	38 703	
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	127 266	127 266	
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	82		82
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1M+1%	03/2024		2 708	2 708	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	08/2024		1 155	1 155	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	08/2024	-	3 851	3 851	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	10/2024	-	978	978	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2024		1 324	1 324	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2024		1 977	1 977	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1M+3%	12/2024		888	888	
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2023</b>					<b>205 719</b>	<b>205 637</b>	<b>82</b>
<b>Stan na 31.12.2022</b>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	5 515	3 905	1 610
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	10/2022		146	146	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022		2 295	2 295	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	01/2023		21	21	
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2023	-	66 028	66 028	
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	23 926		23 926
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	75		75
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	12/2023		5 970	5 970	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	12/2023		1 074	1 074	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	2%	12/2023	-	125	125	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	4%	12/2023	-	152	152	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	03/2023		680	680	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1M+1%	03/2023		2 400	2 400	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2023		375	375	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	4%	10/2023		900	900	
Obligacje od jednostki powiązanej (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023	-	4 000	4 000	
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2022</b>					<b>113 682</b>	<b>88 071</b>	<b>25 611</b>

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano spłat rat kapitałowych kredytów na łączną kwotę 3.603 tys. PLN.

W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała pożyczki na łączną kwotę 106.962 tys. PLN. Ponadto dokonano kapitalizacji odsetek w kwocie 11.140 tys. PLN, które zwiększyły saldo otrzymanych pożyczek w 2023 roku. Dokonano również spłat otrzymanych pożyczek na łączną kwotę 17.941 tys.

W dniu 30 listopada 2023 roku Spółka dokonała wykupu obligacji serii I w kwocie 4.000 tys PLN.

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

**29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania**

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2023	31.12.2022
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 125	1 128
<b>Zobowiązania krótkoterminowe finansowe</b>	<b>2 125</b>	<b>1 128</b>
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	639	525
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	433	349
Inne zobowiązania niefinansowe	426	375
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>1 498</b>	<b>1 249</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem</b>	<b>3 623</b>	<b>2 377</b>

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w nocie 37. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-30-dniowych. Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1 miesięcznym terminem płatności. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2023		31.12.2022	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 916	209	856	272
Zobowiązania z tytułu podatków	639	-	525	-
Inne zobowiązania niefinansowe	426	-	375	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	433	-	349	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem</b>	<b>3 414</b>	<b>209</b>	<b>2 105</b>	<b>272</b>

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

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

ZOBOWIĄZANIA	2023-12-31	2022-12-31
Bilansowa zmiana zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	1 246	(1 162)
Zobowiązania z tytułu przejęcia spółki Makrum Development		(44)
Niezapłacone zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych		-
Nowe umowy z tytułu leasingu	-	-
Pozostałe	(49)	-
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	1 197	(1 206)

NALEŻNOŚCI	2023-12-31	2022-12-31
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności długo- i krótkoterminowych	1 552	109
Należności z tytułu przejęcia spółki Makrum Development		387
Należności z tytułu dywidend	139	-
Pozostałe	15	-
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	1 706	496

### 31. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	2023-12-31	2022-12-31
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	208 072	178 473
Gwarancje	1 130	3 480
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>209 202</b>	<b>181 953</b>

W okresie sprawozdawczym wartość udzielonych poręczeń za zobowiązania Spółek zależnych wzrosła o 29.599 tys. PLN. Spółka udzieliła pięć nowych poręczeń w kwocie 32.128 tys PLN oraz podwyższyła o 3.000 tys PLN istniejące poręczenie. Wygasły poręczenia na łączną kwotę 2.375 tys. PLN, natomiast jedno poręczenie zostało obniżone o kwotę 3.154 tys. PLN. W okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023 na zlecenie Spółki nie zostały udzielone żadne nowe gwarancje, została natomiast podwyższona wartość istniejącej gwarancji o kwotę 347 tys. PLN. W okresie sprawozdawczym wygasły dwie gwarancje zabezpieczające zobowiązania spółki zależnej FOCUS Hotels S.A.

### 31.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

#### OPIS SPRAW SĄDOWYCH

##### 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. Sprawa w I instancji zakończyła się wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13.11.2023r. oddalającym powództwo Spółki w całości. Spółka po zapoznaniu się z uzasadnieniem wyroku zrezygnowała ze składania apelacji w tej sprawie. Tym samym wyrok Sądu I instancji jest prawomocny.



## 32. Informacje o podmiotach powiązanych

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

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Jednostek zależnych - należności handlowe	28 038	26 551	1 798	1 330
Dywidendy należne od jednostek zależnych	5 768	4 368	139	0
<b>Razem</b>	<b>33 806</b>	<b>30 919</b>	<b>1 937</b>	<b>1 330</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Zakup od jednostek zależnych	5 534	3 825	346	137
<b>Razem</b>	<b>5 534</b>	<b>3 825</b>	<b>346</b>	<b>137</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	31.12.2023		31.12.2022	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	89 668	172 829	17 625	93 154
<b>Razem</b>	<b>89 668</b>	<b>172 829</b>	<b>17 625</b>	<b>93 154</b>

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	2023-12-31		2022-12-31	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	105 410	190 927	30 313	92 512
Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych	0	0	0	4 000
<b>Razem</b>	<b>105 410</b>	<b>190 927</b>	<b>30 313</b>	<b>96 512</b>

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

**32.1. Jednostka sprawująca kontrolę na najwyższym szczeblu**

Kontrolę nad Spółką sprawuje główny akcjonariusz pan Rafał Jerzy osobiście oraz poprzez Fundację Rodziny Jerzych, Fundację Rodzinną. Dane dotyczące struktury właścicielskiej przedstawione są w nocie 27.1.3.

**32.2. Jednostka stowarzyszona**

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała udziałów w spółce stowarzyszonej.

**32.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem**

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku Spółka nie była współnikiem we wspólnym przedsięwzięciu.

**32.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi**

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

**32.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu**

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

**32.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu**

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

**32.7. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki****32.7.1. Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki**

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI	WYNAGRODZENIE	
	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Rafał Jerzy	840	840
Piotr Fortuna	359	349
Sławomir Winiecki	480	480
<b>Razem</b>	<b>1 679</b>	<b>1 669</b>

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	WYNAGRODZENIE	
	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Mirosław Babiaczyk	91	91
Beata Jerzy	19	19
Piókarz Rafał	27	27
Jerzy Nadarzewski	19	19
Andrzej Pacuski	27	27
<b>Razem</b>	<b>183</b>	<b>183</b>

### 33. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	340	273
Przegląd sprawozdań finansowych	90	107
Razem	430	380

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

### 34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

#### 34.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych oraz pożyczek. Szczegóły zaprezentowano w nocie 40.3.

*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).

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:	
		2023-12-31	2022-12-31
Wzrost stopy procentowej	1%	208	150
Spadek stopy procentowej	-1%	(208)	(150)

### 34.2. Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe nie jest istotnym zagrożeniem dla działalności Spółki, gdyż większość sawoich rozliczeń prowadzi ona w walucie krajowej. Po dokonanych zmianach organizacyjnych w GK IMMOBILE S.A. nie występuje już bezpośrednie ryzyko walutowe związane z działalnością operacyjną. Jednakże zmiany kursów walut wobec PLN wpływają na poziom zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych. Wartość zobowiązań Spółki w walutach obcych na dzień 31.12.2023 roku wynosi 805 tys USD oraz 1.200 tys EUR.

### 34.3. Ryzyko cen towarów

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

### 34.4. Ryzyko kredytowe

Z uwagi na holdingowy charakter Spółki ryzyko kredytowe związane jest głównie z udzielonymi przez Spółkę pożyczkami do podmiotów zależnych oraz transakcjami wynajmu aktywów do podmiotów zależnych, a w mniejszej mierze wynika z transakcji z podmiotami trzecimi.

Spółka w sposób ciągły monitoruje sytuację finansową oraz kondycję operacyjną Spółek zależnych. Udzielane pożyczki związane są w przeważającej wartości z prowadzonymi przez spółki zależne inwestycjami, głównie w sektorze developerskim oraz hotelarstwie. Udzielone pożyczki mają pokrycie w majątku tych Spółek (nieruchomości, aktywa developerskie, posiadane akcje itp.) Podobnie rzecz ma się z udzielonymi przez Spółkę poręczeniami dla podmiotów zależnych, monitorowana jest kondycja finansowa podmiotów oraz przebieg poręczanych transakcji.

Transakcje z podmiotami spoza Grupy Kapitałowej Spółki mają zazwyczaj charakter jednorazowy (np. sprzedaż aktywów trwałych, udziałów, nieruchomości inwestycyjnych) gdzie znana jest kondycja finansowa kontrahentów, a w przypadku podmiotów nieznanymi lub w przypadku znaczącego kwotowo ryzyka transakcje są odpowiednio strukturyzowane.

AKTYWA FINANSOWE NARAŻONE NA RYZYKO KREDYTOWE	2023-12-31	2022-12-31
Pożyczki	171 993	93 017
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	1 995	2 147
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem</b>	<b>269 152</b>	<b>95 164</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu leasingu

### 34.5. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Mając na uwadze, iż zarówno istotne zobowiązania krótkoterminowe jak i aktywa obrotowe oraz aktywa trwałe, w tym pożyczki długoterminowe, związane są z podmiotami zależnymi, Zarząd Spółki uważa, iż to ryzyko niedopasowania terminów wymagalności aktywów i zobowiązań jest istotnie ograniczone.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych wobec jednostek zależnych (w tym pożyczki, zobowiązania z tytułu obligacji, zobowiązania handlowe) wynosi 191.191 tys PLN, których termin wymagalności może w każdej chwili zostać zmieniony w oparciu o decyzje Zarządu Spółki z uwzględnieniem potrzeb finansowania Spółki oraz Grupy.

Ponadto biorąc pod analizę sytuacji finansowej całej Grupy Kapitałowej, potencjalne możliwości przedterminowej spłaty pożyczek udzielonych oraz możliwości prolongaty terminów spłaty pożyczek zaciągniętych od podmiotów zależnych, a także dostępne możliwości finansowania w ramach Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Grupa Kapitałowa Immobile S.A. ryzyko utraty płynności przez spółkę jest istotnie ograniczone.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku według daty zapadalności na podstawie umownych płatności.

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	lat 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<i>Stan na 31.12.2023</i>						
Kredyty bankowe	1 911	-	-	-	-	1 911
Pożyczki	27 573	190 245	89	-	-	217 907
Leasing	1 667	3 334	6 312	4 208	16 636	32 157
Obligacje	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 125	-	-	-	-	2 125
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>33 276</b>	<b>193 579</b>	<b>6 400</b>	<b>4 208</b>	<b>16 636</b>	<b>254 100</b>
<i>Stan na 31.12.2022</i>						
Kredyty bankowe	5 515	-	-	-	-	5 515
Pożyczki	3 101	83 703	22 899	-	-	109 703
Leasing	1 303	2 606	3 457	2 305	16 638	26 310
Obligacje	4 000	-	-	-	-	4 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 525	-	-	-	-	2 525
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>16 444</b>	<b>86 309</b>	<b>26 356</b>	<b>2 305</b>	<b>16 638</b>	<b>148 053</b>

Poniżej daty wymagalności poręczeń.

Dłużnik	Beneficjent	Poręczyciel	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
CDI 2	BGK	GKI SA	60 574 475	2036-07-30
PM	PKO BP	GKI SA	35 000 000	2035-12-31
ATREM	mBank	GKI SA	12 000 000	2025-04-03
PBH	Santander	GKI SA	10 000 000	2024-02-22
ATREM	mBank	GKI SA	7 800 000	2024-05-31
ATREM	mBank	GKI SA	32 700 000	2030-10-31
ATREM	BOŚ	GKI SA	4 000 000	2024-05-26
PBH	PKO BP	GKI SA	5 000 000	2027-06-14
PBH	BNP Paribas Bank Polska S.A.	GKI SA	3 970 000	-
FH	LeasePlan Fleet Management (Polska) Sp. z o.o.	GKI SA	700 000	-
CDI KB	mBank	GKI SA	1 200 000	2025-07-04
CDI KB	mBank	GKI SA	2 400 000	2025-07-04
PM	Pruszyński Sp. z o.o.	GKI SA	600 000	2025-06-30
FH	Compound sp. z o.o.	GKI SA	8 696 000	2031-05-12
PM	Santander	GKI SA	7 500 000	-
BŁONIE	Santander	GKI SA	3 450 000	2025-07-08
PJP Bud	BOŚ	GKI SA	8 000 000	2026-08-27
LAURELLA	ING BŚ	GKI SA	4 482 000	-
			<b>208 072 475</b>	

### 34.6 Ryzyka klimatyczne

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

- zaprezentowane w bilansie stany zapasów,
- wykazane przychody ze sprzedaży,
- prezentację instrumentów finansowych,
- informacje i szacunki związane z aktywami trwałymi (nie zidentyfikowano aktywów trwałych, których okres użyteczności lub wartość rezydualna miałyby ulec zmianie w związku z powyższymi zagadnieniami), na szacowane przepływy pieniężne oraz inne założenia przyjęte dla szacowania utraty wartości aktywów zgodnie z MSR 36,
- konieczność tworzenia rezerw, w tym rezerw na rekultywację,
- na szacowane straty kredytowe dla ustalenia odpisów na należności (z uwagi na szybki okres rotacji należności),
- na założenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- w założeniach do testów nie przyjmowano alternatywnych scenariuszy przepływów w związku ze zmianami klimatycznymi.

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

### 34.7 Reforma IBOR

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

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

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

Różnice te będą powodować dodatkową niepewność co do płatności odsetek według zmiennego oprocentowania, jednak w ocenie Spółki nie

## 35. Instrumenty finansowe

### 35.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5	5
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4 787	6 316
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	200	0
Pożyczki	171 993	93 017
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	385	63
<b>Razem</b>	<b>177 370</b>	<b>99 401</b>

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>		
Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne	82	25 611
Leasing	13 933	10 344
<i>Krótkoterminowe zobowiązania- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>		
Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne	205 637	88 071
Leasing	4 091	3 648
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 125	1 128
<b>Razem</b>	<b>225 868</b>	<b>128 802</b>

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

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

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

Stan na 31 grudnia 2023 roku	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Wynik na sprzedaży akcji	Razem
<i>Aktywa finansowe</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	10 600	-	-	-	-	10 600
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	-	-	-	-	8
Pozostałe należności	105	-	-	-	-	105
<b>Razem</b>	<b>10 713</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 713</b>
<i>Zobowiązania finansowe</i>						
Zobowiązania z tytułu leasingu	(534)	-	-	-	-	(534)
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	(345)	-	-	-	-	(345)
Pożyczki	(12 328)	-	-	-	-	(12 328)
Dłużne papiery wartościowe (obligacje)	(411)	-	-	-	-	(411)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(15)	-	-	-	-	(15)
<b>Razem</b>	<b>(13 633)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13 633)</b>

Stan na 31 grudnia 2022 roku	Przychody/ (koszty) z tyt. odsetek	Zyski/(straty) z tyt. różnic kursowych	Rozwiązanie/ (utworzenie) odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	Zyski/(straty) z tyt. wyceny	Wynik na sprzedaży akcji	Razem
Aktywa finansowe						
Pożyczki	8 898	-	-	-	-	8 898
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	75	-	-	-	-	75
Pozostałe należności	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>8 973</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 973</b>
Zobowiązania finansowe						
Zobowiązania z tytułu leasingu	(446)	-	-	-	-	(446)
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	(650)	-	-	-	-	(650)
Pożyczki	(9 660)	-	-	-	-	(9 660)
Dłużne papiery finansowe	(542)	-	-	-	-	(542)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2)	-	-	-	-	(2)
<b>Razem</b>	<b>(11 300)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(11 300)</b>

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

### 36. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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



ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	2023-12-31	31.12.2022
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	166 420	171 978
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	166 420	171 978
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	205 719	113 682
Leasing	18 024	13 992
Źródła finansowania ogółem	390 163	299 652
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0.4</b>	<b>0.6</b>
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 246)	(1 354)
Amortyzacja	1 377	997
Koszty finansowe	13 858	11 604
Przychody z tytułu dywidend	5 768	4 368
Przychody z tytułu odsetek	10 713	8 973
Przychody z tytułu poręczeń	1 911	1 438
EBITDA	(5 403)	(3 532)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	205 719	113 682
Leasing	18 024	13 992
Dług	223 743	127 674
<b>Wskaźnik długu do EBITDA*</b>	<b>(41.41)</b>	<b>(40.99)</b>

EBITDA\* - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji, koszty finansowe oraz pomniejszony o przychody z tytułu odsetek, przychody z dywidend, pozostałe przychody operacyjnych dotyczących poręczeń i gwarancji.

### 37. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku kształtowało się następująco:

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Pracownicy umysłowi	53	40
Pracownicy fizyczni	-	-
<b>Razem</b>	<b>53</b>	<b>40</b>

### 38. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Nie wystąpiły.

Bydgoszcz, dnia 26 kwietnia 2024 roku

Podpisy Zarządu:

---

Prezes Zarządu  
Rafał Jerzy

---

Wiceprezes Zarządu  
Sławomir Winiński

---

Członek Zarządu  
Piotr Fortuna

---

Członek Zarządu  
Mikołaj Jerzy

---

Członek Zarządu  
Paweł Mirski

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

---

Grant Thornton Frąckowiak  
Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Sp.K  
Milena Rejer

## Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
	tys. PLN		tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>				
Przychody operacyjne	32 604	26 057	7 180	5 566
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 246)	(1 354)	(495)	(289)
Zysk (strata) netto	(1 810)	(1 560)	(399)	(333)
Zysk na akcję (PLN)	(0.02)	(0.02)	(0.00)	(0.00)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0.02)	(0.02)	(0.00)	(0.00)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4.5408	4.6814
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 504	8 902	1 653	1 902
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(79 888)	(3 538)	(17 593)	(756)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	72 706	(5 772)	16 012	(1 233)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	322	(408)	71	(87)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4.5408	4.6814
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	tys. PLN		tys. EUR	
Aktywa	400 325	308 803	92 071	65 844
Zobowiązania długoterminowe	20 156	42 530	4 636	9 068
Zobowiązania krótkoterminowe	213 351	94 295	49 069	20 106
Kapitał własny	166 420	171 978	38 275	36 670
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4.3480	4.6899

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca.

W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu okresów kurs ten wyniósł:

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

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

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

31 grudnia 2023: 1 euro = 4,3480

31 grudnia 2022: 1 euro = 4,6899