



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

SPRAWOZDANIE
FINANSOWE

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2022 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 28 KWIETNIA 2023 ROKU

Spis treści

Rachunek zysków i strat.....	5
Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	6
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	8
Zasady polityki rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	9
1 Informacje ogólne.....	9
2 Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	9
3 Skład Zarządu Spółki.....	9
4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	9
5 Inwestycje Spółki.....	9
6 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	13
6.1 Profesjonalny osąd.....	13
6.2 Niepewność szacunków i założeń.....	15
7 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	16
7.1 Oświadczenie o zgodności.....	17
7.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego.....	17
8 Połączenie z jednostką gospodarczą.....	18
9 Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne.....	19
9.1 Pozostałe.....	19
10 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	20
10.1 Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji.....	21
11 Korekta błędu.....	22
12 Zmiana szacunków.....	22
13 Istotne zasady rachunkowości.....	22
13.1 Wycena do wartości godziwej.....	22
13.2 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	23
13.3 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	24
13.4 Rzeczowe aktywa trwale.....	24
13.5 Nieruchomości inwestycyjne.....	25
13.6 Aktywa niematerialne.....	25
13.7 Leasing.....	27
13.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	28
13.9 Koszty finansowania zewnętrznego.....	29
13.10 Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.....	29
13.11 Aktywa finansowe.....	30
13.12 Utrata wartości aktywów finansowych.....	32
13.13 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	33
13.14 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	33
13.15 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	33
13.16 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	33
13.17 Rezerwy.....	34
13.18 Świadczenia pracownicze.....	34
13.19 Płatności w formie akcji.....	34
13.20 Przychody z tytułu umów z klientami.....	25
13.21 Podatki.....	38
13.22 Zysk netto na akcję.....	39
14 Segmenty operacyjne.....	39

15	Przychody i koszty.....	41
	15.1 Koszty ogólnego Zarządu.....	41
	15.2 Pozostałe przychody operacyjne.....	41
	15.3 Pozostałe koszty operacyjne.....	41
	15.4 Przychody z odsetek.....	42
	15.5 Koszty finansowe.....	42
	15.6 Koszty według rodzajów.....	43
	15.7 Koszty amortyzacji, odpisów aktualizujących, różnic kursowych oraz zapasów, ujęte w zysku lub stracie.....	43
	15.8 Koszty świadczeń pracowniczych.....	43
16	Podatek dochodowy.....	43
	16.1 Obciążenie podatkowe.....	43
	16.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	43
	16.3 Odroczony podatek dochodowy.....	44
17	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	46
18	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	46
19	Zysk przypadający na jedną akcję.....	46
20	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	47
21	Rzeczowe aktywa trwałe.....	47
22	Leasing.....	49
	22.1 Spółka jako leasingobiorca.....	49
	22.2 Spółka jako leasingodawca.....	50
23	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania.....	51
24	Nieruchomości inwestycyjne.....	51
25	Aktywa niematerialne.....	53
26	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.....	53
27	Pozostałe aktywa - pożyczki udzielone.....	54
28	Świadczenia pracownicze.....	55
	28.1 Programy akcji pracowniczych.....	55
	28.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia pracownicze.....	55
	28.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.....	55
29	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	56
30	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	58
31	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe.....	58
	31.1 Kapitał podstawowy.....	58
	31.2 Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	59
	31.3 Pozostałe kapitały.....	59
	31.4 Niepodzielony zysk/ strata i ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	59
32	Kredyty bankowe, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	60
32	Pozostałe rezerwy.....	61
34	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe.....	61
	34.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe).....	61
35	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	62
36	Zobowiązania inwestycyjne.....	63
37	Zobowiązania warunkowe.....	63
	37.1 Sprawy sądowe.....	64
	37.2 Rozliczenia podatkowe.....	64
38	Informacje o podmiotach powiązanych.....	65
	38.1 Jednostka sprawująca kontrolę na najwyższym szczeblu.....	66
	38.2 Jednostka stowarzyszona.....	66
	38.3 Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem.....	66
	38.4 Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi.....	66
	38.5 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu.....	66
	38.6 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	66
	38.7 Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.....	66

39	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.....	67
40	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	67
40.1	Ryzyko stopy procentowej.....	67
40.2	Ryzyko walutowe.....	68
40.3	Ryzyko cen towarów.....	68
40.4	Ryzyko kredytowe.....	68
40.5	Ryzyko związane z płynnością.....	69
41	Instrumenty finansowe.....	70
41.1	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	70
41.2	Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych.....	70
41.3	Ryzyko stopy procentowej	71
42	Zarządzanie kapitałem.....	72
43	Struktura zatrudnienia.....	73
44	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	74
	Wybrane dane finansowe.....	75

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok zakończony 31 grudnia 2022

	Nota	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Działalność kontynuowana			
Przychody ze świadczenia usług	14	10 200	10 169
Przychody z dywidend		4 368	1 020
Przychody z odsetek	15.4	8 973	4 774
Pozostałe przychody operacyjne	15.2	2 516	1 580
Przychody operacyjne razem		26 057	17 543
Koszty świadczenia usług	14	7 172	5 916
Koszty ogólnego zarządu	15.1	6 640	5 670
Koszty finansowe	15.5	11 604	6 853
Pozostałe koszty operacyjne	15.3	1 980	2 053
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		(15)	(10)
Koszty operacyjne razem		27 411	20 502
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(1 354)	(2 959)
Podatek dochodowy	16	206	(119)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(1 560)	(2 840)
Zysk (strata) netto		(1 560)	(2 840)

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
- podstawowy	19	(0.02)	(0.04)
- rozwodniony		(0.02)	(0.04)

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2022

	Nota	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Zysk (strata) netto		(1 560)	(2 840)
Inne całkowite dochody			
<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		-	-
Całkowite dochody		(1 560)	(2 840)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 9-75 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2022

Aktywa	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	25	-	10
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	21	1 899	2 545
Rzeczowe aktywa trwałe	21	248	279
Nieruchomości inwestycyjne	24	58 547	11 813
Inwestycje w jednostkach zależnych	5	148 514	165 856
Pozostałe należności	29	3 083	4 362
Pożyczki	27	86 143	76 005
Aktywa trwałe		298 434	260 870
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29	3 406	2 236
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		21	-
Pożyczki	27	6 874	9 643
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	26	5	4 273
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30	63	471
Aktywa obrotowe		10 369	16 623
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	17	-	-
Aktywa razem		308 803	277 493
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	31.1	18 841	18 841
Akcje własne (-)	19	(911)	(911)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	31.2	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	31.3	28 357	28 357
Zyski zatrzymane		21 980	6 104
- zysk (strata) z lat ubiegłych	8	23 539	8 944
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki		(1 559)	(2 840)
Kapitał własny		171 978	156 102
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, i inne instrumenty dłużne	32	25 611	53 500
Leasing	22	10 344	9 303
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16.3	6 553	584
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	28.2	22	12
Zobowiązania długoterminowe		42 530	63 399
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34.1	2 377	3 539
Kredyty, pożyczki, i inne instrumenty dłużne	32	88 071	50 843
Leasing	22	3 648	3 454
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	28.2	199	156
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		94 295	57 992
Zobowiązania razem		136 825	121 391
Pasywa razem		308 803	277 493

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 9-75 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022

	nota	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(1 354)	(2 959)
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	21	147	120
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	23	840	788
Amortyzacja aktywów niematerialnych	25	10	12
Odpisy aktualizujące wartości niematerialne		-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	24	1 931	2 002
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		111	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	26.5	436	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych		-	(200)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	15.2	(11)	(122)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(214)	-
Koszty odsetek	15.5	11 300	6 518
Przychody z odsetek i dywidend		(13 266)	(5 793)
Inne korekty		135	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami		65	366
Zmiana stanu należności	35	496	(4 140)
Zmiana stanu zobowiązań	35	(1 206)	6 458
Zmiana stanu rezerw	35	(65)	(9)
Zmiana pozostałych aktywów finansowych		4 268	(4 268)
Zapłacone odsetki		(2 620)	(1 647)
Otrzymane odsetki		3 596	989
Otrzymane dywidendy		4 368	2 594
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		8 902	343
Zapłacony podatek dochodowy		-	256
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		8 902	599
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	21	(122)	(80)
Wydatki netto na zwiększenie udziałów w jednostkach zależnych		(1 210)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	27	15 388	40 797
Pożyczki udzielone	27	(17 625)	(42 134)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		31	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(3 538)	(1 295)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	32	(6 400)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	32	30 313	23 033
Spłaty kredytów i pożyczek	32	(22 780)	(18 125)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	22	(3 461)	(3 860)
Odsetki zapłacone	32	(446)	-
Dywidendy wypłacone	20	(2 998)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(5 772)	1 048
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(408)	352
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		471	119
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		63	471

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 9-75 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022

	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
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2022							
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku		-	-	-	-	(1 560)	(1 560)
Połączenie jednostek gospodarczych		-	-	-	-	20 398	20 398
Dywidenda uchwalona do wypłaty		-	-	-	-	(2 962)	(2 962)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2022		-	-	-	-	15 876	15 876
Saldo na dzień 31 grudnia 2022 roku		18 841	(911)	103 711	28 357	21 980	171 978

	nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2021 roku		18 841	(911)	103 711	28 357	8 944	158 942
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2021							
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2021 roku		-	-	-	-	(2 840)	(2 840)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 31.12.2021		-	-	-	-	(2 840)	(2 840)
Nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Połączenie ze spółka Cezaro		-	-	-	-	-	-
Dywidenda		-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31 grudnia 2021 roku		18 841	(911)	103 711	28 357	6 104	156 102

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach 9-75 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 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2021 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 posiadany pakietem udziałów w Spółkach zależnych,
- usługi holdingowe.

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 28 kwietnia 2023 roku.

3. Skład Zarządu Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu

Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu

Piotr Fortuna - Członek Zarządu

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28 kwietnia 2023 roku.

5. Inwestycje Spółki

Na dzień 31 grudnia 2022 spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	31.12.2022				31.12.2021			
			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%	-	-	-	100.0%	23 847	-	23 847
Heilbronn Pressen GmbH	NIEMCY	Brak działalności operacyjnej	100.0%	113	(113)	-	100.0%	113	(113)	-
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej 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.	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	(1 500)	1 455	100.0%	2 955	(1 100)	1 855
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%	255	-	255	100.0%	255	-	255
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%	8 008	-	8 008
PJP Makrum S.A. (dawniej Projprzem Makrum S.A) *	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	60.2%	47 223	-	47 223	50.1%	41 529	-	41 529
ATREM S.A	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	71.7%	22 932	-	22 932	66.0%	21 721	-	21 721
CDI 8 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100.0%	5	-	5	100.0%	5	-	5
Dłako Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	90.0%	-	-	-	90.0%	-	-	-
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	151 506	(2 992)	148 514	X	168 448	(2 592)	165 856

Zwiększenie inwestycji w spółce zależnej PJP Makrum wynika z połączenia ze spółką zależną Makrum Development, która posiadała akcje spółki PJP Makrum w wartości 5.694 tys PLN.

Zwiększenie inwestycji w spółce zależnej Atrem wynika z nabycia dodatkowych akcji, tym samym zwiększając udział w kapitale własnym tej spółki o 4,7%. Dnia 04 lutego 2022 roku, zarząd Jednostki dominującej otrzymał informację o zawarciu transakcji sprzedaży akcji ATREM S.A., na podstawie której nabyte zostało 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. Po rozliczeniu transakcji zakupu Jednostka dominująca posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

* Na dzień 31 grudnia 2022 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 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku.

	31.12.2022	31.12.2021
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	3 598 602	2 998 602
Makrum Development Sp. z o.o.	0	600 000
Kuchet Sp. z o.o.	180 000	180 000
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej Nobles Sp. z o.o.)	70 625	70 625
Hotel 1 Sp. z o.o.	83 143	83 143
Razem	3 932 370	3 932 370

Analiza odzyskiwalności wartości udziałów

sald pożyczek i rozrachunków na różnych poziomach Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., zidentyfikowano przesłanki utraty wartości udziałów i innych aktywów zaangażowanych w spółki zależne:

W związku z faktem, iż na dzień bilansowy wycena rynkowa posiadanego pakietu akcji PJP MAKRUM S.A. była niższa od ich wartości bilansowych Spółka zidentyfikowała przesłanki utraty wartości posiadanego pakietu akcji PJP MAKRUM S.A., jednakże ze względu na przeprowadzony test na utratę wartości tej inwestycji i jego wynik Zarząd Spółki uznał, że nie występuje konieczność dokonania odpisów wartości posiadanych udziałów.

Główne założenia testu:

Podstawą testu są przygotowane przez Spółkę prognozy na lata 2023-2027 zdyskontowanych przyszłych przepływów finansowych związanych z nabytym przedsiębiorstwem oparte na profesjonalnym osądzie Zarządu oraz analizie potencjalnego popytu na oferowane produkty, aktualnego portfela zamówień, zmienności warunków rynkowych oraz trendów koniunkturalnych związanych z produkowanymi urządzeniami.

Prognozy obejmują przepływy z segmentu produkcji przemysłowej obejmującego produkty techniki przeładunkowej, parkingi automatyczne, wyposażenie magazynów w tym wózki widłowe i systemy składowania, maszyny oferowane pod marką MAKRUM.

Test na utratę wartości został opracowany na podstawie aktualnych na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego danych finansowych, podpisanych kontraktów, budżetu na rok 2023 roku oraz planów Zarządu na kolejne okresy.

W roku 2022 Spółka wypracowała wyższy wolumen oraz wyższą rentowność EBIT od założeń przyjętych w teście sporządzonym w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2021 (pomimo znaczących wzrostów cen surowców i energii oraz czasowego ograniczenia dostępności podstawowych materiałów, w szczególności w pierwszej połowie roku 2022).

W teście założono przychody segmentu na rok 2023 na poziomie zbliżonym do roku 2022 i wzrosty przychodów w latach kolejnych (CAGR Compound Annual Growth Rate: 6,96%)

W teście założono rok 2023 spadek rentowności segmentu na poziomie EBIT do 5,6 % (w stosunku do osiągniętej rentowności w roku 2022 na poziomie 6,6%) oraz powrót do poziomów zbliżonych do wypracowanych w roku 2022 w roku 2024 i kolejnych (średnio 7,1%).

Powyższe założenia opierają się na szacunkach Zarządu opartych na dostępnych analizach makroekonomicznych, trendach cen mediów i podstawowych surowców, inflacji CPI i PPI oraz własnych obserwacji rynkowych. Zgodnie ze scenariuszem sytuacji gospodarczej przyjętym w większości dostępnych prognoz założono przejściowe spowolnienie gospodarcze w Polsce i Europie w roku 2023 i powrót do wzrostów PBK w kolejnych latach.

Na planowany wzrost przychodów składa się głównie: prognozowany wzrost przychodów z produkcji systemów przeładunkowych związany z rozwojem sieci dystrybucyjnej oraz wzrost sprzedaży wózków widłowych i innych elementów wyposażenia magazynów, wsparty w tym przypadku efektem niskiej bazy. Prognoza została wsparta analizą potencjalnego popytu na oferowane produkty w wybranych segmentach odbiorców, analizą podmiotów konkurencyjnych oraz analizie portfela zamówień.

Wynik testu wykazuje znaczącą wrażliwość na zmiany w poszczególnych pozycji kapitału pracującego netto, przez co zarządzanie tym obszarem jest istotnym wyzwaniem dla zarządzających Spółką.

Zarząd zwraca uwagę, że z uwagi na bardzo dynamiczną sytuację rynkową związaną z niestabilnością geopolityczną, ryzyko zmian warunków rynkowych, a przez co wykonania przyjętych w teście założeń obarczone jest wyższym ryzykiem. Kolejne gwałtowne zmiany czynników zewnętrznych – np. ponowny wzrost cen stali, problemy z dostępnością tego surowca może zagrozić wykonaniem przyjętych w teście założeń. Ryzyko to ma odzwierciedlenie w przyjętym poziomie WACC.

Jednocześnie bazując na przyjętych założeniach dokonano dodatkowej analizy, która wykazała, iż:

- wzrost, średniego ważonego kosztu kapitału WACC poniżej 1,10 p.p. nie powoduje konieczności dokonania odpisu,
- spadek EBIT w całym okresie prognozy o 9,5% w stosunku do założonego w modelu poziomu spowoduje zrównanie wartości odzyskiwalnej testowanych aktywów z ich wartością księgową (przy niezmiennych innych parametrach),
- spadek poziomu przychodów w całym okresie prognozy o 9,5% w stosunku do założonego w modelu poziomu przy zachowaniu planowanej rentowności na poziomie EBIT spowoduje zrównanie wartości odzyskiwalnej testowanych aktywów z ich wartością księgową (przy niezmiennych innych parametrach).

Test na utratę wartości obejmuje wartość firmy oraz znak towarowy.

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

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2023-2027 przepływów pieniężnych związanych z nabytym przedsiębiorstwem opracowanej przez Spółkę,
- Dla oszacowania wartości rezydualnej biznesu nabytego przedsiębiorstwa założono 2,5 % stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:

o Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 6,25 % (3,60%), co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych,

o Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 7,25% (7,25%), a wskaźnik beta na poziomie 0,74 (0,74),

- Premię za niską kapitalizację na poziomie 2,0% (2,0 %) oraz premię za ryzyko specyficzne 1.80% (2,0%),
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,23 (0,23),
- wzrosty przychodów ze sprzedaży oraz rentowności co zostało opisane powyżej,
- Dla kolejnych okresów projekcji założono poprawę efektywności zarządzania kapitałem obrotowym, między innymi poprzez skrócenie okresu rotacji zapasów i należności,
- W okresie prognozy założono, z uwagi na zakończoną w roku 2021 rozbudowę zakładu produkcyjnego w Koronowie, niższe nakłady i odtworzenie aktywów trwałych w stosunku do wysokości prognozowanej amortyzacji.

Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 14,60% (12,20%). Na podstawie przeprowadzonych testów nie zidentyfikowano przesłanek utraty wartości.

Na dzień 31 grudnia 2022 dokonano odpisu wartości odzyskiwalnej spółki Binkie Sp. z o.o. w kwocie 400 tys PLN. W wyniku zaprzestania prowadzenia działalności przez spółkę (najmu nierymowości), 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 we wcześniejszych okresach odpisami) Spółka nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości.

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 notce 5.

Klasyfikacja umów leasingowych oraz założenia dotyczące stopy dyskontowej i długości okresu najmu

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

- przyjęta stopa procentowa od 3,49% do 9,96%.
- 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 zawartej na czas oznaczony z możliwością automatycznego przedłużenia o 5 lat, o ile żadna ze stron nie skorzysta z opcji wypowiedzenia 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. Zgodnie z osądem Zarządu okres racjonalnie pewny równy jest okresowi oznaczonemu i nie uwzględnia opcji przedłużenia. Spółka nie jest w stanie z łatwością ustalić stopy procentowej dla umów leasingowych, dlatego przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, jaką Spółka musiałaby zapłacić, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyc środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

W przypadku subleasingu, jeżeli stopy procentowej subleasingu nie można z łatwością ustalić, Spółka jako leasingodawca pośredni wykorzystuje stopę dyskontową stosowaną w leasingu głównym (skorygowaną o wszelkie początkowe koszty bezpośrednie związane z subleasingiem) w celu wyceny inwestycji subleasingowej netto.

Klasyfikacja umów subleasingu

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. Dokonane osądy dotyczące subleasingu zostały przedstawione w nocie 21.

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.

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. Planowanie dochodów podatkowych oparte jest na bieżącej działalności Spółki oraz na potencjalnych dochodach związanych ze zbyciem posiadanych udziałów i akcji. Wnioski z przeprowadzonej analizy zostały przedstawione w nocie 15.3.

6.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęta na koniec roku 2022 metodologia w okresie sprawozdawczym nie uległa zmianie w porównaniu do poprzedniego roku, zmieniły się natomiast niektóre wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku. Jak zaprezentowano w nocie 27.2., stopa dyskonta była na poziomie 6.7 p.p., przyjęto 4 p.p. przewidywany wskaźnik inflacji, a przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń została ustalona na poziomie 5,0 p.p. Pozostały średni okres zatrudnienia pozostał na podobnym poziomie.

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 23.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w nocie 40.1.

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Niniejsze 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 2022 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 83.926 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości należności z tyt. Krótkoterminowych pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 6.874 tys. zł oraz wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 88.071 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 69.613 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 z tytułu obligacji, zobowiązania handlowe) wynosi 69.750 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 129,8 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”).

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

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

8. Połączenie z jednostą 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.

W wyniku rozliczenia połączenia nie dokonano korekty danych porównawczych.

Poniżej przedstawiono aktywa netto na moment połączenia tj. na dzień 30.11.2022 r.

	Aktywa netto na moment połączenia 30.11.2022
Aktywa	
Nieruchomości inwestycyjne	48149
Inwestycje w jednostkach zależnych	5694
Należności z tytułu dostaw i usług	387
Pożyczki	572
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24
środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38
Aktywa razem	54864
Zobowiązania	
Leasing finansowy	4696
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5763
Pozostałe zobowiązania	96
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	44
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22
Zobowiązania razem	10621
Wartość aktywów netto	44243
Wartość udziałów Spółki Przejmowanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki Przejmującej	23847
Nadwyżka - zyski zatrzymane	(-20396)

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 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2022 roku i później.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2022 roku, nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

9.1. Pozostałe

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2022 roku i później.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2022 roku, nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany do MSR 16: Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania

W ramach zmian usunięto zapis dotyczący pomniejszania ceny nabycia lub kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o przychody netto ze sprzedaży wyrobów wytworzonych w trakcie doprowadzania składnika aktywów do pożądanego miejsca i stanu (na przykład próbną produkcją wytworzona w trakcie testowania). Jednocześnie doprecyzowano, że Grupa ujmuje przychody ze sprzedaży takich pozycji oraz koszty tych pozycji w rachunku zysków i strat zgodnie ze standardami mającymi zastosowanie. Grupa wycenia koszty tych pozycji, stosując wymogi dotyczące wyceny zawarte w MSR 2.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany do MSR 37: Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych

W ramach zmian wyjaśniono, że w przypadku umów rodzących obciążenia koszty wypełnienia umowy obejmują zarówno przyrostowe koszty wypełnienia tej umowy np. robocizna i materiały, jak i przypisanie innych kosztów, które odnoszą się bezpośrednio do wypełnienia umowy – na przykład przypisanie odpisów amortyzacji składnika rzeczowych aktywów trwałych wykorzystywanego między innymi do wypełnienia tej umowy.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany do MSSF 3: Połączenia jednostek - Odniesienie do Założeń koncepcyjnych

Zmiany mają zastąpić odniesienie do poprzedniej wersji Założeń koncepcyjnych wydanych przez RMSR (Założenia koncepcyjne z 1989 r.) odniesieniem do aktualnej wersji opublikowanej w marcu 2018 r.

(Założenia koncepcyjne), nie zmieniając znacząco zawartych w nich wymogów.

Zmiany wprowadzają wyjątek od zasady ujmowania wynikającej z MSSF 3, celem uniknięcia kwestii potencjalnych zysków i strat 'dnia drugiego' w odniesieniu do zobowiązań i zobowiązań warunkowych, które wchodziłyby w zakres MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe czy KIMS F 21 Oplaty, jeśli wystąpiły oddzielnie. Wyjątek wymaga od Grupy stosowania kryteriów wynikających odpowiednio z MSR 37 lub KIMS F 21 (zamiast wymogów wynikających z Założeń koncepcyjnych) w celu ustalenia, czy na dzień przejścia występuje obecny obowiązek. Jednocześnie zmiany wprowadzają nowy paragraf do MSSF 3 wyjaśniający, że aktywa warunkowe nie kwalifikują się do ujęcia na dzień przejścia.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018–2020:

- MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Jednostka zależna stosująca MSSF po raz pierwszy

Zmiana pozwala jednostce zależnej, która podejmuje decyzję o zastosowaniu paragrafu D16 (a) MSSF 1, na wycenę skumulowanych różnic kursowych z tytułu przeliczenia przy wykorzystaniu kwot wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej, w oparciu o datę przejścia jednostki dominującej na MSSF, jeżeli nie dokonano żadnych korekt z tytułu procedur konsolidacyjnych oraz skutków połączenia jednostek gospodarczych, w ramach których jednostka dominująca nabyła jednostkę zależną. Zmiana ta ma zastosowanie również do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia, które decydują się na zastosowanie paragrafu D16 (a) MSSF 1.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- MSSF 9 Instrumenty finansowe: Oplaty w ramach testu 10 % przy zaprzestaniu ujmowania zobowiązań finansowych

Zmiana precyzuje opłaty, które Grupa uwzględni przy ocenie, czy warunki nowego lub zmodyfikowanego zobowiązania finansowego różnią się znacznie od warunków pierwotnego zobowiązania finansowego. Oplaty te obejmują wyłącznie opłaty zapłacone lub otrzymane między pożyczkobiorcą a kredytodawcą, w tym opłaty zapłacone lub otrzymane przez pożyczkobiorcę lub kredytodawcę w imieniu drugiej strony. W odniesieniu do MSR 39 nie proponuje się podobnej zmiany.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- Przykłady ilustracyjne do MSSF 16 Leasing: Zachęty leasingowe

Zmiana uchyla przykład ilustracyjny nr 13 dotyczący płatności od leasingodawcy związanych inwestycjami w przedmiocie leasingu. Pozwoli to na uniknięcie niejasności w zakresie podejścia do zachęt leasingowych przy stosowaniu MSSF 16.

MSR 41 Rolnictwo: Uwzględnienie opodatkowania w wycenie do wartości godziwej

Zmiana uchyla wynikający z par. 22 MSR 41 wymóg, zgodnie z którym Grupy wyłączają płatności z tytułu podatków przy ustalaniu wartości godziwej składników aktywów wchodzących w zakres MSR 41.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na jednostkowe 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.

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:

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2021 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podził zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 12: Podatek odroczonej dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji (opublikowano dnia 7 maja 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze (opublikowano dnia 12 grudnia 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podził zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie oraz Zobowiązania długoterminowe zawierające klauzule umowne (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku oraz 31 października 2022 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiana do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie leasingowe w transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego (opublikowano dnia 22 września 2022 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;

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

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. Korekta błędu

W odniesieniu do danych porównawczych nie dokonano korekty błędu.

12. Zmiana szacunków

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmian szacunków.

13. Istotne zasady rachunkowości

13.1. Wycena do wartości godziwej

Spółka wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty dostępne do sprzedaży, instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa instrumentów finansowych została ujawniona w nocie 40.1.

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

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

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

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

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

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

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

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

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości dotyczących wyceny do wartości godziwej.

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

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

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

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

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

13.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
USD	4.4018	4.0600
EUR	4.6899	4.5994

13.3. 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.

13.4. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

13.5. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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.

13.6. Aktywa niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

13.7. Leasing

13.7.1 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.

13.7.2 Spółka jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Spółka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednio 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.

13.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

13.9. Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce wtedy, gdy:

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

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

W sytuacji, gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosu 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.

13.11. Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

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

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”.

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiada aktywów zakwalifikowanych do kategorii instrumentów dłużnych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiada aktywów zakwalifikowanych do kategorii instrumentów kapitałowych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym. Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

Do kategorii 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.

13.12. 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:

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

13.13. 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.

13.14. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

13.15. 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.

13.16. 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.

13.17. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

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

13.18. Świadczenia pracownicze

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

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

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

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

13.19. Płatności w formie akcji

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

13.20. Przychody z tytułu umów z klientami

Spółka stosuje MSSF 15 Przychody z umów z klientami do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSSF 16 Leasing, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

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

Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

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

Identyfikacja umowy z klientem

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 przyrządzone 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.

Wynagrodzenie zmienne

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

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

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

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

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 oczekiwaniami 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.

Wynagrodzenie zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika

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

Spółka jest zleceniodawcą, jeśli sprawuje kontrolę nad przyrzeczonym dobrem lub usługą przed ich przekazaniem klientowi. Jednostka nie musi jednak działać jako zleceniodawca, jeśli uzyskuje tytuł prawny do produktu tylko chwilowo, zanim zostanie on przeniesiony na klienta. Jednostka występująca w umowie jako zleceniodawca może sama wypełnić zobowiązanie do wykonania świadczenia lub może powierzyć wypełnienie tego zobowiązania lub jego części innemu podmiotowi (np. podwykonawcy) w jej imieniu. W takiej sytuacji Spółka ujmuje przychody w kwocie wynagrodzenia brutto, do którego – zgodnie z jej oczekiwaniami – będzie uprawniona w zamian za przekazane dobra lub usługi.

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

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.

Aktywa z tytułu prawa do zwrotu

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

Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia

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

13.20.1. Odsetki

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

13.20.2. Dywidendy

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

13.20.3. 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.

13.21. Podatki

13.21.1. 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.

13.21.2. Podatek odroczony

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

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

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

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

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

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

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

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

13.21.3. Podatek od towarów i usług

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

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

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

13.21.4. Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych

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

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

13.22. 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 rozładniający wpływający na kwotę zysku (straty).

14. Segmenty operacyjne

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

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

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

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

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.

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 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	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	OGÓLEM
za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku			
Przychody przypisane do segmentów	2 657	22 318	24 975
Wynik operacyjny segmentu	2 179	4 325	6 504
<i>Pozostałe informacje:</i>			-
Amortyzacja (prezentowana w koszcie świadczenia usług)		711	711
Aktywa segmentu sprawozdawczego	20 633	287 694	308 327
za okres od 01.01 do 31.12.2021 roku			
Przychody przypisane do segmentów	2 871	14 193	17 064
Wynik operacyjny segmentu	2 995	3 130	6 125
<i>Pozostałe informacje:</i>			-
Amortyzacja (prezentowana w koszcie świadczenia usług)		542	542
Aktywa segmentu sprawozdawczego	20 633	256 384	277 017

W 2022 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 24.975 tys. PLN i była wyższa o 7.911 tys PLN w stosunku do 2021 roku. Przychody z umów z klientami w kwocie 22.318 tys. PLN są prezentowane w segmencie usługi holdingowe. Kwota 2.657 tys. PLN ujęta w segmencie najem aktywów stanowi zgodnie z MSSF 16 przychód z wynajmu nieruchomości oraz środków transportu.

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.

Na koszty segmentu najem składają się głównie koszty eksploatacji, koszty utrzymania nieruchomości. Inne koszty niż opisane wcześniej są prezentowane w pozycji koszty świadczenia usług i dotyczą usług holdingowych.

Koszty związane z działalnością w 2022 roku osiągnęły poziom 7.172 tys. PLN i były wyższe o 1.256 tys PLN w stosunku do analogicznego okresu 2021.

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Wynik operacyjny segmentów	6 504	6 125
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów:	1 082	479
- aktualizacja wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych	236	200
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	31	122
- zwrot z polis ubezpieczeniowych	-	2
- spisanie/przedawnienie zobowiązań	5	-
- zysk ze sprzedaży akcji obcych	-	-
- przychody finansowe inne niż odsetki od otrzymanych pożyczek od jednostek zależnych	-	71
- odsetki od lokat	75	-
- różnice kursowe	194	-
- rozliczenie IRS	78	-
-refaktury	103	-
-rozwiązane rezerwy	168	-
- rozliczenia (uzgodnienie) sald	77	-
- inne	115	84
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów:	8 925	9 553
- koszty Zarządu	6 640	5 670
- koszty finansowe inne niż odsetki od otrzymanych pożyczek od jednostek zależnych	296	1 830
- aktualizacja wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 560	2 003
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
- darowizny	20	50
-odpis na udziały	400	-
- inne	-	-
Zysk z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(15)	(10)
Korekty razem	9 992	10 022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 354)	(2 959)
Aktywa segmentów		
łącznie aktywa segmentów operacyjnych	308 327	277 017
Aktywa nie alokowane do segmentów	476	476
Aktywa razem	308 803	277 493

INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARÓW GEOGRAFICZNYCH	od 01.01 do 31.12.2022		od 01.01 do 31.12.2021	
	Przychody		Przychody	
Polska		24 975		17 064
Ogółem		24 975		17 064

INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW	od 01.01 do 31.12.2022		od 01.01 do 31.12.2021	
	Przychody	Segment	Przychody	Segment
Spółki zależne	2 657	najem aktywów	2 871	najem aktywów
Spółki zależne	22 318	usługi holdingowe	14 193	usługi holdingowe
Ogółem	24 975	X	17 064	X

15. Przychody i koszty

15.1. Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie sprawozdawczym osiągnęły poziom 6.640 tys. PLN. W stosunku do 2021 roku wartość wzrosła o 970 tys. PLN.

15.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	31	122
Rozwiązanie niewykorzystanej rezerwy	-	-
Zwrot z polis ubezpieczeniowych	-	-
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	5	-
Wyksięgowanie odpisu na udziały	-	-
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej	236	200
Poręczenia świadczeń pieniężnych	1 434	1 171
Zysk ze sprzedaży akcji obcych	-	-
Inne przychody	810	87
Pozostałe przychody operacyjne razem	2 516	1 580

15.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Korekta VAT o współczynnik dot 2018 roku	-	-
Likwidacja środków trwałych	-	-
Spisanie/przedawnienie należności	-	-
Darowizny	20	50
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej	1 560	2 002
Inne koszty	-	1
Pozostałe koszty operacyjne razem	1 580	2 053

15.4. Przychody z odsetek

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
<i>Przychody z odsetek :</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	75	1
Pożyczki	8 898	4 704
Pozostałe należności	-	69
Przychody z odsetek razem	8 973	4 774

14.5. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
<i>Koszty odsetek :</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu	446	608
Kredyty bankowe	650	381
Pożyczki	9 660	5 125
Dłużne papiery wartościowe (obligacje)	542	404
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2	-
Koszty odsetek łącznie	11 300	6 518
<i>Wycena aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	174
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	-	174
Inne koszty finansowe	295	161
Koszty finansowe razem	11 595	6 853

15.6. Koszty według rodzajów

	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Amortyzacja	997	920
Świadczenia pracownicze	5 724	4 950
Zużycie materiałów i energii	487	255
Usługi obce:	5 365	4 590
Czynsz, wynajem	915	816
Usługi księgowo	989	800
Usługi doradcze i audytowe	1 049	1 067
Obsługa prawna	224	216
Koszty utrzymania nieruchomości	839	861
Ogłoszenia prasowe	85	
usługi programowania	252	
dostęp do Saldeo	93	
Usługi pozostałe	919	830
Podatki i opłaty:	957	680
Pozostałe koszty rodzajowe	282	191
Koszty według rodzaju razem	13 812	11 586
Koszt własny sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	13 812	11 586

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

	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych	6	2
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	110	540
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	141	119
Amortyzacja środków trwałych z tytułu prawa do użytkowania	730	247
Amortyzacja aktywów niematerialnych	10	12

15.8. Koszt świadczeń pracowniczych

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Koszty wynagrodzeń	5 010	4 396
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	744	551
Koszty świadczeń pracowniczych razem	5 754	4 947

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

16. Podatek dochodowy

16.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego wyniku finansowego za rok zakończony 31.12.2022 roku i 31.12.2021 roku:

	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Podatek bieżący:		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	-	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	-	-
Podatek bieżący	-	-
Podatek odroczony:		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	206	(119)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony	206	(119)
Podatek dochodowy razem	206	(119)

16.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Wynik przed opodatkowaniem	(1 354)	(2 959)
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	(257)	(562)
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania	(619)	(609)
Nieujęte straty podatkowe	1 006	638
Odpisanie aktywa na podatek odroczony utworzonego w poprzednich okresach	-	509
Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym	76	198
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	206	174

16.3. Odroczone podatki dochodowe

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	31.12.2022	31.12.2021
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	384	348
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	968	1 051
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(584)	(703)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(206)	119
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (zyski zatrzymane)	(5 763)	-
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(6 553)	(584)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	466	348
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 019	968

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 2022 roku 438 tys zł (dotycząca przychodów z zysków kapitałowych) i 4.848 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 2022 roku.

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJŚCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne całkowite dochody	
stan na 31.12.2022				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	41	37	-	78
Wycena bilansowa należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-
Wycena bilansowa pozostałych należności	3	-	-	3
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-	-	-	-
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	23	(4)	-	19
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	27	-	-	27
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	14	33	-	47
Rezerwy na świadczenia pracownicze	31	11	-	42
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	80	(18)	-	62
Aktualizacja kredytu wg zamortyzowanego kosztu	37	(16)	-	21
Odsetki od obligacji	-	-	-	-
Wycena bilansowa kredytu i pożyczek	119	(25)	-	94
Wycena bilansowa zobowiązań	3	44	-	47
odsetki IRS	6	(4)	-	2
Wycena IRS	-	24	-	24
Razem	384	82	-	466

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

	Maksymalna kwota do odliczenia w 2023 roku	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
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2018 rok - 6.532 tys zł	3266				
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2019 rok - 207 tys zł	103.5	103.5			
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2019 rok - 5.112 tys zł	2566	2566			
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2020 rok - 242 tys zł	121	121	121		
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2020 rok - 3.114 tys zł	1557	1557	1557		
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2021 rok -2.792 tys zł	1396	1396	1396	1396	
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2021 rok -329 tys zł	164.5	164.5	164.5	164.5	
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2022 rok - 438 tys zł	219	219	219	219	219
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2022 rok -4.848 tys zł	2424	2424	2424	2424	2424

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 całkowite dochody	
stan na 31.12.2021				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	41		-	41
Wycena bilansowa pozostałych należności	2	1	-	3
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	-		-	-
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	24	(1)	-	23
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	24	3	-	27
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	40	(26)	-	14
Rezerwy na świadczenia pracownicze	33	(2)	-	31
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	101	(21)	-	80
Aktualizacja kredytu wg zamortyzowanego kosztu	37	-	-	37
Odsetki od obligacji	11	(11)	-	-
Wycena bilansowa kredytu i pożyczek	35	84	-	119
Wycena bilansowa zobowiązań		3		3
Odsetki IRS	-	6	-	6
Razem	348	36	-	384

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	
Stan na 31.12.2022				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych i aktywów z tytułu prawa do użytkowania	2	(2)	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	941	46	-	987
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych.	27	270	-	297
Należność z tytułu podatku VAT (korekta proporcji VAT za bieżący rok)	-	(42)	-	(42)
Wycena kredytu inwestycyjnego wg zamortyzowanego kosztu	(2)	16	-	14
Wycena bilansowa akcji obcych	-	-	-	-
<i>Zobowiązania:</i>				
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej)	-	-	5 763	5 763
Razem	968	288	5 763	7 019

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne całkowite dochody	
Stan na 31.12.2021				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	13	(11)	-	2
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	932	9	-	941
Należności z tytułu prawa do użytkowania	-	-	-	-
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych.	29	(2)	-	27
Należność z tytułu podatku VAT (korekta proporcji VAT za bieżący rok)	12	(12)	-	-
Wycena kredytu inwestycyjnego wg zamortyzowanego kosztu	65	(67)	-	(2)
Wycena bilansowa akcji obcych			-	-
Razem	1 051	(83)	-	968

17. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Jednostka nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

18. Majątek socjalny oraz zobowiązania z ZFŚS

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

19. 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 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
<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)	(1 560)	(2 840)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0.02)	(0.04)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0.02)	(0.04)

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.

20. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do zapłaty

Walne Zgromadzenie Spółki odbyte w dniu 10 czerwca 2022 roku nie uchwaliło, w związku z sytuacją spowodowaną zaostreniami pandemicznymi, wypłaty dywidendy oraz postanowiło pokryć stratę netto z zysków przyszłych okresów. Nie występują ograniczenia w zakresie dywidendy poza tymi wskazanymi w przepisach ogólnych prawa o spółkach handlowych.

Zarząd Spółki rekomenduje pokrycie straty za rok 2022 w kwocie 1.558.906.92 PLN z zysków przyszłych okresów.

21. Rzeczowe aktywa trwałe

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

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2021							
Wartość bilansowa brutto, w tym:	-	73	3 097	865	363	20	4 418
skapitalizowane koszty finansowe	-	-	-	-	-	-	-
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(50)	(3 060)	(815)	(214)	-	(4 139)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021	-	23	37	50	149	20	279

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)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022	-	17	51	31	105	44	248

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 01.01.2021 roku	-	29	41	70	145	20	305
	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	-	33	22	39	-	94
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(6)	(37)	(41)	(36)	-	(120)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021	-	23	37	51	148	20	279

22. Leasing**22.1 Spółka jako leasingobiorca**

Spółka spłaciła zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 3.221 tys. PLN.

	Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2022				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	4 132	5 751	16 636	26 519
Koszty finansowe (-)	(484)	(1 135)	(10 908)	(12 527)
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	3 648	4 616	5 728	13 992

	Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2021				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 887	8 757	3 071	15 715
Koszty finansowe (-)	(433)	(529)	(1 996)	(2 958)
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	3 454	8 228	1 075	12 757

	2022 rok	2021 rok
Płatności rat kapitałowych z tytułu leasingu	(3 884)	(3 860)
Płatności odsetek z tytułu leasingu krótkoterminowego	(446)	(608)
Koszty leasingów krótkoterminowych	-	-
Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(4 330)	(4 468)

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowa nie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2022							
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
Leasing na dzień 31.12.2022				-	13 992	3 648	10 344

	Waluta	Oprocentowa nie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2021							
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	331	120	211
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	11 335	3 331	8 004
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	do 1 roku	-	-	-	-
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 091	3	1 088
Leasing na dzień 31.12.2021				-	12 757	3 454	9 303

Przedstawienie zmian zobowiązań leasingowych w trakcie roku

zmiana na zobowiązaniu	31.12.2022	31.12.2021
Wartość na BO	12 757	13 241
Splata części kapitałowych rat leasingu	(3 461)	(3 860)
Zmniejszenia	-	(3 153)
Nowe umowy	-	6 529
Połączenie jednostek gospodarczych	4 696	-
Wartość na BZ	13 992	12 757

Poniżej przedstawiono kwoty przychodów, kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (za wyjątkiem dotyczących leasingów ujmowanych w ramach nieruchomości inwestycyjnych ujawnionych w nocie 23 oraz przychodów z tytułu wynajmu ujawnionych w nocie 14.7)

	2022 rok	2021 rok
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	(840)	(788)
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	(446)	(608)
Koszty leasingów krótkoterminowych	-	-
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	32	32
Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 254)	(1 364)

22.2 Spółka jako leasingodawca

Leasing operacyjny

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku analiza terminów zapadalności opłat leasingu operacyjnego w wartościach niezdykontowanych przedstawiała się następująco:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
W 1 roku	1 807	1 641
W 2 roku	1 807	1 641
W 3 roku	1 807	1 641
W 4 roku	1 807	1 641
W 5 roku	1 807	1 641
Powyżej 5 lat	18 949	13 540

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

Przysłe opłaty leasingu operacyjnego wynikają z umów zawartych z jednostkami powiązаныmi na wynajem powierzchni biurowych. W trakcie roku 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 67% 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 33% w ramach aktywów z tytułu prawa do użytkowania a w 67% w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

Leasing finansowy

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

	2022 rok
Przychody finansowe z tytułu leasingu	144
Koszty finansowe z tytułu tej umowy leasingu	(144)
Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	-

Umowa kończy się w grudniu 2025 roku. Wartość należności z tego tytułu na dzień bilansowy to 4 mln PLN. Przedmiotem umowy jest budynek hotelowy. Leasingobiorcą jest spółka zależna z sektora hotelowego.

23. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2022					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022	2 206	-	57	282	2 545
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	194	-	-	-	194
Amortyzacja	(709)	-	(21)	(110)	(840)
Wartość bilansowa netto	1 691	-	36	172	1 899

Na dzień bilansowy Spółka w aktywach z tytułu prawa do użytkowania, w kwocie 1 691 tys. zł prezentuje aktywo związane z umową wynajmu powierzchni biurowej w biurowcu Immoblie K3 zawarta przez Grupę Kapitałową Immoblie 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. 70% jednego lokalu) jest wynajmowana przez Spółkę do innych jednostek z Grupy Kapitałowej i jest prezentowana jako nieruchomości inwestycyjne. Pozostała część aktywów z tytułu prawa do użytkowania stanowią umowy leasingu samochodów służbowych oraz narzędzi i maszyn w kwocie 211 tys. zł.

24. Nieruchomości inwestycyjne

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Wartość bilansowa na początek okresu	11 813	17 284
Rozpoznanie nowych umów	-	-
Aktualizacja wartości	236	(2 002)
Zmniejszenia	(1 652)	(3 469)
Połączenie jednostek gospodarczych	48 150	
Wartość bilansowa na koniec okresu	58 547	11 813

W roku 2022 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. Sułkowskiego – wzrost wartości o 64 tys. PLN oraz nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi przy ulicy Łąkowej – wzrost w kwocie 172 tys. PLN. Ponadto, zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych w porównaniu do bilansu otwarcia jest efektem: dokonaniu aktualizacji wartości (odpisu) aktywów z tytułu prawa do użytkowania do wartości zobowiązania leasingowego w kwocie 1 458 tys. PLN (dotyczy biurowca K3) oraz zmniejszeniu w kwocie 194 tys. PLN związane ze zwiększeniem zakresu wykorzystywania tej nieruchomości na własne potrzeby.

Także w tym roku w wyniku połączenia z jednostką powiązaną MAKRUM Development Sp. z o.o. zostały przyjęte nieruchomości inwestycyjne położone w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamienna o powierzchni 48 876 m2 w wartości godziwej w kwocie 48 150 tys. PLN.

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 na dzień 31.12.2022	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Sułkowskiego - Kamienna, Bydgoszcz, 48 876 m2; wartość bilansowa 43.933 tys PLN (w tym 4.364 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, wartość bilansowa 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), wartość bilansowa 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 wartość bilansowa 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 na dzień 31.12.2021	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m2, wartość bilansowa 5.261 tys PLN, w tym dotycząca MSSF 16 w kwocie 761 tys PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 zł/m2 do 1.237 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½), wartość bilansowa 20 tys. PLN, w tym dotyczące MSSF w kwocie 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 2.701 tys PLN, w tym dotycząca MSSF 16 w kwocie 223 tys PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 zł/m2 do 1.237 zł/m3

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 księgę 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 30% lokalu w biurcu K3 o którym mowa w nocie 22 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 1 689 tys. zł. oraz wartość związaną z wynajmem trzech powierzchni (lokali) w tym biurcu w wartości 3.131 tys. zł na dzień bilansowy. Spadek wartości wynika głównie z aktualizacji wartości nieruchomości.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania dotyczący umów związanych z najmem powierzchni biurowej w biurcu K-3, zostały zaprezentowane w ramach nieruchomości inwestycyjnych z uwagi na fakt, iż Zarząd Spółki cały czas aktywnie poszukuje najemców na tą powierzchnię. Powierzchnie może zostać wynajęta zarówno do jednostek powiązanych jak i podmiotów trzecich.

25. Aktywa niematerialne

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2022					
Wartość bilansowa brutto	24	432	875	-	1 331
Skumulowane umorzenie i odpisy	(24)	(432)	(875)	-	(1 331)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2022	-	-	-	-	-

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2021					
Wartość bilansowa brutto	24	432	875	-	1 331
Skumulowane umorzenie i odpisy	(24)	(431)	(866)	-	(1 321)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2021	-	1	9	-	10

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na 01.01.2022 roku	-	1	9	-	10
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(1)	(9)	-	(10)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2022	-	-	-	-	-

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na 01.01.2021 roku	-	3	19	-	22
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(2)	(10)	-	(12)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2021	-	1	9	-	10

Spółka nie posiada aktywów niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

26. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	31.12.2022	31.12.2021
Akcje i obligacje spółek notowanych na giełdzie	5	5
Wpłata na zakup akcji ATREM S.A.	-	4 268
Razem	5	4 273

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka posiadała akcje spółki notowanej na giełdzie Polski Holding Nieruchomości S.A. o łącznej wartości 5 tys. PLN.

Na kwotę 4.268 tys PLN w 2021 roku składały się należności z tytułu zabezpieczenia środków na zakup na akcji ATREM S.A.

27. Pozostałe aktywa finansowe - pożyczki udzielone

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz ze skapitalizowanymi odsetkami wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku. Są to pożyczki udzielone spółkom zależnym w kwocie 93.154 tys. PLN.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa		Termin spłaty
		w tys. PLN		
Stan na 31.12.2022				
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	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2022			93 017	
Stan na 31.12.2021				
WIBOR1M+3%	PLN	1 685		03/2022
WIBOR1M+3,5%	PLN	502		03/2022
WIBOR1M+3,5%	PLN	1 505		12/2022
WIBOR1M+6,5%	PLN	1 173		12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	1 274		09/2022
WIBOR1M+3%	PLN	3 387		12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	879		12/2023
WIBOR1M+3%	PLN	1 368		09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	3 537		12/2024
WIBOR1M+6,5%	PLN	300		12/2024
WIBOR1M+3%	PLN	10 818		09/2025
WIBOR1M+3%	PLN	3 316		12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	13 973		03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	5 085		04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	21 717		07/2036
WIBOR1M+3,5%	PLN	1 542		12/2024
WIBOR1M+3,5%	PLN	6 197		09/2025
WIBOR1M+6,5%	PLN	7 049		09/2025
WIBOR1M+6,5%	PLN	341		09/2025
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2021			85 648	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	85 943	80 811
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	22 092	42 134
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	508	4 707
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(15 388)	(41 709)
Inne	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	93 155	85 943
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	295	300
Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim roku	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	124
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(157)	(129)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	138	295
Wartość bilansowa na koniec okresu	93 017	85 648

28. Świadczenia pracownicze

28.1. Programy akcji pracowniczych

Spółka nie posiada programu akcji pracowniczych.

28.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia pracownicze

Jednostka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. W związku z tym Spółka na podstawie wyceny dokonanej przez Zarząd tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Podsumowanie świadczeń, kwotę rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli:

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	390	479	-	-
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	199	156	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	589	635	-	-
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	-	12	11
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	12	11
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	589	635	12	11

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

Założenie	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Stopa dyskontowa (%)	6.5	2.0
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	5.0	2.0
Pozostały średni okres zatrudnienia	27.00	26.00

28.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

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

29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.12.2022	31.12.2021
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 597	1 523
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(1 235)	(1 235)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	1 362	288
Kwoty zatrzymane (kaucje)	346	344
Należne dywidendy	-	118
Należności z tytułu leasingu	1 335	1 296
Inne należności	190	-
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-	-
Należności finansowe	1 871	1 758
Należności finansowe	3 233	2 046
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu podatków	-	-
Pozostałe należności niefinansowe	193	190
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-	-
Należności niefinansowe	193	190
Należności krótkoterminowe razem	3 426	2 236

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 2022 roku spółka prezentuje należności z tytułu leasingu finansowego w kwocie 2 792 tys. PLN oraz kaucje z tytułu umów najmy do CDI 2 Sp. z o.o. w kwocie 291 tys. PLN.

ODPISY Z TYTUŁU OCZEKIWANYCH STRAT KREDYTOWYCH	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Stan na początek okresu	1 235	1 235
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Stan na koniec okresu	1 235	1 235

BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE NALEŻNOŚCI FINANSOWE	31.12.2022		31.12.2021	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	176	2 421	90	1 434
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-	(1 235)	-	(1 235)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	176	1 186	90	199
Kwoty zatrzymane (kaucje)	346	-	344	-
Należności z tytułu leasingu	1 335	-	1 296	-
Należne dywidendy	-	-	118	-
Inne należności	190	-	-	-
Należności finansowe	1 871	-	1 758	-
Należności z tytułu podatków	-	-	-	-
Pozostałe należności niefinansowe	193	-	189	-
Należności niefinansowe	193	-	189	-
Należności krótkoterminowe razem	2 240	1 186	2 037	199

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM	31.12.2022		31.12.2021	
	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	131	-	158	-
od 1 do 6 miesięcy	465	-	15	-
od 6 do 12 miesięcy	590	-	-	-
powyżej roku	-	-	26	-
Zaległe należności finansowe	1 186	-	199	-

30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	31.12.2022	31.12.2021
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	57	172
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	0	230
Środki pieniężne w kasie	6	6
Środki pieniężne na rachunkach VAT	0	18
Depozyty krótkoterminowe	0	2
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	0	43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	63	471

31. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

31.1. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY	31.12.2022	31.12.2021
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0.25	0.25
Kapitał podstawowy (tys.PLN)	18 841	18 841

31.1.1. Wartość nominalna akcji

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

31.1.2. 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.

31.1.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

KAPITAŁ PODSTAWOWY - STRUKTURA WŁASNOŚCI	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2022			
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%
	75 362 932	75 362 932	100%
Stan na 31.12.2021			
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)*	27 900 369	27 900 369	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)	4 000 000	4 000 000	5%
Pozostali akcjonariusze	10 522 784	10 522 784	14%
	75 362 932	75 362 932	100%

*MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w grudniu 2020 r. 38 108 akcji Spółki.

*MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w październiku 2020 r. 53.992 akcje Spółki.

*MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w lipcu i sierpniu 2020 r. 17.096 akcji Spółki

31.2. 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						
						38 988
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2011 roku						
						38 988
Emisja akcji serii I	2.15	28 557 974	61 400	(7 139)	(130)	54 130
Emisja akcji serii J	2.15	2 614 462	5 621	(654)	-	4 967
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2012 roku						
						98 086
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2014 roku						
						98 086
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2015 roku						
						98 086
Emisja akcji serii K	2.50	2 500 000	6 250	(625)	-	5 625

31.3. Pozostałe kapitały

Pozostałe kapitały na dzień 31 grudnia 2022 wynoszą 28.357 tys. PLN.

31.4. 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 2022 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

32. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2022							
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	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2022					113 682	88 071	25 611
Stan na 31.12.2021							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	9 028	9 028	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	09/2022		7 731	7 731	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022		20 980	20 980	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2023		29 261	-	29 261
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	20 239	-	20 239
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2022	50	231	231	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2022	100	408	408	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	4%	10/2022	-	1 009	1 009	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	01/2022	850	3 949	3 949	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	01/2022	270	1 107	1 107	
Obligacje od jednostki powiązanej (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 000	4 000	
Obligacje od jednostki powiązanej (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022				4 000
Obligacje od jednostki niepowiązanej (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	03/2022		2 400	2 400	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2021					100 343	50 843	53 500

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano spłat rat kapitałowych kredytów na łączną kwotę 3.624 tys. PLN.

W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała pożyczki na łączną kwotę 23.003 tys. PLN. Ponadto dokonano kapitalizacji odsetek w kwocie 7.816 tys. PLN, które zwiększyły saldo otrzymanych pożyczek w 2022 roku. Dokonano również spłat otrzymanych pożyczek na łączną kwotę 26.689 tys.

W dniu 30 marca 2022 roku Spółka dokonała wykupu obligacji serii J w kwocie 2.400 tys PLN. W dniu 18 listopada 2022 Spółka dokonała wykupu obligacji serii H w kwocie 4.000 tys PLN.

33. Pozostałe rezerwy

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała pozostałych rezerw.

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2022	31.12.2021
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	808	2 339
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	808	2 339
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	525	363
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	349	184
Inne zobowiązania niefinansowe	375	653
Zobowiązania niefinansowe	1 249	1 200
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	2 057	3 539

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	31.12.2022		31.12.2021	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	536	272	352	1 987
Zobowiązania z tytułu podatków	525	-	363	-
Inne zobowiązania niefinansowe	375	-	233	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-	420	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	349	-	184	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	1 785	272	1 552	1 987

35. 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	31.12.2022	31.12.2021
Bilansowa zmiana zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(1 162)	430
Zobowiązania z tytułu przejęcia spółki Makrum Development	(44)	-
Niezapłacone zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych		(304)
Nowe umowy z tytułu leasingu	-	6 225
Pozostałe		107
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	(1 206)	6 458

NALEŻNOŚCI	31.12.2022	31.12.2021
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności długo- i krótkoterminowych	109	(2 558)
Należności z tytułu przejęcia spółki Makrum Development	387	-
Należności z tytułu dywidend	-	(1 574)
Pozostałe	-	(8)
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	496	(4 140)

36. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała zobowiązań inwestycyjnych.
Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku zobowiązania Spółki do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe nie występowały.

37. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2022	31.12.2021
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	178 473	142 250
Gwarancje	3 480	3 733
Zobowiązania warunkowe ogółem	181 953	145 983

W okresie sprawozdawczym wartość udzielonych poręczeń za zobowiązania Spółek zależnych wzrosła o w łącznej kwocie 36.223 tys. PLN. Największe wzrosty dotyczą poręczeń za zobowiązania spółek w segmencie odzieżowym (wzrost łącznie o 22.123 tys. PLN) oraz segmencie automatyki i elektroenergetyki (wzrost o 16.100 tys. PLN). Poręczenia za zobowiązania spółek w segmencie przemysłowym spadły o 1.925 tys. PLN, a w segmencie hotelarstwo o 75 tys. PLN.

W 2022 roku wygasła gwarancja w kwocie 2.950 tys. PLN jako gwarancja płatności zabezpieczającej dokonanie zapłaty za akcje ATREM S.A. nabywane w drodze wezwania ogłoszonego przez Spółkę za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie. Jednocześnie w okresie sprawozdawczym zostały wystawione na zlecenie Spółki dwie gwarancje za zobowiązania Spółki zależnej Focus Hotels S.A. w łącznej kwocie 2.697 tys. PLN.

37.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

OPIS SPRAW SĄDOWYCH
<u>Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o</u>
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 na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

37.2. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

W 2022 oraz w 2021 roku nie były prowadzone w Spółce kontrole podatkowe.

38. Informacje o podmiotach powiązanych

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

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Jednostek zależnych - należności handlowe	26 551	11 525	1 330	292
Dywidendy należne od jednostek zależnych	4 368	1 020	0	118
Razem	30 919	12 545	1 330	410

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Zakup od jednostek zależnych	3 825	4 311	137	1 559
Razem	3 825	4 311	137	1 559

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	31.12.2022		31.12.2021	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	17 625	93 154	42 134	85 775
Razem	17 625	93 154	42 134	85 775

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	31.12.2022		31.12.2021	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	30 313	92 512	22 514	78 211
Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych	0	4 000	0	8 000
Razem	30 313	96 512	22 514	86 211

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

38.1. Jednostka sprawująca kontrolę na najwyższym szczeblu

Kontrolę nad Spółką sprawuje główny akcjonariusz pan Rafał Jerzy wraz z żoną. Dane dotyczące struktury właścicielskiej przedstawione są w nocie 30.1

38.2. Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała udziałów w spółce stowarzyszonej.

38.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 Spółka nie była współnikiem we wspólnym przedsięwzięciu.

38.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

38.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

38.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

38.7. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

38.7.1. Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI	WYNAGRODZENIE
Okres od 01.01 do 31.12.2022	
Rafał Jerzy	840
Piotr Fortuna	349
Sławomir Winiecki	480
Razem	1 669
Okres od 01.01 do 31.12.2021	
Rafał Jerzy	840
Piotr Fortuna	238
Sławomir Winiecki	480
Razem	1 558

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	WYNAGRODZENIE
Okres od 01.01 do 31.12.2022	
Mirosław Babiacyk	91
Beata Jerzy	19
Piókarz Rafał	27
Jerzy Nadarzewski	19
Andrzej Paczuski	27
Razem	183
Okres od 01.01 do 31.12.2021	
Mirosław Babiacyk	90
Beata Jerzy	19
Piókarz Rafał	27
Jerzy Nadarzewski	19
Andrzej Paczuski	28
Razem	183

39. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej (Ernst&Young Audyt Polska Sp. z o.o Sp. k.) wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku i dnia 31 grudnia 2021 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	273	230
Przegląd sprawozdań finansowych	107	90
Razem	380	320

40. 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.

40.1. 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:	
		31.12.2022	31.12.2021
Wzrost stopy procentowej	1%	150	(120)
Spadek stopy procentowej	-1%	(150)	120

40.2. Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe nie jest istotnym zagrożeniem dla działalności Spółki, gdyż większość swoich rozliczeń prowadzi ona w walucie krajowej. Po dokonanych zmianach organizacyjnych w GK IMMOBILE S.A. nie występuje już bezpośrednio 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 31.12.2022 roku wynosi 380 tys USD oraz 1.421 tys EUR.

40.3. Ryzyko cen towarów

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

40.4. 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	31.12.2022	31.12.2021
Pożyczki	93 017	85 648
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	3 406	2 236
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63	119
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	96 486	88 003

40.5. 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 (76.005 tys. PLN), 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 32.711 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 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 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 31.12.2022</i>						
Kredyty bankowe	5 515	-	-	-	-	5 515
Pożyczki	-	86 804	22 899	-	-	109 703
Leasing	3 648	-	10 344	-	-	13 992
Obligacje	4 000	-	-	-	-	4 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 377	-	-	-	-	2 377
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	15 540	86 804	33 243	-	-	135 587
<i>Stan na 31.12.2021</i>						
Kredyty bankowe	117	8 910	-	-	-	9 027
Pożyczki	-	35 415	49 500	-	-	84 915
Leasing	39	3 415	211	8 004	1 088	12 757
Obligacje	-	4 000	4 000	-	-	8 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	3 539	-	-	-	-	3 539
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 695	51 740	53 711	8 004	1 088	118 238

Poniżej daty wymagalności poręczeń.

Nr umowy	Data umowy	Dłużnik	Beneficjent	Poręczyciel	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
-	2017-07-18	CDI 2	BGK	GKI SA	60 574 475	2036-07-30
51 1020 1462 0000 7102 0380 3335	2021-05-05	PM	PKO BP	GKI SA	32 000 000	2033-12-31
15/002/22/Z/PK	2022-01-03	ATREM	mBank	GKI SA	12 000 000	2025-04-03
K00167/22	2022-02-23	PBH	Santander	GKI SA	10 000 000	2024-02-22
06/131/07/Z/VU	2021-02-23	ATREM	mBank	GKI SA	7 800 000	2023-05-31
06/090/09/Z/GX	2021-02-23	ATREM	mBank	GKI SA	32 700 000	2028-09-30
S/24/04/2022/1027/K/LW	2022-05-27	ATREM	BOŚ	GKI SA	4 000 000	2024-05-26
79 102 014 750 000 800 000 000 000	2022-06-15	PBH	PKO BP	GKI SA	5 000 000	2027-06-14
WAR/8804/20/376/CB	2022-10-10	PBH	BNP Paribas Bank Polska S.A.	GKI SA	7 123 141	-
	2021-10-14	FH	LeasePlan Fleet Management (Polska) Sp. z o.o.	GKI SA	700 000	-
15/022/21/Z/VV	2021-03-30	CDI KB	mBank	GKI SA	1 200 000	2023-06-30
15/021/21/Z/LE	2021-03-30	CDI KB	mBank	GKI SA	2 400 000	2023-06-30
	2022-10-24	PM	Pruszyński Sp. z o.o.	GKI SA	600 000	2025-06-30
	2022-12-12	PM	SAAB Europe Oy	GKI SA	375 192	2025-06-30
	2021-03-19	CDI 4 CDI 7 CDI 8	Betor Składy Budowlane Sp. z o.o.	GKI SA	2 000 000	2023-01-30
					178 472 808	

41. Instrumenty finansowe

41.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5	4 273
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 406	2 236
Pożyczki	93 017	85 648
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63	471
Razem	96 491	92 628

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>		
Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne	25 611	53 500
Leasing	10 344	9 303
<i>Krótkoterminowe zobowiązania- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>		
Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne	88 071	50 843
Leasing	10 344	9 303
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 377	3 539
Razem	136 747	126 488

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 2022 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 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.

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

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
<i>Aktywa finansowe</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	8 898	-	-	-	-	8 898
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	75	-	-	-	-	75
Pozostałe należności	-	-	-	-	-	-
Razem	8 973	-	-	-	-	8 973
<i>Zobowiązania finansowe</i>						
Zobowiązania z tytułu leasingu	(446)	-	-	-	-	(446)
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	(650)	-	-	-	-	(650)
Pożyczki	(9 660)	-	-	-	-	(9 660)
Dłużne papiery wartościowe (obligacje)	(542)	-	-	-	-	(542)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2)	-	-	-	-	(2)
Razem	(11 300)	-	-	-	-	(11 300)

Stan na 31 grudnia 2021 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	4 704	-	123	-	-	4 827
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1	-	-	-	-	1
Pozostałe należności	69	-	-	-	-	69
Razem	4 774	-	123	-	-	4 897
Zobowiązania finansowe						
Zobowiązania z tytułu leasingu	(608)	-	-	-	-	(608)
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	(381)	-	-	-	-	(381)
Pożyczki	(5 125)	-	-	-	-	(5 125)
Dłużne papiery finansowe	(404)	-	-	-	-	(278)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	126	-	-	-
Razem	(6 518)	-	126	-	-	(6 392)

41.3. Ryzyko stopy procentowej

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

KRETY/POŻYCZKI OTRZYMANE	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagaln.	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2022							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	5 515	5 515	-
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	-	67 151	67 151	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	22 899	-	22 899
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	12/2022	-	5 970	5 970	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	12/2022	-	1 074	1 074	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	2%	12/2022	-	125	125	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	4%	12/2022	-	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%	11/2022	-	4 000	-	4 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2022					113 703	86 804	26 899
Stan na 31.12.2021							
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	09/2022	-	7 731	7 731	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	20 980	20 980	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2023	-	29 261	-	29 261
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	20 239	-	20 239
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	0.02	10/2022	-	231	231	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	0.02	10/2022	75	408	408	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	0.04	10/2022	-	1 009	1 009	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	01/2022	50	3 949	3 949	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	01/2022	100	1 107	1 107	-
Obligacje od jednostki powiązanej (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 000	4 000	-
Obligacje od jednostki powiązanej (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 000	-	4 000
Obligacje od jednostki niepowiązanej (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	03/2022	-	2 400	2 400	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2021					104 343	50 843	53 500

POŻYCZKI UDZIELONE	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
Stan na 31.12.2022			
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	217	12/2023
WIBOR1M+3.5%	PLN	3 239	12/2023
WIBOR1M+6.5%	PLN	55	12/2023
WIBOR1M+3%	PLN	10 841	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	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
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2022		93 154	
Stan na 31.12.2021			
WIBOR1M+3%	PLN	1 809	03/2022
WIBOR1M+3,5%	PLN	502	03/2022
WIBOR1M+3,5%	PLN	1 505	12/2022
WIBOR1M+6,5%	PLN	1 173	12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	1 274	09/2022
WIBOR1M+3%	PLN	3 387	12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	879	12/2023
WIBOR1M+3%	PLN	1 368	09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	3 537	12/2024
WIBOR1M+6,5%	PLN	300	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN	10 818	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN	3 316	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	13 973	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	5 085	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	21 717	07/2036
WIBOR1M+3,5%	PLN	1 542	12/2024
WIBOR1M+3,5%	PLN	6 197	09/2025
WIBOR1M+6,5%	PLN	7 049	09/2025
WIBOR1M+6,5%	PLN	341	09/2025
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2021		85 772	

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

42. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają działalność operacyjną Spółki i zwiększają 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 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.12.2022	31.12.2021
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	171 978	156 102
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	171 978	156 102
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	113 682	104 343
Leasing	13 992	12 757
Źródła finansowania ogółem	299 652	273 202
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0.6	0.6
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 354)	(2 959)
Amortyzacja	997	920
Koszty finansowe	11 604	6 853
Przychody z tytułu dywidend	4 368	1 020
Przychody z tytułu odsetek	8 973	4 774
Przychody z tytułu poręczeń	1 438	1 171
EBITDA	(3 532)	(2 151)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	113 682	104 343
Leasing	13 992	12 757
Dług	127 674	117 100
Wskaźnik długu do EBITDA*	(40.99)	(54.22)

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.

43. 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 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Pracownicy umysłowi	40	32.6
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	40	33

44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Ryzyka klimatyczne

Na dzień sporządzenia sprawozdań finansowych za rok 2022, 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 dni 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.

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 („klausul 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 wyznaczonymi 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 zmiennej oprocentowania, jednak w ocenie Spółki nie będą miały istotnego wpływu na zarządzanie płynnością.

Bydgoszcz, dnia 28 kwietnia 2023 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

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

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
	tys. PLN		tys. EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody operacyjne	26 057	17 543	5 566	3 830
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 354)	(2 959)	(289)	(646)
Zysk (strata) netto	(1 560)	(2 840)	(333)	(620)
Zysk na akcję (PLN)	(0.02)	(0.04)	(0.00)	(0.01)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0.02)	(0.04)	(0.00)	(0.01)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4.6814	4.5804
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 902	599	1 902	131
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 538)	(1 295)	(756)	(283)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(5 772)	1 048	(1 233)	229
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(408)	352	(87)	77
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4.6814	4.5804
Bilans				
Aktywa	308 803	277 493	65 844	60 332
Zobowiązania długoterminowe	42 530	63 399	9 068	13 784
Zobowiązania krótkoterminowe	94 295	57 992	20 106	12 609
Kapitał własny	171 978	156 102	36 670	33 940
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4.6899	4.5994

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 2022: 1 euro = 4,6814

1 stycznia do 31 grudnia 2021: 1 euro = 4,5804

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 2022: 1 euro = 4.6899

31 grudnia 2021: 1 euro = 4.5994