



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2019 ROKU**

30 września 2019 roku

Spis treści

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

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2018
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	3 392	3 199	7 427	791	756	1 744
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 867)	(166)	29 511	(435)	(39)	6 928
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 742	790	31 711	406	187	7 445
Zysk (strata) netto	1 966	(453)	26 184	458	(107)	6 147
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0.03	(0.01)	0.35	0.01	(0.00)	0.08
Rozwodniony zysk/strata na akcję (PLN)	0.03	(0.01)	0.35	0.01	(0.00)	0.08
Sredni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.2897	4.2297	4.2595
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 489)	(66)	(5 350)	(347)	(16)	(1 256)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(28 291)	(3 524)	1 881	(6 595)	(833)	442
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	30 911	7 360	2 725	7 206	1 740	640
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 131	3 770	(744)	264	891	(175)
Sredni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.2897	4.2297	4.2595
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
	30.06.2019 (niebadane)	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2018	30.06.2019 (niebadane)	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2018
	tys. PLN			tys. EUR		
Aktywa	249 321	212 030	210 733	58 636	48 613	49 008
Zobowiązania długoterminowe	32 776	6 251	2 792	7 708	1 433	649
Zobowiązania krótkoterminowe	54 919	37 333	42 252	12 916	8 559	9 826
Kapitał własny	161 626	168 446	165 689	38 012	38 620	38 532
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4.2520	4.3616	4.3000

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

01 stycznia do 30 czerwca 2019: 1 euro = 4,2897
01 stycznia do 30 czerwca 2018: 1 euro = 4,2297
01 stycznia do 31 grudnia 2018: 1 euro = 4,2595

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

30 czerwca 2019: 1 euro = 4.2520
30 czerwca 2018: 1 euro = 4.3616
31 grudnia 2018: 1 euro = 4.3000

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	nota	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	9	3 392	3 199
Przychody ze sprzedaży usług		3 392	3 144
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	55
Koszt własny sprzedaży	9	3 023	2 962
Koszt sprzedanych usług		3 023	2 962
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		369	237
Koszty ogólnego zarządu	9	2 280	1 740
Pozostałe przychody operacyjne	9	98	126
Pozostałe koszty operacyjne	9	54	437
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	17	-	1 526
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych □		-	122
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(1 867)	(166)
Przychody finansowe	9	5 143	2 209
Koszty finansowe	9	1 534	1 253
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		1 742	790
Podatek dochodowy	10	(224)	1 243
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		1 966	(453)
Zysk (strata) netto		1 966	(453)

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy	28	0.03	(0.01)
- rozwodniony		0.03	(0.01)

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)
Zysk (strata) netto	1 966	(453)
Inne całkowite dochody		
Calkowite dochody	1 966	(453)

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 8 do 33 stanowią jego integralną część.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	12	13	15
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	29	469	-
Rzeczowe aktywa trwałe	11	115	753
Nieruchomości inwestycyjne	13	5 269	4 132
Inwestycje w jednostkach zależnych	17	165 536	135 815
Należności i pożyczki	15	49 792	43 884
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	840	578
Aktywa trwałe		222 034	185 177
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16	4 049	1 323
Pożyczki	15	20 419	21 060
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	18	34	1 576
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		170	114
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	2 615	1 483
Aktywa obrotowe		27 287	25 556
Aktywa razem		249 321	210 733
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	25	18 841	18 841
Kapitał zapasowy		103 711	103 711
Pozostałe kapitały		27 119	27 119
Zyski zatrzymane:		11 955	16 018
- zysk (strata) z lat ubiegłych		9 989	16 216
- zysk (strata) netto		1 966	(197)
Kapitał własny		161 626	165 689
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	29 187	1 719
Leasing	29	2 970	333
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	6	5
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		613	735
Zobowiązania długoterminowe		32 776	2 792
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	7 156	1 171
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	27
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	42 404	37 534
Leasing	29	1 973	163
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	526	487
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19	2 561	2 561
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		299	309
Zobowiązania krótkoterminowe		54 919	42 252
Zobowiązania razem		87 695	45 044
Pasywa razem		249 321	210 733

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 33 stanowią jego integralną część.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		1 742	790
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	11	147	278
Amortyzacja aktywów niematerialnych	12	2	2
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		-	29
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	(91)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(109)	(126)
Zysk (strata) ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	17	-	(1 527)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		(359)	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(5)	10
Koszty odsetek		1 381	994
Przychody z odsetek i dywidend		(4 497)	(1 570)
Inne korekty		101	-
Korekty razem		(3 339)	(2 001)
Zmiana stanu zapasów		-	-
Zmiana stanu należności	32	402	984
Zmiana stanu zobowiązań	32	(44)	41
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		(186)	(195)
Zmiana stanu z tytułu umów		-	-
Zmiany w kapitale obrotowym		172	830
Zapłacony podatek dochodowy		-	-
Zwrot zapłaconego podatku dochodowego		(64)	315
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 489)	(66)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydanki na nabycie aktywów niematerialnych	12	-	-
Wydanki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	11	(5)	(4)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		64	168
Wydanki netto na nabycie jednostek zależnych; wpłaty oraz dopłaty do kapitału	17	(29 722)	(8 470)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		-	5 382
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	15	12 960	3 451
Pożyczki udzielone	15	(14 999)	(3 976)
Wydanki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(30)	(190)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	18	1 900	52
Otrzymane odsetki		222	63
Otrzymane dywidendy		1 319	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(28 291)	(3 524)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		14 000	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20;32	23 903	11 129
Spłaty kredytów i pożyczek	20;32	(6 418)	(3 344)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	29	(111)	(146)
Odsetki zapłacone		(463)	(279)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		30 911	7 360
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 131	3 770
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		1 483	63
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		2 614	3 833

Dotatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 33 stanowią jego integralną część.

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2019 roku	18 841	-	103 711	27 119	16 018	165 689
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku	-	-	-	-	1 966	1 966
Calkowity dochód za okres od 01.01 do 30.06.2019	-	-	-	-	1 966	1 966
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	(6 030)	(6 030)
Saldo na dzień 30 czerwca 2019 roku (niebadane)	18 841	-	103 711	27 119	11 954	161 625
	-	-	-	-	(1)	(1)

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2018 roku	18 841	-	103 711	6 210	42 436	171 198
Efekt wdrożenia MSSF 9	-	-	-	-	(36)	(36)
Saldo po korektach	18 841	-	103 711	6 210	42 400	171 162
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku	-	-	-	-	(454)	(454)
Calkowity dochód za okres od 01.01 do 30.06.2018	-	-	-	-	(454)	(454)
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(5 275)	(5 275)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	20 908	-	(20 908)	-
Saldo na dzień 30 czerwca 2018 roku	18 841	-	124 619	6 210	15 763	165 433

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 33 stanowią jego integralną część.

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej 40, której akcje znajdują się w publicznym obrocie.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 i zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku, które dnia 27 września 2019 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

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

a) Interpretacja KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017

- MSSF 3 Połączenia jednostek

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

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

- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne

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

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

• MSR 12 Podatek dochodowy

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

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

• MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

4.1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- przyjęte stopa procentowa do 4,5 p.p.

- długość okresu najmu dla umów leasingu samochodów i PWUG, zgodny z okresem z umowy, bez opcji wykupu/przedłużenia,

- okres racjonalnie pewny dla umowy najmu nieruchomości hotelowej analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowie, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Spółki dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.

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

4.2. Porównywalność danych i korekty błędów

W prezentowanym okresie korekty błędów nie wystąpiły.

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

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

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

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

Utrata 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 16 oraz 17.

Leasing

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

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

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

Ocena realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

5.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny.

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

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

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

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

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

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

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
<i>za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	1 414	1 978	-	3 392
Wynik operacyjny segmentu	246	120	-	366
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	6 064	770	-	6 834
<i>za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	1 432	1 712	55	3 199
Wynik operacyjny segmentu	62	120	55	237
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Aktywa segmentu sprawozdawczego (dane na 31.12.2018)	4 933	583	857	6 373

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	369	237
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	98	1 652
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(2 334)	(2 177)
Korekty razem	(2 236)	(525)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 867)	(288)
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-	-
Przychody finansowe	5 143	2 209
Koszty finansowe (-)	(1 534)	(1 253)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 742	668
	30.06.2019	31.12.2018
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	6 834	8 801
Aktywa nie alokowane do segmentów	242 487	212 694
Aktywa razem	249 321	221 495

8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

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

9. Przychody i koszty

Przychody operacyjne

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

Wartość przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do czerwca 2018 roku wyniosła 3.392 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2018 roku wartość ta wzrosła o 193 tys. PLN.

Koszty operacyjne

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

Koszty operacyjne w okresie od stycznia do czerwca 2019 roku były na podobnym poziomie w stosunku do analogicznego okresu 2018 i osiągnęły poziom 3.022 tys. PLN.

Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do czerwca 2019 roku osiągnęły poziom 2.280 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2018 roku wartość wrosła o 540 tys. PLN.

Główną przyczyną wzrostu były koszty związane z przeprowadzeniem wezwania na akcje ATREM S.A. (koszty maklerskie, obsługa prawna i usługi doradcze), koszty sponsoringu hali widowiskowej „Łuczniczka” w Bydgoszczy, koszty doradztwa księgowego związanego z wdrożeniem nowych standardów oraz koszty związane z procesem przygotowania do zakupu obiektu hotelowego.

Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)
Zysk na sprzedaży majątku trwałego	94	126
Inne	4	-
Razem	98	126

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do czerwca 2019 roku wyniosła 98 tys. PLN i była na podobnym poziomie w stosunku do analogicznego okresu 2018.

Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)
Darowizny	7	28
Likwidacja środków trwałych	23	-
Korekta o współczynnik VAT za 2017	18	406
Inne	6	3
Razem	54	437

Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Pożyczki i należności	1 855	1 716
Pozostałe odsetki	2	-
<i>Inne przychody:</i>		
Zysk na sprzedaży akcji obcych	324	-
Dywidendy	2 642	-
Różnice kursowe	-	-
Przychody z tyt. umowy świadczenia poręczeń	316	493
Inne	4	494
Razem	5 143	2 209

Spółka uzyskała przychody z tyt otrzymanych dywidend od spółek zależnych: Aronn Sp. z o.o., Binkie Sp. z o.o., Carnival Sp. z o.o., Cezaro Sp. z o.o. oraz Kuchet Sp. z o.o. w łącznej wysokości 2.642 tys PLN. Do dnia 30 czerwca 2019 zostały wypłacone dywidendy w kwocie 1.319 tys PLN.

Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)
<i>Koszty odsetek:</i>		
Pożyczki	831	867
Kredyty	218	257
Obligacje	332	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	34	15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6	1
Koszty odsetek razem	1 421	1 140
<i>Inne:</i>		
Strata z tytułu różnic kursowych	5	9
Strata na sprzedaży akcji obcych	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek oraz umorzenie pożyczek	-	-
Dyskonto należności	-	-
Pozostałe koszty finansowe	108	104
Inne koszty finansowe razem	113	113
Razem	1 534	1 253

Koszty finansowe w okresie od stycznia do czerwca 2019 roku osiągnęły poziom 1.534 tys. PLN i wzrosły w stosunku do analogicznego okresu 2018 roku o 281 tys. PLN.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za pierwsze półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2019 roku i dnia 30 czerwca 2018 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	1 742	790
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	331	150
Podatek dochodowy razem	331	150
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów		92
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(579)	-
Nieujęte straty podatkowe	24	1 001
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszący (-)12.89% (w 2018 roku: 157,34%)	(224)	1 243

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

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

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 315	1 493
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	738	427
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	577	1 066
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	263	(489)
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	840	577
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 463	1 315
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	622	738

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.06.2019				
<i>Aktywa:</i>				
Amortyzacja bilansowa	-	-	-	-
Odpis aktualizujący wartość należności	31	-	-	31
Wycena bilansowa powstałych należności	(1)	-	-	(1)
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	20	(20)	-	-
Wycena bilansowa należności z tytułu dostaw i usług	1	-	-	1
Odpis aktualizujący wartość udziałów	509	-	-	509
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	34	1	-	35
Rezerwy na świadczenia pracownicze	15	6	-	21
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	200	(25)	-	175
Rezerwy na zobowiązania	486	-	-	486
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	20	123	-	143
Inne zobowiązania	-	63	-	63
<i>Inne:</i>				
Razem	1 315	148	-	1 463

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

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu	Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	
01.01.-30.06.2019			
<i>Aktywa:</i>			
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	13	(29)	(16)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	392	-	392
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	331	(140)	191
Wycena kredytu inwestycyjnego wg SNC	-	55	55
Wycena bilansowa akcji obcych	2	(2)	-
Razem	738	(116)	622

11. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 30.06.2019</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	73	3 244	979	248	20	4 564
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(35)	(3 225)	(961)	(228)	-	(4 449)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2018	-	38	19	18	20	20	115

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	-	65	27	621	20	20	753
Przeniesienie do aktywów z tytułu prawa do użytkowania	-	-	-	(469)	-	-	(469)
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	2	-	-	-	2
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(23)	-	(4)	-	-	(27)
Amortyzacja (-)	-	(3)	(9)	(130)	(2)	-	(144)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2019	-	39	20	18	18	20	115

Zwiększenia wartości

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w wyniku nabycia o 2 tys. PLN (w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku nabycia wyniosły łącznie 10 tys. PLN).

Zmniejszenia wartości

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku nastąpiła likwidacja budynku na kwotę 23 tys PLN, natomiast amortyzacja wyniosła 144 tys PLN i była niższa w stosunku do poprzedniego roku o 134 tys PLN.

Istotna zmiana w tej pozycji bilansowej wynika z przeniesienia aktywów używanych na podstawie umowy do oddzielnej pozycji w bilansie w związku z zastosowaniem przez Spółkę po raz pierwszy MSSF 16.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku oraz dnia 30 czerwca 2018 roku Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

12. Aktywa niematerialne

AKTYWA NIEMATERIALNE	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Razem
<i>Stan na 30.06.2019</i>				
Wartość bilansowa brutto	24	428	859	1 311
Skumulowane umorzenie i odpisy	(24)	(420)	(854)	(1 298)
Wartość bilansowa netto na 30.06.2019	-	8	5	13

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Razem
<i>za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku</i>				
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	-	9	6	15
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(1)	(1)	(2)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2019 roku	-	8	5	13

Zmniejszenia wartości

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku amortyzacja wyniosła 2 tys. PLN.

13. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 czerwca 2019 wycenione w wartości godziwej wynoszą 5.269 tys PLN.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)	od 01.01 do 30.06.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Wartość bilansowa na początek okresu	4 132	4 132
Wpływ wdrożenia MSSF 16	1 160	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	(23)	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	5 269	4 132

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

Zarząd na dzień 30.06.2019 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

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

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2019 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych przy ul. Modrzewiowej w Bydgoszczy oraz przy ul. Łąkowej w Łodzi wyniosły 57 tys. PLN. Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 czerwca 2019 roku wyniosły 23 tys. PLN.

14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Jednostka nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

15. Należności i pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2018
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Należności	500	500
Należności z tyt. leasingu	1 594	0
Pożyczki	47 698	43 384
Należności i pożyczki długoterminowe	49 792	43 884
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 049	1 323
Pożyczki	20 419	21 060
Należności i pożyczki krótkoterminowe	24 468	22 383
Należności i pożyczki, w tym:	74 260	66 267
Należności	4 549	1 823
Pożyczki	68 117	64 444

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku. Całość pożyczek w kwocie 68.177 tys. PLN to pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
<i>Stan na 30.06.2019 (niebadane)</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	20 419	12/2019
WIBOR1M+3%	PLN	1 015	12/2020
WIBOR1M+3%	PLN	61	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	2 071	12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	17 546	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	1 536	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	7 923	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	17 546	07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2019		68 117	
<i>Stan na 31.12.2018</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	21 061	12/2019
WIBOR1M+3%	PLN	5 830	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	16 813	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	7 923	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	12 817	07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018		64 444	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2018
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	64 605	67 514
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	14 999	31 462
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 855	3 215
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(13 181)	(37 586)
Umorzenie pożyczek	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	68 278	64 605
<i>Odpisy z tytułu utraty wartości</i>		
Saldo na początek okresu	161	2 517
Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim okresie	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	38
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	-	(2 394)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	161	161
Wartość bilansowa na koniec okresu	68 117	64 444

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 14.999 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek wraz z odsetkami w wysokości 13.181 tys. PLN.

16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	1 979	2 457
Należności z tytułu leasingu	1 805	-
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(1 179)	(1 179)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	2 605	1 278
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki wpłacone	18	-
Inne należności	1 363	45
Pozostałe należności finansowe netto	1 381	45
Należności finansowe	3 986	1 323
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	63	-
Należności niefinansowe	63	-
Należności krótkoterminowe razem	4 049	1 323

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

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

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

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

17. Inwestycje w jednostkach zależnych

Wpłaty i dopłaty do kapitału spółek zależnych

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

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

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

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	30.06.2019				31.12.2018			
			Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
MAKRUM Development Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	23 847		23 847	100.0%	23 847		23 847
Heilbronn Pressen GmbH	NIEMCY	Brak działalności operacyjnej	100.0%	113	(113)	-	100.0%	113	(113)	-
NOBLES Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	1 600	-	1 600	100.0%	1 600	-	1 600
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	21 005	-	21 005	100.0%	21 005	-	21 005
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej Attola Sp. z o.o.)	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100.0%	2 929	(2 679)	250	100.0%	2 929	(2 679)	250
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	2 955	-	2 955	100.0%	2 955	-	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	23 605	-	23 605	100.0%	23 605	-	23 605
CEZARO Sp. z o.o. **	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	9 705	-	9 705	100.0%	9 705	-	9 705
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.(dawniej Hotel 3 GKI Sp. z o.o.)	POLSKA / BYDGOSZCZ	Wykonawstwo w zakresie budownictwa przemysłowego	32.1%	-	-	-	32.1%	-	-	-
Fundacja RUMAK	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100.0%	3	-	3	100.0%	3	-	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	100.0%	3 038	-	3 038	100.0%	3 038	-	3 038
CRISMO Sp. Z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	15 752	-	15 752	100.0%	15 752	-	15 752
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100.0%	580		580	100.0%	580		580
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	255	-	255	100.0%	255	-	255
Modulo Parking Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Produkcja i sprzedaż parkingów automatycznych	32.1%	-	-	-	32.1%	-	-	-
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100.0%	8 008	-	8 008	100.0%	8	-	8
Projprzem Makrum S.A (dawniej Projprzem S.A.).***	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	32.1%	33 212	-	33 212	39.8%	33 212	-	33 212
ATREM S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	66.0%	21 721	-	21 721	0.0%	-	-	-
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	168 328	(2 792)	165 536	X	138 607	(2 792)	135 815

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.

18. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Akcje innych jednostek	34	1 576

Na dzień 31.12.2018 Spółka posiadała akcje innych spółek notowanych na giełdzie o wartości 1.576 tys PLN. W wyniku sprzedaży wartość posiadanych akcji obcych na dzień 30.06.2019 wynosiła 34 tys PLN. Spółka osiągnęła zysk na sprzedaży akcji w wysokości 359 tys PLN.

19. Rezerwy

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

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

20. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<i>Stan na 30.06.2019 (niebadane)</i>							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 419	2 419	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	4 000	4 000	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022		16 411	3 830	12 581
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR1M + 3%	12/2019	-	25 196	25 196	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR1M + 6%	12/2019		1 702	1 702	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2019		260	260	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR1M + 3%	12/2020	-	1 059	-	1 059
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR1M + 6%	12/2020		2 881	81	2 800
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR1M + 3%	11/2026	-	303	3	300
Obligacje (seria B)	EUR	4%	12/2019	300	1 337	1 337	-
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10/2020	50	210	8	202
Obligacje (seria D)	USD	4%	10/2020	100	393	11	382
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10/2020	20	1 252	70	1 182
Obligacje (seria F)	PLN	WIBOR1M + 4%	06/2020		3 036	3 036	-
Obligacje (seria G)	PLN	WIBOR1M + 4%	11/2020		3 036	123	2 914
Obligacje (seria H)	PLN	WIBOR1M + 4%	11/2022		4 048	164	3 884
Obligacje (seria I)	PLN	WIBOR1M + 4%	11/2023		4 048	164	3 883
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2019					71 591	42 404	29 187

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

Dnia 7 lutego 2019 r. Spółka zawarła umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 17.000 tys. PLN (saldo na dzień 31.06.2019 wynosi 16.700 tys PLN). Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + 2.35%, termin spłaty kredytu to 31 grudnia 2022 r.

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano spłat rat kapitałowych kredytów na łączną kwotę 417 tys. PLN.

Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny (termin wymagalności 10/2029) został przeklasyfikowany w kwocie 2.185 tys. PLN z części długoterminowej na krótkoterminową, w związku z niedotrzymaniem warunku umowy kredytowej.

W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała pożyczki na łączną kwotę 7.189 tys. PLN. Dokonano spłat otrzymanych pożyczek na łączną kwotę 6.000 tys. PLN. W okresie od stycznia do czerwca 2019 r. poniesiono koszty odsetek od otrzymanych pożyczek w łącznej kwocie 832 tys. PLN. W ciągu analizowanego okresu dokonano spłaty odsetek od pożyczek w kwocie 199 tys. PLN.

Na dzień 30.06.2019 warunki umów kredytowych nie zostały naruszone a kredyty zostały zaprezentowane zgodnie z harmonogramem płatności.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	930	931
Zobowiązania z tytułu dywidendy	6 029	-
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	6 959	931
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	131	230
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	66	-
Inne zobowiązania niefinansowe	-	10
Zobowiązania niefinansowe	197	240
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	7 156	1 171

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych

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

22. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

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

23. Zobowiązania warunkowe

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

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka udzieliła nowe poręczenia za spółki Atrem S.A. oraz Contrast Sp. z o.o. na łączną kwotę 39.200 tys. PLN, jednocześnie wygasły poręczenia na kwotę 250 tys. PLN.

W okresie od 01.01.2019 do 30.06.2019 roku na zlecenie Spółki została udzielona jedna gwarancja na zabezpieczenie płatności ceny nabycia akcji ATREM S.A. w wys. 17.000 tys. PLN. Gwarancja straciła ważność w dniu 20.05.2019 roku.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	121 079	82 129
Gwarancje	-	
Zobowiązania warunkowe ogółem	121 079	82 129

24. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2018 roku jak i na dzień 31 grudnia 2017 roku zobowiązania inwestycyjne nie wystąpiły.

25. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0.25	0.25
Kapitał podstawowy (tys. PLN)	18 841	18 841

26. Zarządzanie kapitałem

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2019
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	161 626	165 689
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	161 626	165 689
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	71 591	39 253
Leasing	4 943	496
Źródła finansowania ogółem	238 160	205 438
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0.7	0.8
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 867)	(3 593)
Amortyzacja	146	489
EBITDA*	(1 721)	(3 104)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	71 591	39 253
Leasing	4 943	496
Dług	76 534	39 749
Wskaźnik długu do EBITDA	(41.48)	(12.33)

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

27. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	2 468	75
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	4	2
Środki pieniężne w kasie	5	5
Depozyty krótkoterminowe	-	-
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	138	1 401
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	2 615	1 483

28. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ	od 01.01 do 30.06.2019	od 01.01 do 30.06.2018
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 966	(453)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0.03	(0.01)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0.03	(0.01)

29. Leasing

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka zawarła jedną nową umowę leasingu.

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku Spółka spłaciła zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 111 tys. PLN.

	Opłaty z tytułu leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 30.06.2019</i>				
Przyszłe opłaty leasingowe	1 979	2 657	3 146	7 782
Koszty finansowe (-)	(172)	(243)	(2 424)	(2 839)
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	1 807	2 414	722	4 943

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

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA	Środki transportu	Razem
<i>Stan na 30.06.2019</i>		
Wartość bilansowa brutto	884	884
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(415)	(415)
Wartość bilansowa netto	469	469

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU	Środki transportu	Razem
<i>Stan na 30.06.2018</i>		
Wartość bilansowa brutto	1084	1 084
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(476)	(476)
Wartość bilansowa netto	608	608

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
<i>Stan na 30.06.2019</i>							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2021, 09/2021	-	385	165	220
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	3 lata	-	3 399	1 805	1 594
Umowy leasingu na 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 159	2	1 157
Leasing na dzień 30.06.2019				-	4 943	1 972	2 971
W tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16					4 558	1 807	2 751

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

30. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

31. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Spółki wartość godziwa instrumentów finansowych nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowej.

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku oraz w 2018 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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

NALEŻNOŚCI	30.06.2019 (niebadane)	30.06.2018 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności krótkoterminowych	2 726	14 637
Należności z tytułu dywidend od jednostek zależnych	(1 319)	-
Należności z tyt. sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	-	(16 800)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych, która miała miejsce w 2017 roku	-	1 179
Należności z tytułu leasingu	(1 805)	-
Inne	(4)	-
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	(402)	(984)

ZOBOWIĄZANIA	30.06.2019 (niebadane)	30.06.2018 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych	5 986	5 323
Należna dywidenda za rok 2017 (do wypłaty w 2018)	-	(5 276)
Należna dywidenda za rok 201 (do wypłaty w 2019)	(6 029)	-
Zobowiązanie z tyt. zakupu rzeczowych aktywów trwałych	-	(6)
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	(44)	41

33. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

34. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązаныmi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 i 2018:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Sprzedaż do jednostek zależnych - należności handlowe	3 338	3 047	724	1 173
Dywidensy należne od jednostek zależnych	2 642	-	1 323	-
Razem	5 980	3 047	2 047	1 173

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2018 (niebadane)	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Zakup od jednostek zależnych	32	64	16	194
Razem	32	64	16	194

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	30.06.2019 (niebadane)		31.12.2018	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	14 999	68 094	31 425	64 191
Razem	14 999	68 094	31 425	64 191

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POZOSTAŁE	30.06.2019 (niebadane)		31.12.2018	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	7 189	31 400	10 249	29 579
Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych	14 168	14 168	-	-
Razem	21 357	45 568	10 249	29 579

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

W prezentowanym okresie Spółka nie dokonywała żadnych transakcji na rzecz kluczowego personelu kierowniczego, poza wynagrodzeniem.

35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 1 sierpnia 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie siedziby na adres: Plac Kościeleckich 3, 85-033 Bydgoszczy.

Bydgoszcz, dnia 30 września 2019 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Grant Thornton Frąckowiak
Spółka z ograniczoną
Anna Zielińska