



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

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

wrzesień 2019 roku

Spis treści

Dodatkowe noty objaśniające	12
1. Informacje ogólne	12
2. Zmiany w składzie Grupy	13
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
4. Informacje dotyczące segmentów działalności	14
5. Przychody i koszty	20
6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	21
7. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych	27
8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	29
8.1. Profesjonalny osąd	29
8.2. Niepewność szacunków i założeń	32
9. Sezonowość działalności	35
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	36
11. Podatek dochodowy	36
12. Rzeczowe aktywa trwałe	37
13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	38
14. Nieruchomości inwestycyjne	39
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	41
16. Aktywa niematerialne	42
17. Zapasy	42
18. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	43
19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	44
19.1. Rezerwy	44
19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne	44
20. Kredyty, pożyczki i obligacje	45
21. Inne istotne zmiany	50
21.1. Sprawy sądowe	50
21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	54
21.3. Zobowiązania inwestycyjne	54
21.4. Kapitał podstawowy	54
21.5. Udziały niedające kontroli	54
21.6. Zarządzanie kapitałem	55
21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55

21.8. Pozostałe aktywa finansowe	56
21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych	56
21.10. Należności i pożyczki długoterminowe	57
21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	58
21.12. Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	58
21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	58
21.14. Leasing	59
21.15. Koszty sprzedaży	61
21.16. Koszty ogólnego zarządu	61
21.17. Zysk przypadający na jedną akcję	61
22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	62
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	63
23.1. Nabycie jednostek	63
23.2. Zbycie jednostek zależnych	65
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	65
25. Instrumenty finansowe	65
26. Działalność zaniechana	65
27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	65
28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	66

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	155 551	167 997	346 940	36 261	39 718	81 450
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 362	14 117	21 330	551	3 303	5 008
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	35	10 378	14 686	8	2 454	3 448
Zysk (strata) netto	-1 147	4 512	8 607	-267	1 067	2 021
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-1 059	2 911	6 725	-247	688	1 579
Zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,01	0,04	0,09	-0,003	0,01	0,02
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-0,01	0,04	0,09	-0,003	0,01	0,02
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2897	4,2297	4,2595

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 369	23 390	44 407	-319	5 530	10 425
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-33 106	-6 528	-9 430	-7 717	-1 543	-2 214
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	30 116	-12 149	-24 749	7 020	-2 872	-5 810
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-4 359	4 713	10 228	-1 016	1 114	2 401
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2897	4,2297	4,2595

	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
	tys. PLN			tys. EUR		
Bilans						
Aktywa	610 052	449 318	424 452	143 474	103 017	98 710
Zobowiązania długoterminowe	175 836	95 502	76 641	41 354	21 896	17 824
Zobowiązania krótkoterminowe	216 294	143 789	132 806	50 869	32 967	30 885
Kapitał własny	217 923	210 027	215 004	51 252	48 154	50 001
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	183 198	185 828	190 403	43 085	42 605	44 280
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2520	4,3616	4,3000

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

1 stycznia do 30 czerwca 2019: 1 EUR = 4,2897 PLN

1 stycznia do 30 czerwca 2018: 1 EUR = 4,2297 PLN

1 stycznia do 31 grudnia 2018: 1 EUR = 4,2595 PLN

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

30 czerwca 2019: 1 EUR = 4,2520 PLN

30 czerwca 2018: 1 EUR = 4,3616 PLN

31 grudnia 2018: 1 EUR = 4,3000 PLN

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	4	155 551	167 997
Przychody ze sprzedaży produktów		105 089	137 469
Przychody ze sprzedaży usług		49 383	29 220
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		1 079	1 308
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	4		
<i>Przemysł</i>		79 229	76 385
<i>Hotelarstwo</i>		29 003	23 501
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		4 054	30 316
<i>Najem aktywów</i>		2 076	4 698
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		22 267	31 789
<i>Automatyka i Elektroenergetyka*</i>		18 923	0
<i>Pozostałe</i>		0	1 308
Koszt własny sprzedaży	4	120 822	127 880
Koszt sprzedanych produktów		77 557	105 932
Koszt sprzedanych usług		42 321	20 863
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		944	1 085
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	4		
<i>Przemysł</i>		58 404	55 773
<i>Hotelarstwo</i>		22 154	17 369
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		3 069	24 807
<i>Najem aktywów</i>		765	2 541
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		19 255	26 304
<i>Automatyka i Elektroenergetyka*</i>		17 301	0
<i>Pozostałe</i>		0	1 085
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4	34 729	40 117
Koszty sprzedaży	21.15	11 738	10 431
Koszty ogólnego zarządu	21.16	18 807	15 615
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	4	4 184	14 070
Pozostałe przychody operacyjne	5	512	4 116
Pozostałe koszty operacyjne	5	2 017	783
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	23.3	0	-3 433
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		-317	146
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		2 362	14 117
Przychody finansowe	5	849	436
Koszty finansowe	5	3 176	4 175
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		35	10 378
Podatek dochodowy	11	1 181	5 866
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-1 147	4 512
Zysk (strata) netto		-1 147	4 512
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-1 059	2 911
- podmiotom niekontrolującym		-88	1 600
Podstawowy zysk (strata) na akcje		-0,01	0,04
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		-0,01	0,04

* Segment obejmujący dane za okres od 09-05 do 30-06-2019 roku

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)
Zysk (strata) netto		-1 147	4 512
Inne całkowite dochody			
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą		-117	402
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-117	402
Całkowite dochody przypadające:		-1 264	4 914
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-1 176	3 136
- podmiotom niekontrolującym		-88	1 777

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	16	4 197	3 288
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	21.14	96 323	0
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	13	174 720	169 312
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		106 989	120 901
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		16 860	28 802
<i>Pozostałe</i>		50 871	19 609
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	14	108 207	95 906
<i>Grunty inwestycyjne</i>		43 467	40 047
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		64 739	55 859
Należności i pożyczki	21.10	3 864	4 168
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	21.8	129	3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		228	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	7 842	6 756
Aktywa trwałe		395 509	279 469
Aktywa obrotowe			
Zapasy, w tym:	17	86 645	71 421
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		38 670	22 403
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		3 127	6 270
<i>Pozostałe zapasy</i>		44 847	42 749
Aktywa z tytułu umowy	22	33 564	10 225
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21.11	71 144	40 653
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 154	214
Pożyczki		0	42
Pochodne instrumenty finansowe		234	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21.8	4 023	1 582
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.3	2 541	493
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.7	14 747	19 106
Aktywa obrotowe		214 051	143 736
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	493	1 246
Aktywa razem		610 052	424 452

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	Nota	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		-19	98
Pozostałe kapitały		6 914	6 914
Zyski zatrzymane:		53 752	60 840
- zysk (strata) z lat ubiegłych		54 811	54 115
- zysk (strata) netto		-1 059	6 725
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		183 198	190 403
Udziały niedające kontroli	21.5	34 724	24 601
Kapitał własny	21.4	217 923	215 004
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	20	80 433	57 805
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		11 250	0
<i>Finansujące nieruchomości</i>		53 717	56 852
<i>Finansujące przemysł</i>		896	0
<i>Pozostałe</i>		14 570	952
Leasing	21.14	74 812	1 702
Pochodne instrumenty finansowe		719	713
Pozostałe zobowiązania		3 902	2 429
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	14 648	12 950
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	546	372
Pozostałe rezerwy długoterminowe	19.1	775	670
Zobowiązania długoterminowe		175 836	76 641
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21.13	75 563	47 264
Zobowiązania z tytułu umowy	22	24 705	9 914
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	20	82 273	57 275
<i>Finansujące nieruchomości</i>		37 259	29 450
<i>Finansujące przemysł</i>		19 081	17 720
<i>Finansujące automatykę i elektroenergetykę</i>		11 940	0
<i>Pozostałe</i>		13 991	10 105
Leasing	21.14	10 878	2 653
Pochodne instrumenty finansowe		70	274
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	13 359	10 564
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19.1	8 099	4 542
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	1 347	318
Zobowiązania krótkoterminowe		216 294	132 806
Zobowiązania razem		392 130	209 447
Pasywa razem		610 052	424 452

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		35	10 378
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	2 977	3 843
Amortyzacja aktywów niematerialnych	16	163	125
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania		4 384	0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	14	991	-3 306
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		-356	1 479
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		730	3 307
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-326	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	5	-236	668
Koszty odsetek	5	2 853	2 183
Inne korekty		-425	160
Korekty razem		10 754	8 459
Zmiana stanu zapasów	21.9	-12 527	9 949
Zmiana stanu należności	21.9	-10 879	-840
Zmiana stanu zobowiązań	21.9	2 990	5 421
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	21.9	-2 180	-10 324
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów	21.9	12 014	5 125
Zmiany w kapitale obrotowym		-10 582	9 331
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		-105	-523
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-41	-60
Zapłacony podatek dochodowy		-1 430	-4 194
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-1 369	23 391
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	16	-327	-452
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	-6 569	-1 309
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	419	147
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	14	-7 014	-9 584
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	14	0	1 080
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	23.01	-21 332	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	21.9	0	3 755
Pożyczki udzielone	21.10	52	-8
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	21.8	0	-179
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	21.8	1 664	22
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-33 106	-6 528
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20, 21.9	38 994	14 257
Spłaty kredytów i pożyczek	20	-2 974	-22 595
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	21.14	-3 098	-1 435
Odsetki zapłacone		-2 806	-2 376
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		30 116	-12 149
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-4 359	4 714
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		19 106	8 872
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		0	-3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		14 747	13 584

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2019 roku	18 841	103 711	98	6 914	60 840	190 403	24 601	215 004
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2019</i>								
Dywidenda uchwalona do wypłaty	0	0	0	0	-6 029	-6 029	-1 228	-7 257
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	0	11 439	11 439
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	-6 029	-6 029	10 211	4 182
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-06-2019 roku	0	0	0	0	-1 059	-1 059	-88	-1 147
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 30-06-2019 roku	0	0	-117	0	0	-117	0	-117
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-06-2019	0	0	-117	0	-1 059	-1 176	-88	-1 264
Saldo na dzień 30-06-2019 roku (niebadane)	18 841	103 711	-19	6 914	53 752	183 198	34 724	217 923

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2018 roku	18 841	103 711	-219	6 243	60 059	188 635	24 868	213 503
Zmiana zasad (polityki) rachunkowości- wpływ wdrożenia MSSF 9					-668	-668	-190	-858
Saldo na dzień 01-01-2018 roku (przekształcone)	18 841	103 711	-219	6 243	59 391	187 967	24 678	212 644
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2018</i>								
Dywidenda zapłacona	0	0	0	0	-5 275	-5 275	-2 255	-7 531
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	-5 275	-5 275	-2 255	-7 531
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-06-2018 roku	0	0	0	0	2 911	2 911	1 600	4 512
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 30-06-2018 roku	0	0	0	0	0	225	177	402
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-06-2018	0	0	225	0	2 911	3 136	1 777	4 914
Saldo na dzień 30-06-2018 roku (niebadane)	18 841	103 711	6	6 243	57 026	185 828	24 200	210 027

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2018 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2018 roku.

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

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

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

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2019.

2. Zmiany w składzie Grupy

W dniu 9 maja 2019 roku Grupa nabyła 6 091 852 akcji ATREM S.A., co odpowiada 66% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki. Jednocześnie Zarząd ATREM S.A. dokonał wpisu Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. do Księgi Akcyjnej ATREM S.A. jako właściciela 4 655 600 akcji imiennych spółki, w wyniku czego doszło do powstania stosunku dominacji pomiędzy Spółką Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jako spółką dominującą, a ATREM S.A. jako spółką zależną. Spółka ATREM S.A. posiada spółkę zależną CONTRAST Sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów. W składzie Grupy nie wystąpiły inne zmiany poza wyżej wymienionymi.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy a tym samym przez całą Grupę Kapitałową w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku zobowiązania krótkoterminowe Grupy przewyższały aktywa obrotowe o 2 243 tys. PLN. Biorąc pod uwagę sporządzone długoterminowe projekcje finansowe wskazujące na generowanie dodatnich przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd Jednostki Dominującej nie postrzega powyższego zdarzenia jako istotna niepewność związana z kontynuacją działalności przez Grupę.

4. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

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

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych,
- straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- przychodów finansowych
- zysków/strat z tytułu oczekiwanych strat kredytowych.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka*	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2019 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	79 229	2 076	29 003	4 054	22 267	18 923	0	155 551
Sprzedaż między segmentami	14	41	125	739	2 324	0	0	3 243
Przychody ogółem	79 243	2 118	29 128	4 792	24 591	18 923	0	158 794
Amortyzacja	1 775	223	5 251	42	56	177	0	7 524
Wynik operacyjny segmentu	1 110	782	3 149	-280	-528	-49	0	4 184
Aktywa segmentu sprawozdawczego	107 040	83 193	198 658	100 523	9 412	74 510	36 717	610 053

*Segment obejmujący dane za okres od 09-05 do 30-06-2019 roku

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2018 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	76 385	4 698	23 501	30 316	31 789	1 308	0	167 997
Przychody ogółem	76 385	4 698	23 501	30 316	31 789	1 308	0	167 997
Amortyzacja	1 604	225	1 821	92	17	208	0	3 968
Wynik operacyjny segmentu	3 638	1 544	3 004	2 535	3 282	68	0	14 070
Aktywa segmentu sprawozdawczego	127 004	27 121	125 421	111 480	11 945	22 306	24 041	449 318

Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka*	Razem
Region							
Kraj	19 838	2 076	29 003	4 054	22 267	18 923	96 160
Eksport, w tym kluczowe kraje:	59 391	0	0	0	0	0	59 391
<i>Niemcy</i>	31 256	0	0	0	0	0	31 256
<i>Francja</i>	8 631	0	0	0	0	0	8 631
<i>Holandia</i>	4 884	0	0	0	0	0	4 884
<i>Dania</i>	2 171	0	0	0	0	0	2 171
Razem	79 229	2 076	29 003	4 054	22 267	18 923	155 551
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	44 903	0	0	0	0	0	44 903
parkingi	4 335	0	0	0	0	0	4 335
uszczelnienia	6 593	0	0	0	0	0	6 593
termośluzы	3 592	0	0	0	0	0	3 592
części serwisowe przeładunki	12 495	0	0	0	0	0	12 495
maszyny i kruszarki Makrum	7 311	0	0	0	0	0	7 311
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	22 267	0	22 267
sieć hoteli Focus	0	0	29 003	0	0	0	29 003
consulting budowlany	0	0	0	481	0	0	481
Platanowy Park	0	0	0	3 573	0	0	3 573
nieruchomości komercyjne	0	2 076	0	0	0	0	2 076
automatyka	0	0	0	0	0	6 418	6 418
elektroenergetyka	0	0	0	0	0	12 505	12 505
Razem	79 229	2 076	29 003	4 054	22 267	18 923	155 551
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie	67 583	2 076	29 003	4 054	0	0	102 716
w miarę upływu czasu	11 646	0	0	0	22 267	18 923	52 835
Razem	79 229	2 076	29 003	4 054	22 267	18 923	155 551

*Segment obejmujący dane za okres od 09-05 do 30-06-2019 roku

Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Razem
Region							
Kraj	22 811	4 698	23 501	30 316	31 789	1 308	114 423
Eksport, w tym kluczowe kraje:	53 574	0	0	0	0	0	53 574
<i>Niemcy</i>	27 991	0	0	0	0	0	27 991
<i>Francja</i>	7 647	0	0	0	0	0	7 647
<i>Holandia</i>	4 327	0	0	0	0	0	4 327
<i>Norwegia</i>	3 132	0	0	0	0	0	3 132
Razem	76 385	4 698	23 501	30 316	31 789	1 308	167 997
Linia produktu							
pomosty przeładunkowe	41 088	0	0	0	0	0	41 088
parkingi	4 143	0	0	0	0	0	4 143
uszczelnienia	8 001	0	0	0	0	0	8 001
termośluzы	2 044	0	0	0	0	0	2 044
części serwisowe przeładunki	8 349	0	0	0	0	0	8 349
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	31 789	0	31 789
maszyny i kruszarki Makrum	12 760	0	0	0	0	0	12 760
sieć hoteli Focus	0	0	23 501	0	0	0	23 501
consulting budowlany	0	0	0	1 021	0	0	1 021
Platanowy Park	0	0	0	29 295	0	0	29 295
najem aktywów Szczecin	0	2 875	0	0	0	0	2 875
nieruchomości komercyjne	0	1 823	0	0	0	0	1 823
pozostałe	0	0	0	0	0	1 308	1 308
Razem	76 385	4 698	23 501	30 316	31 789	1 308	167 997
Termin przekazania dóbr lub usług w określonym momencie	59 482	4 698	23 501	30 316	0	1 308	119 305
w miarę upływu czasu	16 903	0	0	0	31 789	0	48 692
Razem	76 385	4 698	23 501	30 316	31 789	1 308	167 997

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	4 184	14 070
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	512	4 116
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-2 017	-783
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	-3 433
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-317	146
Pozostałe przychody i koszty razem	-1 822	46
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	2 362	14 117
Przychody finansowe	849	436
Koszty finansowe (-)	-3 176	-4 175
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	35	10 378

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

Skonsolidowane przychody Grupy w pierwszym półroczu 2019 roku wyniosły 155 551 tys. PLN, co oznacza spadek o 12 446 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2018.

Spadek przychodów widoczny jest w szczególności w dwóch segmentach – budownictwie przemysłowym oraz developingu. W budownictwie związane jest to z cyklicznością realizacji zawartych kontraktów oraz stosunkowo niskiego zaangażowania wykonawczego na nowo zawartych kontraktach, natomiast w developingu wynika z cykliczności realizacji inwestycji developerskich – nowe mieszkania do sprzedaży (osiedle Uniwersyteckie oraz 2 etap Platanowego Parku) będą dostępne odpowiednio w roku 2020 i 2021.

Spadek przychodów odnotowano także w segmencie najem aktywów – jest to głównie związane ze sprzedażą w połowie 2018 roku Stoczni Pomerania w Szczecinie.

Wzrost przychodów odnotowano natomiast w hotelarstwie – za przyczyną otwarcia nowych hoteli w Sopocie, Poznaniu i Lublinie oraz wysokich przychodów w hotelach w Łodzi, Gdańsku oraz Szczecinie.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 34 729 tys. PLN (rentowność na poziomie 22,3%) wobec 40 117 tys. PLN w analogicznym okresie roku 2018 (rentowność 23,9%).

Pomimo spadku przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 1 307 tys. PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 3 192 tys. PLN. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z kosztów związanych z przygotowaniem struktury grupy do dalszego rozwoju, w tym koszty związane z wezwaniem na sprzedaż akcji ATREM S.A.

5. Przychody i koszty

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	146
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	3 306
Otrzymane kary i odszkodowania	233	457
Różnice inwentaryzacyjne	16	0
Refaktury	41	0
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	25	0
Obciążenia za opóźnienia/ skonta	52	0
Zysk z tytułu zakończonych umów leasingowych	0	207
Pozostałe przychody operacyjne	145	0
Pozostałe przychody operacyjne razem	512	4 116

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	770	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	991	0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	36	0
Darowizny	60	61
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	0	23
Zapłacone użytkowanie wieczyste - korekta za 2017	0	102
Korekta VAT o współczynnik	18	405
Inne koszty	143	192
Pozostałe koszty operacyjne razem	2 017	783

Przychody finansowe

	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)
Przychody z tytułu odsetek	15	66
Dodatnie różnice kursowe	7	166
Aktualizacja wartości inwestycji	0	96
Zysk z realizacji instrumentów finansowych per saldo	736	0
Inne przychody finansowe	91	108
Przychody finansowe ogółem	849	436

Koszty finansowe

	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	1 234	2 164
Odsetki od pożyczek	45	0
Odsetki od innych zobowiązań	41	394
Odsetki od obligacji	163	0
Odsetki z tytułu umów leasingu	1 464	97
Inne koszty finansowe	229	43
Strata z realizacji instrumentów finansowych per saldo	0	1 477
Koszty finansowe ogółem	3 176	4 175

6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2019 roku i później.

MSSF 16 „Leasing”

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

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

Aktywa	na dzień 31 grudnia 2018 roku	Korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	0	82 566	82 566
Rzeczowe aktywa trwałe	169 312	-24 472	144 840
Nieruchomości inwestycyjne	95 906	7 644	103 550
Aktywa krótkoterminowe			
Zapasy	71 421	1 545	72 967
Aktywa razem	424 452	67 284	491 736

Pasywa	na dzień 31 grudnia 2018 roku	Korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
Zobowiązania długoterminowe			
Leasing finansowy / Leasing	1 702	59 692	61 395
Zobowiązania krótkoterminowe			
Leasing finansowy / Leasing	2 653	7 592	10 245
Pasywa razem	424 452	67 284	491 736

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

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

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

Grupa jest leasingobiorcą w przypadku umów najmu powierzchni biurowych, prawa wieczystego użytkowania gruntów (PWUG), nieruchomości hotelowych, maszyn oraz samochodów.

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

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

Grupa wdrożyła MSSF 16 z zastosowaniem zmodyfikowanej metody retrospektywnej.

Grupa skalkulowała, że nowy standard ma istotny wpływ na jej śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Na koniec 2018 roku Grupa była leasingobiorcą w 5 umowach leasingu operacyjnego, najmu i dzierżawy hal i powierzchni administracyjnych zawartych na okresy od 2 do 4 lat, na podstawie których przysługuje jej prawo do użytkowania w wartości 1 446 tys. PLN. W ramach prowadzonej działalności hotelarskiej Grupa posiada 5 umów najmu nieruchomości hotelowych. Skalkulowany wpływ tych umów na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe to 45 260 tys. PLN. Pozostałe umowy leasingu operacyjnego są na samochody, których umowy zawarte są głównie na okres dwuletni. Wartość prawa z tych umów jest na wartość 1 031 tys. PLN. Prócz powyższych umów, Grupa posiada liczne prawa wieczystego użytkowania gruntów, do których mają zastosowanie nowe zasady ujmowania leasingów. Pozostałe zidentyfikowane umowy zostały wyłączone z dalszej analizy ze względu na leasing o niskiej wartości lub okres umowy poniżej 12 miesięcy od dnia pierwszego zastosowania.

Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania. Grupa rozpoznała odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji

finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania. Taka metoda zastosowania standardu nie spowodowała korekty zysków zatrzymanych w momencie początkowego ujęcia.

Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Grupa zaprezentowała w skróconym śródrocznym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jako odrębne pozycje aktywów i zobowiązań. Nie dotyczy to aktywa z tytułu prawa do użytkowania dotyczącego gruntu w użytkowaniu wieczystym zaklasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna. W przypadku takich gruntów, zgodnie z MSSF 16 par. 34 i 48, zostaną one zaprezentowane jako nieruchomości inwestycyjne i będą wyceniane do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa składnika aktywów z tytułu użytkowania będzie uwzględniała, poza wartością godziwą wynikającą z wyceny PWUG dokonywanej przez rzeczoznawcę, wartość bieżącą przyszłych opłat leasingowych.

Ponadto Grupa zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- wartość prawa do korzystania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Grupę jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 została ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania,
- w ramach podejścia portfelowego dla wszystkich umów leasingu samochodów Grupa zastosowała jedną stopę dyskontową,
- umowy, których okres leasingu kończy się w 2019 roku, Grupa ujęła jako koszty metodą liniową w okresie leasingu.

Grupa dokonała następujących założeń przy kalkulacji wpływu MSSF 16 na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

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

Podsumowując, wpływ wdrożenia MSSF 16 był następujący na dzień 1 stycznia 2019 roku:

tys. PLN	<i>dzierżawa hal i powierzchni administracyjnych</i>	<i>hotele</i>	<i>samochody</i>	<i>PWUG</i>	<i>razem</i>
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	1 167	45 260	1 310	10 357	58 094
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	7 644	7 644
Zapasy	0	0	0	1 545	1 545
Aktywa razem	1 167	45 260	1 310	19 547	67 284
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	756	40 192	780	17 964	59 692
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	411	5 068	530	1 583	7 592
Zobowiązania razem	1 167	45 260	1 310	19 547	67 284
Wpływ netto na kapitał własny, w tym:					
Zyski zatrzymane	0	0	0	0	0

Grupa na koniec 2018 roku posiadała umowy leasingu ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w ramach rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 7 905 tys. PLN. Na dzień wdrożenia MSSF16 wartość tych aktywów została przeklasyfikowana do pozycji „Aktywa z tytułu prawa do użytkowania”. Zobowiązania finansowe od tych umów były ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku w wartości 4 356 tys. PLN. Na dzień wdrożenia wartość zobowiązań leasingowych wzrosła o kwotę 67 284 tys. PLN. Także przeklasyfikowane z rzeczowych aktywów trwałych do pozycji „Aktywa z tytułu prawa do użytkowania” zostały objęte PWUG do tej pory ujmowane jako grunty, poza MSR 17, o wartości 22 432 tys. PLN. Nieruchomości inwestycyjne oraz zapasy są użytkowane na podstawie PWUG i w stosunku do 31 grudnia 2018 roku ich pozycji zmieniła się odpowiednio o 7 644 tys. PLN dla nieruchomości inwestycyjnych oraz 1 545 tys. PLN dla zapasu.

Różnicę między przyszłymi opłatami, do których Grupa była zobowiązana z tytułu leasingu operacyjnego, zgodnie z MSR17 na dzień 31 grudnia 2018 roku, zdyskontowanymi przy zastosowaniu krańcowej stopy w dniu 1 stycznia 2019 roku do wartości zobowiązania w tytułu leasingu ujętego w związku z wdrożeniem MSSF 16 przedstawione są poniżej:

Wartość zobowiązania nieodwołalnego leasingu operacyjnego	55 867
Wartość zobowiązania leasingowego w związku z wdrożeniem MSSF 16	67 284
różnica	-11 417
Umowy nie zakwalifikowane do leasingu nieodwołalnego	22 024
w tym PWUG	19 547
Odsetki	10 606

Pozostałe

Interpretacja KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

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

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

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

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

Zmiany do MSSF 9: Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą

Zgodnie z MSSF 9 instrument dłużny może być wyceniony według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, pod warunkiem, że umowne przepływy pieniężne to wyłącznie spłaty kapitału i odsetki od niespłaconej kwoty głównej (kryterium SPPI), a instrument jest utrzymywany w ramach odpowiedniego modelu biznesowego dla tej klasyfikacji. Zmiany do MSSF 9 precyzują, że składnik aktywów finansowych spełnia kryterium SPPI bez względu na zdarzenie lub okoliczność, która powoduje przedterminowe rozwiązanie umowy i niezależnie od tego, która strona płaci lub otrzymuje uzasadnioną rekompensatę za wcześniejsze rozwiązanie umowy.

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

Zmiany do MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu

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

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

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

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

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

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

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017:

- *MSSF 3 Połączenia jednostek*

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

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

- *MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne*

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

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

- *MSR 12 Podatek dochodowy*

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

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

- *MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego*

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

Zmiana nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

7. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości wynikających z wdrożenia przez Grupę MSSF 16.

Grupa skalkulowała, że nowy standard ma istotny wpływ na jej śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień wdrożenia, czyli na dzień 1 stycznia 2019 roku, co zostało zaprezentowane w nocie 6.

Wpływ MSSF 16 na śródroczne skrócone w skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz skonsolidowany rachunek zysków i strat (zwiększenie /zmniejszenie) na dzień 30 czerwca 2019 roku:

<i>Aktywa</i>	<i>na dzień 30 czerwca 2019 roku *</i>	<i>Korekta MSSF 16</i>	<i>na dzień 30 czerwca 2019 roku</i>
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	4 288	-91	4 197
Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy	0	96 323	96 323
Rzeczowe aktywa trwałe	199 371	-24 652	174 720
Nieruchomości inwestycyjne	100 562	7 644	108 207
Aktywa krótkoterminowe			
Zapasy	85 099	1 545	86 645
Aktywa razem	529 324	80 729	610 052

<i>Pasywa</i>	<i>na dzień 30 czerwca 2019 roku *</i>	<i>Korekta MSSF 16</i>	<i>na dzień 30 czerwca 2019 roku</i>
Kapitał własny	218 439	-516	217 923
zysk netto	-631	-516	-1 147
Zobowiązania długoterminowe			
Leasing	1 900	72 912	74 812
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 769	-121	14 648
Zobowiązania krótkoterminowe			
Leasing	2 425	8 453	10 878
Pasywa razem	529 324	80 729	610 052

	<i>od 1 stycznia 2019 do 30 czerwca 2019 roku*</i>	<i>Korekta MSSF 16</i>	<i>od 1 stycznia 2019 do 30 czerwca 2019 roku</i>
Przychody ze sprzedaży	155 551	0	155 551
Koszt własny sprzedaży	121 611	-790	120 822
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	33 940	790	34 729
Zysk (strata) ze sprzedaży	3 394	790	4 184
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 572	790	2 362
Koszty finansowe	1 754	1 422	3 176
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	667	-633	35
Podatek dochodowy	1 302	-121	1 181
Zysk (strata) netto	-635	-512	-1 147
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-550	-509	-1 059
- podmiotom niekontrolującym	-85	-3	-88

*Kolumna przedstawia kwoty ustalone w taki sposób, jakby MSR 17 i związane z nim interpretacje miały zastosowanie w bieżącym okresie sprawozdawczym.

8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

8.1. Profesjonalny osąd

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

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

Leasing

Osądy związane z wdrożeniem MSSF 16 w zakresie okresu leasingu (umowy na czas nieokreślony, umowy z opcją wykupu) oraz stopy procentowej przyjętej do dyskontowania zobowiązań z tytułu leasingu zostały opisane w nocie 6.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 30 czerwca 2019 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2018 roku została przedstawiona w nocie 14.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

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

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

obrotowych Grupa ocenia utratę wartości m. in. w oparciu o aktualną strukturę wiekową, indywidualną analizę realizacji aktywa.

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia dokonywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów. Grupa nie stwierdziła przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i majątku obrotowego na dzień 30 czerwca 2019 roku, w związku z czym nie przeprowadzono testu na utratę wartości.

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży

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

Przychody z umów z klientami

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

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

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

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia spełnianych przez Grupę w określonym momencie (segment systemu przeładunkowe oraz pozostałe), przy ocenie momentu uzyskania przez klienta kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami kieruje się zarówno faktem fizycznego przekazania dobra lub wyświadczenia usługi jak i uwarunkowaniami prawnymi (np. momentem ustalenia prawa do zapłaty lub przejścia tytułu prawnego na nabywcę).

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem.

Nabycie jednostek gospodarczych

W dniu przejęcia Zarząd jednostki przejmującej dokonuje identyfikacji nabytych aktywów, przejętych zobowiązań oraz wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej.

Ponadto Zarząd jednostki przejmowanej wycenia możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i przejęte zobowiązania według ich wartości godziwych na dzień przejęcia.

Informacje na temat połączeń jednostek i udziałów niekontrolujących zawarte zostały w nocie 23.

Odpis aktualizujący należności

Należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, dla których odpisy aktualizujące szacuje się dla całego życia instrumentu, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały

pogrupowane według okresu przeterminowania. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 21.11.

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Dokonując reklasyfikacji aktywów do kategorii aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży Grupa ocenia stopień prawdopodobieństwa sprzedaży tych składników w okresie jednego roku od dnia reklasyfikacji. Reklasyfikacji dokonuje się jedynie w przypadkach, gdy sprzedaż jest wysoce prawdopodobna. Grupa sporządza plany sprzedaży własnego majątku nieoperacyjnego. Szczegóły dotyczące aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zostały przedstawione w nocie 15.

8.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych

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

Grupa przeprowadziła ponadto na dzień 31 grudnia 2018 roku obowiązkowe testy na utratę wartości aktywów niematerialnych (znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania). Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego należą te aktywa niematerialne (segment przemysłu). Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 17. oraz 21. skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31

grudnia 2018 roku. Grupa nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości aktywów niematerialnych na dzień 30 czerwca 2019 roku, w związku z czym nie przeprowadzono testu na utratę wartości.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Informacje na wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie 14.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęta na koniec 2018 roku metodologia w okresie sprawozdawczym nie uległa zmianie. Na koniec czerwca 2019 roku nie zmieniły się wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec 2018 roku.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

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

Szczegółowe informacje w tym obszarze zawiera nota 11.

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem.

Odpisy aktualizujące zapasy

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

Odpisy aktualizujące zostały przedstawione w nocie 17.

Umowy o usługę budowlaną

Grupa stosuje metodę opartą na ponoszonych nakładach przy zobowiązaniach do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji tych umów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu zostałaby zmniejszona o 571 tys. PLN.

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

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

Informacje na temat utworzonych rezerw zostały zaprezentowane w nocie 19.1.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w

opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi, jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

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

9. Sezonowość działalności

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

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 25 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE uchwaliło wypłatę dywidendy w kwocie 6 029 tys. PLN (to jest 0.08 PLN na jedną akcję). Dniem nabycia prawa do dywidendy jest dzień 24.09.2019 r. a wypłata dywidendy zostanie dokonana 08.10.2019 roku.

11. Podatek dochodowy

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

	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	35	10 378
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2018: 19%):	7	1 972
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	23	295
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-1	-158
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	419	621
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	733	2 063
Odpis aktualizujący aktywo z tytułu strat podatkowych	0	1 001
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	0	73
Podatek dochodowy	1 181	5 867

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	rozliczenie połączenia	
Stan na 30-06-2019				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis na zapasy	411	0	129	540
Odpis aktualizujący wartość należności	553	-84	553	1 022
Aktywo z tytułu strat z zysków kapitałowych	14	0	0	14
Wycena akcji obcych	20	-20	0	0
Inne aktywa	180	53	6	239
wycena obligacji	20	0	0	20
wycena należności	16	-16	0	0
<i>Zobowiązania:</i>				
Rezerwy na świadczenia pracownicze	523	267	265	1 056
Pozostałe rezerwy	429	146	268	843
Pochodne instrumenty finansowe	188	-38	0	150
Wycena bilansowa zobowiązań	27	24	0	52
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	146	-94	0	52
Inne zobowiązania	564	-24	0	540
<i>Inne:</i>				
Aktywo na stratę podatkową	3 665	-349	0	3 316
Razem	6 756	-135	1 221	7 842

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	rozliczenie połączenia	
Stan na 30.06.2019				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	250	-23	0	227
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	4 763	167	1 151	6 081
Nieruchomości inwestycyjne	7 801	50	0	7 851
Pochodne instrumenty finansowe	0	44	0	44
Wycena bilansowa należności	0	71	0	71
Kontrakty budowlane	127	-303	477	301
Inne aktywa	0	0	7	7
Zapasy	8	25	0	33
<i>Zobowiązania:</i>				
Wycena obligacji	0	32	0	32
Razem	12 950	63	1 635	14 648

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższe dane dla roku 2018 zawierają środki trwałe w ramach umowy leasing zgodnie z MSR17. Dla okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku środki te zostały zaprezentowane w oddzielnej pozycji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, o czym Zarząd Jednostki Dominującej poinformował w nocie 6, a także oddzielnej nocie nr 12.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 30-06-2019 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2018 roku	16 475	112 154	3 652	1 114	4 310	31 607	169 312
Wpływ wdrożenia MSSF 16	-7 498	-8 092	-3 434	-876	-3 333	-1 238	-24 472
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	8 976	104 062	218	237	977	30 369	144 840
Nabycie spółki zależnej	2 224	18 319	1 859	2 462	605	145	25 614
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	787	0	776	4 758	6 321
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-20	-29	-31	0	-80
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	1 003	0	0	0	0	1 003
Amortyzacja (-)	0	-1 930	-322	-180	-545	0	-2 977
Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2019 (niebadane) roku	11 200	121 454	2 522	2 490	1 781	35 272	174 720

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2018 roku	17 942	117 241	13 149	1 647	2 733	4 480	157 193
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	890	492	2 095	2 961	6 439
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-27	-80	-33	0	-141
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	-1 467	0	0	0	0	24 166	22 698
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	0	-5 568	0	0	0	-5 568
Amortyzacja (-)	0	-5 087	-1 542	-945	-485	0	-8 059
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	0	-3 252	0	0	0	-3 252
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	2	0	0	0	2
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2018 roku	16 475	112 154	3 652	1 114	4 310	31 607	169 312

13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 30-06-2019 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	27 022	46 427	7 004	2 062	42	82 557
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	314	0	0	0	0	314
Zwiększenia (nowe leasingi)	0	16 926	0	869	0	17 795
Amortyzacja (-)	-192	-3 154	-382	-613	-3	-4 344
Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2019 roku	27 144	60 200	6 622	2 318	39	96 323

Na zwiększenia w analizowanym okresie składa się głównie leasing nowego hotelu sieci Focus Hotels w Lublinie.

14. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 czerwca 2019 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 108 207 tys. PLN.

	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
Wartość bilansowa na początek okresu	95 906	117 106
Efekt wdrożenia MSSF16	7 644	0
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	103 550	117 106
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	0	-4 129
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	0	2 170
Przeszacowanie do wartości godziwej przez kapitał (+/-)	0	828
Nabycie nieruchomości (nakłady inwestycyjne)	5 647	24 058
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	-25 200
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	-24 869
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-991	5 942
Wartość bilansowa na koniec okresu	108 207	95 906

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość inwestycyjna w trakcie budowy położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 32 222 tys. PLN. W 2018 roku została zakończona budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3. W 2019 roku występują prace w ramach dostosowywania powierzchni do najemców. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2018 roku wynika głównie z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 4 861 tys. PLN oraz aktualizacji wyceny do wartości godziwej na kwotę 991 tys. PLN, oszacowanej na podstawie niezależnej wyceny.
2. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy (Centrum Handlowe Faktoria) o wartości godziwej 27 970 tys. PLN. Wartość została określona na podstawie niezależnej wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku w wysokości 25 212 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2018 roku uległa zmianie o 2 758 tys. PLN w wyniku wdrożenia MSSF16 (rozpoznanie PWUG).
3. Grunt położony w Bydgoszczy o powierzchni 24 134 m² o wartości godziwej 23 005 tys. PLN, w tym efekt wdrożenia MSSF16 2 357 tys. PLN (rozpoznanie PWUG), przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing (na dzień 31.12.2018 wartość tej nieruchomości wynosiła 20 648 tys. PLN).
4. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 43 320 m², o wartości godziwej 18 073 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2018 roku wzrosła o kwotę 786 tys. PLN

tj. z 17 289 tys. PLN na 18 073 tys. PLN i wynika z dokonania zakupu działki w kwocie 600 tys. PLN oraz poniesionych nakładów w kwocie 186 tys. PLN.

5. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 2 390 tys. PLN. Wartość uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2018 roku o efekt wdrożenia MSSF16 od PWUG na kwotę 278 tys. PLN (rozpoznanie PWUG).
6. Nieruchomość gruntowa położona w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy o łącznej powierzchni 23 685 m² i wartości 4 547 tys. PLN. Wartość uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2018 roku o efekt wdrożenia MSSF16 od PWUG na kwotę 2 252 tys. PLN (rozpoznanie PWUG).

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

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

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

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30.06.2019 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	32 222	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 741 m ² Powierzchnia biurowa 53 PLN/m ² /miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m ² /miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 280 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 24 134 m ²	23 005	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m ² do 1 795 PLN/m ²
3.	CH Faktoria, Bydgoszcz, 13656 m ²	27 970	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej (dochodu netto)	GLA Średnia stawka czynszu Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	1 846 tys. PLN

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30.06.2019 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
4.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 43 320 m2	18 073	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 200 PLN/m2 do 500 PLN/m2
5.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	2 390	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m2 do 1 795 PLN/m2
6.	Bydgoszcz, Park Przemysłowy 23 685 m2	4 547	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 83 PLN/m2 do 150 PLN/m2
Razem		108 207			

15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 czerwca 2019 roku wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Zmiany w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży:

	Od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	Od 01-01 do 31-12-2018
Rzeczowe aktywa trwale zaklasyfikowane w okresie nabycie jednostki zależnej	306	5 568
Wycena rzeczowych aktywów trwałych zaklasyfikowanych do sprzedaży	0	(-4 322)
Rzeczowe aktywa trwale sprzedane w okresie	-1 060	0
Nieruchomości inwestycyjne sprzedane w okresie	0	-1 561
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	494	1 246

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 roku Grupa dokonała aktualizacji wartości maszyny przemysłowej, która została zaklasyfikowana jako aktywo trwale przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie 15. skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku. Aktualizacja związana była z ustaleniem wartości ceny po której maszyna zostanie sprzedana, Jednostka Dominująca zawarła umowę na sprzedaż tej maszyny. Wstępną cenę sprzedaży ustalono na poziomie 1 246 tys. PLN. W drugim kwartale 2019 roku dokonano sprzedaży części maszyn zaklasyfikowanych jako dostępne przeznaczone do sprzedaży. Grupa osiągnęła dodatni wynik na sprzedaży aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, w kwocie 380 tys. PLN.

Tabela poniżej zawiera aktualny wykaz aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na dzień 30-06-2019 roku	Wartość
Maszyny przemysłowe	186
Grunt i budynek	306

16. Aktywa niematerialne

za rok zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	2 118	10	502	0	659	3 289
Nabycie spółki zależnej	0	0	225	529	0	753
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	0	30	955	-659	327
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-10	0	0	-10
Amortyzacja (-)	0	-7	-139	-16	0	-163
Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2019 roku	2 118	3	608	1 468	0	4 197

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2018 roku	2 118	14	826	0	2 958
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	1	84	659	744
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	-186	0	-186
Amortyzacja (-)	0	-5	-222	0	-227
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	2 118	10	502	659	3 288

Dla znaku towarowego „PROM” (segment przemysł) Grupa przeprowadziła test na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2018 roku. Przyjęte założenia zostały opisane w notcie nr 21 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości i w związku z tym nie było konieczności wykonania testu na utratę wartości na dzień 30.06.2019.

Koszty prac rozwojowych w kwocie 955 tys. PLN stanowi wewnętrznie wytworzona dokumentacja techniczna/technologiczna ulepszeń i rozwoju produktów marki MODULO. Prace nad tą dokumentacją zakończyły się w 2019 roku.

17. Zapasy

	od 01-01 do 30-06-2019	od 01-01 do 31-12-2018
Materiały	20 840	18 985
Półprodukty i produkcja w toku	52 965	33 585
Wyroby gotowe	11 770	17 208
Towary	1 070	1 644
Wartość bilansowa zapasów razem	86 645	71 421

Zauważalny wzrost zapasów wynika z postępujących prac na prowadzonych realizacjach deweloperskich oraz z wdrożenia MSSF 16 (zwiększenie wartości zapasów o związane z nimi prawo wieczystego użytkowania gruntów – ca 1,5 mln PLN).

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	od 01-01 do 30-06-2019	od 01-01 do 31-12-2018
Stan na początek okresu	359	188
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	36	641
Odpisy odwrócone w okresie (-)	0	-471
Stan na koniec okresu	394	359

18. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	30-06-2019	31-12-2018	30-06-2019	31-12-2018
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	6 418	5 069	0	11
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	4 021	3 224	0	0
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	2 692	1 905	0	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	13 131	10 199	0	11
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	546	361
Pozostałe rezerwy	228	365	0	0
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	228	365	546	361
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	13 359	10 564	546	372

W skład świadczeń pracowniczych wchodzi przede wszystkim zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych oraz rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów. Według stanu na 30 czerwca 2019 roku, w stosunku do 31 grudnia 2018 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 2 795 tys. PLN.

Długoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 30 czerwca 2019 roku wynoszą 546 tys. PLN, a ich wartość zwiększyła się w stosunku do 31 grudnia 2018 roku o 174 tys. PLN. Wzrost wynika głównie z przejścia grupy ATREM. W całości na saldo składa się rezerwa emerytalna, a jej aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 30 czerwca 2019 roku wynoszą 13 359 tys. PLN, a ich wartość wzrosła o 2 795 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2018 roku. Na

powyższe saldo składają się głównie zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych w kwocie 10 439 tys. PLN oraz zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów w kwocie 2 692 tys. PLN.

19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe

19.1. Rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	3 085	411	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	912	0	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 834	1 669	733	670
Rezerwy na premie dla pośredników sprzedaży	1 329	1 750	0	0
Inne rezerwy	940	713	42	0
Pozostałe rezerwy razem	8 099	4 542	775	670

Na dzień 30.06.2019 roku na rezerwy na sprawy sądowe i kary składa się głównie rezerwa z tytułu opóźnienia realizacji jednego z kontraktów budowlanych, w którym ATREM S.A. była członkiem konsorcjum, w kwocie 3 336 tys. PLN. Kwestia ta została szerzej opisana w nocie 21.1.

19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe bierne na dzień 30 czerwca 2019 roku wynoszą 1 347 tys. PLN. W tej kwocie na wartość 482 tys. PLN jest ujęty zysk z okazijnego nabycia Grupy ATREM S.A., które to nabycie obecnie podlega rozliczeniu prowizorycznemu. Bliżej o nabyciu opisuje nota 23.1.

20. Kredyty, pożyczki i obligacje

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona * w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
1	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny	2 419	Kredyt hipoteczny	-	2 419	2029-10-17	Hipoteka zwykła w kwocie 2 760 tys. PLN i kaucyjna do kwoty 1 380 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE GKI, OPE MKM DEV, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): 19	WIBOR 6M + marża
2	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	4 000	Kredyt inwestycyjny	-	4 000	2019-12-30	Hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000 tys. PLN na nieruchomości PROJPRZEM MAKRUM S.A. KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, cesja z umowy zbycia udziałów MKM PM, poręczenie FH, poręczenie PM, OPE	2 000 tys. w dniach: 30.06.2019, 30.12.2019	WIBOR 1M + marża
3	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	16 700	Kredyt inwestycyjny	-	16 700	2022-12-31	Hipoteka umowna do kwoty 26 340 tys. PLN na nieruchomości w Chorzowie KW nr KA1C/00011883/7 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, zastaw na akcjach PM należących do GKI, poręczenie PM, OPE	Miesięcznie (kapitał): 300 tys. do 30.11.2022 4 100 tys. w dniu 31.12.2022 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M
4	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	17 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 8 500	8 500	7 833	2019-05-09	Hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (PM, GKI, MDEV)	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 10 200	-	-	2021-05-09		Proporcjonalnie do uruchamianych transz	WIBOR 1M EURIBOR 1M LIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 17 000	506	506	2021-05-09		od 28.02.2019 - 22.000 PLN miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata 09.05.2021	WIBOR 1M EURIBOR 1M LIBOR 1M + marża
	2 249	2 249								

5	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 300	Kredyt w rachunku bieżącym	5 300	5 000	2019-07-31	Hipoteka umowna do kwoty 18 000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, zastawy rejestrowe na maszynach i zapasach, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża EURIBOR O/N + marża
6	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	5 000 -	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 903	2019-06-21	Hipoteka umowna do kwoty 22 500 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
7	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	12 500	Kredyt w rachunku bieżącym	12 500	11 940	2020-01-31	weksel in blanco, cesja wierzytelności, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
8	Commerzbank	Overdraft	-	Overdraft	300	-	nieokreślona	Brak	Automatycznie z wpływów na rachunek	6,33%
9	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	500	Kredyt w rachunku bieżącym	500	306	2019-11-22	Weksel in blanco, poręczenie GKI SA	Jednorazowo do 22.11.2019 r.	WIBOR O/N + marża
10	BGK	Kredyty	35 383	Kredyt budowlany	31 383	29 729	2019-08-31	Hipoteka umowna do kwoty 60 574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Jednorazowo w dniu konwersji na kredyt inwestycyjny	WIBOR 1M + marża
			-	Kredyt inwestycyjny	31 383	-	2033-07-30		Od dnia konwersji - miesięcznie równe raty kapitałowe 131 rata balonowa 9,5 tys.	WIBOR 1M + marża
			-	Kredyt VAT	4 000	353	2019-12-31		Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża
11	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	47 425	Kredyt	47 425	10 525	2023-11-20	Hipoteka umowna do kwoty 98 000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umowy z GW, zastaw rejestrowy i finansowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 5, CDI KB)	Z wpływów	WIBOR 3M + marża
12	mBank S.A.	Kredyt	5 000	Kredyt VAT	5 000	725	2021-11-23	Hipoteka umowna na drugim miejscu do kwoty 7 500 tys. PLN, blokada środków pieniężnych ze zwrotu podatku VAT	Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża

13	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	4 500	Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	4 363	2020-01-31	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12 350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
14	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 413	Kredyt inwestycyjny	-	9 413	2023-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27 600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. do 30.11.2023 4 915 tys. w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
15	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 293	Kredyt inwestycyjny	-	13 293	2026-10-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25 000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 55 tys. do 31.12.2018, 58 tys. do 31.12.2019, 62 tys. do 31.12.2020, 66 tys. do 31.12.2021, 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 79 tys. do 31.12.2024, 84 tys. do 31.12.2025, 88 tys. do 30.09.2026, 6 875 tys. - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
16	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 140	Kredyt inwestycyjny	-	1 140	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4 300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 tys. w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
17	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	16 836	Kredyt inwestycyjny	-	16 836	2026-01-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35 500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 86 tys. do 31.12.2019, 92 tys. do 31.12.2020, 96 tys. do 31.12.2021, 102 tys. do 31.12.2022, 108 tys. do 31.12.2023, 115 tys. do 31.12.2024, 122 tys. do 31.12.2025, 8 614 tys. - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

18	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 252	Kredyt inwestycyjny	-	10 252	2027-02-28	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20 000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie PHM, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH i PHM w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 58 tys. do 31.12.2019, 62 tys. do 31.12.2020, 66 tys. do 31.12.2021, 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 78 tys. do 31.12.2024, 82 tys. do 31.12.2025, 86 tys. do 31.01.2027, 3 tys. 544 - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
19	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	20 000	Kredyt inwestycyjny	17 000	-	2029-03-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32 550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 45 tys. od 31.01.2021 do 31.03.2022, 62 tys. do 31.03.2023, 80 tys. do 31.03.2024, 90 tys. do 31.03.2025, 95 tys. do 31.03.2026, 100 tys. do 31.03.2027, 110 tys. do 28.02.2029, 8 671 tys. - 31.03.2029 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
					3 000		2020-12-30			
20	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	6 520	Kredyt inwestycyjny	-	6 520	2026-02-27	Hipoteka umowna łączna do kwoty 23 138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 65 do 31.12.2019, 70 do 31.12.2020, 75 do 31.12.2021, 80 do 30.12.2022, 85 do 29.12.2023, 90 do 31.12.2024, 95 do 27.02.2026, Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
21	Jednostka powiązana	Pożyczka	2 000	Pożyczka	-	1 535	2020-12-31	Brak	Jednorazowo	6%

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

Razem kredyty i pożyczki	162 706
Obligacje	3 193
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	-1 028
Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:	162 706
Krótkoterminowe	82 273
Długoterminowe	80 433

Na dzień 30 czerwca 2019 roku nie nastąpiły naruszenia umów kredytowych, które mogłyby skutkować rozwiązaniem umów.

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2018 r.

W okresie od 01.01.2019 roku do 30.06.2019 roku:

1. FOCUS Hotels S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. w dniu 11.01.2019 roku aneks do umowy o multiliniję podwyższający kredyt w rachunku bieżącym do 4 500 tys. PLN oraz wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.01.2020 roku.
2. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. w dniu 25.01.2019 roku aneks do umowy ramowej wydłużający termin ważności linii na gwarancje do dnia 31.05.2024 roku.
3. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A.:
 1. w dniu 07.02.2019 roku aneks do umowy kredytu inwestycyjnego, zgodnie z którym Bank zrezygnował z zabezpieczenia kredytu w postaci poręczenia udzielonego przez PROJPRZEM MAKRUM S.A.
 2. w dniu 07.02.2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na finansowanie zapłaty ceny nabycia akcji ATREM S.A. z terminem spłaty do dnia 31.12.2022 roku.
4. Hotel 1 Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. w dniu 13.03.2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na przebudowę i adaptację budynku na hotel sieci Focus Hotels zlokalizowanego w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13, z terminem spłaty na dzień 31.03.2029 roku.
5. CDI 2 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w dniu 27.06.2019 roku aneks do umowy kredytów wydłużający m.in. termin spłaty kredytu budowlanego do dnia 31.08.2019 roku.
6. PROJPRZEM MAKRUM S.A., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. oraz MODULO Parking Sp. z o.o. zawarły z Santander Bank Polska S.A. w dniu 18.06.2019 r. aneks do umowy o multiliniję podwyższający limit na gwarancje do łącznej kwoty 17 000 tys. PLN (tj. zwiększenie multilinii do kwoty 22 000 tys. PLN) oraz wydłużający termin jej spłaty do dnia 21.06.2020 roku.
7. ATREM S.A. oraz CONTRAST Sp. z o.o. zawarły z mBankiem aneksy:
 1. do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.01.2020 roku;
 2. do umów ramowych wydłużający terminy ważności linii na gwarancje do dnia 29.11.2024 roku.

21. Inne istotne zmiany

Poniżej przedstawiono najistotniejsze zmiany, które miały wpływ na aktywa, zobowiązania i kapitały.

21.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

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

Sprawa p-ko CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z powództwa osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w związku z realizacją przez spółkę pozwana nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3.388.413 PLN i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

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

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

Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19.652.938 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.

Poniżej przedstawiono sprawy Projprzem Makrum S.A.:

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem Makrum S.A. (dalej Spółka) ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2.314.656 PLN. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego. W wyniku głosowania wierzycieli nad propozycją układu Sąd Rejonowy Bydgoszczy wydał postanowienie zatwierdzające przyjęcie układu. W wyniku egzekucji poręczyciela hipotecznego dłużnika Spółka na poczet w/w wierzytelności otrzymała kwotę 350.299 PLN. Zgodnie ze sprostowanym postanowieniem zatwierdzającym układ

zredukowana należność miała być uregulowana do dnia 31.03.2019 r. W związku z upływem terminu jaki miał Dłużnik na uregulowanie należności Spółki, Spółka wniosła o uchylenie układu. Sąd oddalił wniosek Spółki i poinformował o złożeniu przez Dłużnika wniosku o wydłużenie terminu na spłatę wierzycieli z grupy wierzycieli obejmującej Spółkę do 31.12.2019 r. jednocześnie proponując redukcję zadłużenia głównego o 35% i wszystkich odsetek, kosztów procesu i kosztów postępowania egzekucyjnego, a ponadto zaproponował możliwość zaspokojenia wierzycieli z grupy obejmującej Spółkę poprzez ustanowienie na ich rzecz lokali mieszkalnych w cenie 5.350 PLN brutto/mkw. Spółka zamierza odnieść się do propozycji ugodowych.

Poniżej przedstawiono sprawy grupy ATREM S.A.:

Sprawa przeciwko Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

W dniu 15 lutego 2016 r. Konsorcjum z udziałem Spółki ATREM S.A. w składzie: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum), ATREM S.A. (Partner Konsorcjum) oraz GP Energia Sp. o. o. (Partner Konsorcjum) złożyło w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 12.140.070 PLN tytułem należności wynikających z realizacji umowy na wykonanie zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwartozamkniętym” (zwanej dalej Umową), odpowiadającą wartości nienależnego świadczenia. Spółki wchodzące w skład Konsorcjum, w ramach przedmiotowego postępowania, dochodzą od pozwanej osobnych roszczeń zgodnie z procentowym podziałem zakresu Zamówienia, odpowiadającym następującym wartościom: Techmadex S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, ATREM S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, GP Energia Sp. z o. o.: 20% wartości przedmiotu sporu. W ocenie ATREM S.A. roszczenie objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. W trakcie realizacji Umowy, Konsorcjum Wykonawcy z udziałem Spółki zostało zmuszone do wykonania szeregu prac dodatkowych, nieprzewidzianych w SIWZ, z przyczyn spowodowanych wadami dokumentacji przetargowej oraz wystąpieniem okoliczności niemożliwych do przewidzenia przez strony na etapie zawierania Umowy. Spółka wszelkie działania związane ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego poprzedził dogłębną analizą stanu faktycznego oraz zasadności roszczeń Spółki. Podczas rozprawy w dniu 13 marca 2019 r. postępowanie zostało zawieszono na skutek zgodnej woli stron, w związku z rozpoczęciem negocjacji ugodowych. W dniu 17 czerwca 2019 r. Konsorcjum skierowało do Sądu wnioski o podjęcie zawieszono postępowania. Powodowie i pozwany prowadzą rozmowy ugodowe, niemniej z uwagi na czas potrzebny do wypracowania warunków ugody, w szczególności niezbędność uzyskania opinii i ekspertyz podmiotów trzecich, powodowie uznali za zasadne równoległe kontynuowanie postępowania sądowego. Sąd dokonał podjęcia zawieszono postępowania postanowieniem z dnia 02 lipca 2019 roku.

Sprawa przeciwko Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

W dniu 22 lutego 2018 r. członkowie Konsorcjum z udziałem Spółki ATREM S.A.: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum) oraz ATREM S.A. (Partner Konsorcjum, dalej zwana także Spółka) złożyli w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie (Zamawiający) o zapłatę kwoty 2.647.000 PLN (słownie złotych: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100) tytułem zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia uzyskanego kosztem członków Konsorcjum przez Zamawiającego bez podstawy prawnej, na skutek dokonania wypłaty wskazanej powyżej kwoty przez spółkę InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group (Gwarant) na rzecz Zamawiającego, z ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek (Gwarancja) wniesionej przez Lidera Konsorcjum tj. Techmadex S.A. działającej w imieniu członków Konsorcjum w składzie Techmadex S.A., ATREM S.A. oraz GP Energia sp. o. o., zgodnie z żądaniem Zamawiającego, o którym Spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2017. Spłata kwoty wypłaconej przez Gwaranta dokonana została przez Techmadex S.A. w części obejmującej 60% oraz przez ATREM S.A. w części obejmującej 40%. Zamawiający uzasadnił żądanie wypłaty środków z Gwarancji, nienależytym wykonaniem przez Konsorcjum zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce“ w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwarto-zamkniętym” i naliczeniem z tego powodu kary umownej w wysokości 9.767.430 PLN, o nałożeniu której Spółka informowała raportem bieżącym nr 28/2016. Wartość przedmiotu sporu wynosi 2.647.000 PLN (słownie: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100). Żądanie pozwu dotyczy zasądzenia kwoty 1.588.200 PLN (słownie złotych: jeden milion pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście złotych 00/100) na rzecz Techmadex S.A. oraz kwoty 1.059.000 PLN Spółki, co odpowiada wysokości kwot uiszczonych przez tych Uczestników Konsorcjum na rzecz Gwaranta, tj. w następujących udziałach: Techmadex S.A.: 60%, ATREM S.A.: 40%. W ocenie Spółki roszczenie objęte przedmiotowym pozwem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Spółka kwestionuje w całości roszczenia Zamawiającego z tytułu kar umownych, uznając je za całkowicie bezpodstawne, w związku z czym domaga się zwrotu przypadającej na Spółkę części kwoty wypłaconej przez Gwaranta na rzecz Zamawiającego z Gwarancji. Celem postępowania jest odzyskanie kwoty uzyskanej przez Zamawiającego kosztem Powodów, w tym Spółki bez podstawy prawnej.

W związku z powyższymi sprawami sądowymi, Zarząd Spółki dokonał 100% odpisu aktualizującego wartość należności wynikającej ze zrealizowanej gwarancji ubezpieczeniowej w kwocie 1.059.000 PLN oraz utworzył rezerwę na kwotę 3.336.000 PLN, co szerzej zostało opisane w notcie nr 11. Zarząd podkreśla, iż dokonanie odpisu aktualizującego jak i zawiązanie rezerwy podyktowane jest wyłącznie w celu zapewnienia obiektywnego, uwzględniającego ocenę ryzyka, przedstawienia w sprawozdaniach finansowych Spółki stanu

należności i zobowiązań i nie zmienia stanowiska Zarządu co do pełnej zasadności wnoszonych przez ATREM S.A. w ramach Konsorcjum roszczeń wobec GAZ-SYSTEM i dalszego prowadzenia spraw sądowych.

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

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

Z uwagi na bardzo niskie, w ocenie Zarządu, prawdopodobieństwo przegrania sporu w powyżej opisanych sprawach, Spółka nie ujęła w księgach potencjalnych zobowiązań wynikających z powyżej przedstawionych roszczeń spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu .

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

· W dniu 30 listopada 2016 r. Spółka złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 290.403 PLN (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta trzy złote 43/100) tytułem wynagrodzenia za wykonanie robót dodatkowych, w związku z realizacją umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego”. Wykonane przez Spółkę roboty dodatkowe obejmowały – prace związane z koniecznością zmiany przebiegu tras kablowych, w związku z brakiem zezwolenia przez Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. na skorzystanie z istniejącej kanalizacji oświetlenia nawigacyjnego, a także roboty wynikające z potrzeby usunięcia kolizji północno-wschodniej stopy fundamentowej z siecią podziemną (studnią kanalizacyjną) oraz roboty dodatkowe powstałe na skutek konieczności przeniesienia urządzeń klimatyzacji budynku CARGO. W ocenie spółki roszczenie ATREM S.A. objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Aktualnie Spółka oczekuje na dalszy bieg sprawy. W I półroczu 2019 roku nie wystąpiły istotne rozliczenia związane z postępowaniami sądowymi.

21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy z segmentów Budownictwo, Przemysł i Hotelarstwo instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosiło 65 354 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 41 195 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2018 roku.

Saldo udzielonych przez Grupę poręczeń na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosiło 2 625 tys. PLN (z czego 220 tys. PLN to wartość poręczenia za zobowiązania spółki niepowiązanej a 2 405 tys. PLN to poręczenia handlowe za zobowiązania spółek z Grupy Kapitałowej) i uległo zmniejszeniu o 446 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2018 roku.

21.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa posiadała zobowiązania z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych na kwotę 307 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 1 674 tys. PLN).

21.4. Kapitał podstawowy

	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

*dane prezentowane w złotych

21.5. Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
Saldo na początek okresu	24 601	24 678
Nabycie przez Grupę udziałów jednostek zależnych (Atrem S.A.)	11 439	0
Dywidenda wypłacone z zatwierdzonego zysku akcjonariuszom niekontrolującym Projprzem Makrum	-1 228	-2 255
Różnice z przeliczenia	0	296
Zysk (strata) netto za okres (+/-):	-88	1 882
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	34 724	24 601

21.6. Zarządzanie kapitałem

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

	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	217 923	215 004
Kapitał	217 923	215 004
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	217 923	215 004
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	162 706	115 080
Leasing	85 690	4 356
Źródła finansowania ogółem	466 319	334 440
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,47	0,64
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 362	21 330
Amortyzacja	7 524	8 287
EBITDA	9 886**	29 616
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	162 706	115 080
Leasing	85 690	4 356
Dług	248 397	119 436
Wskaźnik długu do EBITDA *	25,13**	4,03

* EBITDA - nie jest to miara zdefiniowana w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji. Wzrost tego wskaźnika wynika głównie z rozpoznania zobowiązań z tytułu leasingu zgodnie z MSSF 16 oraz zawarciem nowych kredytów na zakup akcji ATREM oraz w związku z realizacją inwestycji deweloperskich

** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 6-miesięczny

21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	9 534	10 109
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	2 387	4 986
Środki pieniężne w kasie	569	238
Depozyty krótkoterminowe	2 256	3 773
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	14 747	19 106

Wartość środków pieniężnych na 30 czerwca 2019 roku osiągnęła poziom 14 747 tys. PLN i zmniejszyła się w stosunku do 31 grudnia 2018 o 4 359 tys. PLN.

Z ogólnej kwoty posiadanej przez Grupę gotówki 14 747 tys. PLN w stosunku do środków pieniężnych o wartości 1 005 tys. PLN Grupa ma ograniczoną możliwości dysponowania. Są to w głównej mierze środki na rachunku deweloperskim (675 tys. PLN), które mogą być przeznaczone na spłatę kredytu finansującego budowę

mieszkań, środki zgromadzone na rachunku celowym w kwocie 330 tys. PLN, które mogą być przeznaczone na spłatę kredytu odnawialnego.

21.8. Pozostałe aktywa finansowe

	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</i>		
Lokaty bankowe	129	3
<i>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</i>		
Środki zablokowane na rachunkach bankowych	3 861	0
Lokaty bankowe	129	0
Akcje spółek notowanych	0	1 576
Inne	32	6

W ramach pozostałych aktywów finansowych o łącznej wartości 4 152 tys. PLN występują środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Są to w głównej mierze środki wpłacane na rachunek powierniczy przez nabywców mieszkań w ramach umów deweloperskich (3 716 tys. PLN) oraz kaucje gwarancyjne od wykonawców robót budowlanych (145 tys. PLN).

Pozostałe aktywa finansowe obejmują także lokaty bankowe na kwotę 259 tys. zł. Lokata długoterminowa na kwotę 129 tys. zł stanowi zabezpieczenie wniesione w formie cesji wierzytelności z tej lokaty na rzecz InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group, tytułem zabezpieczenia udzielonej przez ubezpieczyciela gwarancji usunięcia wad i usterek nr 06GG03/0437/13/006 z dnia 15 listopada 2013 r. wystawionej dla Tauron Dystrybucja S.A. w związku z realizacją przez spółkę zależną od ATREM kontraktu pn.: "Przebudowa stacji 110/20 kV Brzegowa wraz budową dowiązań liniowych 110kV".

21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

Poniżej zaprezentowano wyjaśnienia do różnic zmiany stanu poszczególnych pozycji bilansowych ujętych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych. Dla pozycji aktywów i zobowiązań z tytułu umów budowlanych zmiany w rachunku przepływów pieniężnych są zgodne ze zmianami bilansowymi.

Zmiana stanu zapasów (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2019
Zmiana stanu zapasów z bilansu	-13 678
Nabycie Grupy Atrem S.A.	2 154
Zmiana prezentacji lokalu do rzeczowych aktywach trwałych	-1 003
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	-12 527

Zmiana stanu należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2019
Zmiana stanu należności z bilansu	-30 187
Nabycie Grupy Atrem S.A.	19 308
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	-10 879

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2019
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	32 567
Niewypłacona dywidenda	-6 029
Niewypłacona dywidenda dla mniejszości	-1 228
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na NI	1 367
Nabycie Grupy Atrem S.A.	-23 688
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	2 990

Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2019
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	2 817
Nabycie Grupy Atrem S.A.	-5 549
Ujęcie zysku z okazijnego nabycia Grupy Atrem	482
Pozostałe	70
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	-2 180

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2019
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów	-8 549
Nabycie Grupy Atrem S.A.	24 424
Wpłaty na rachunek powierniczy o ograniczonej możliwości dysponowania	- 3 861
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów w przepływach pieniężnych	12 014

Zmiana stanu kredytów i pożyczek (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2019
Zmiana stanu kredytów i pożyczek z bilansu, w tym:	47 626
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-38 994
Spłaty kredytów i pożyczek	2 974
Kredyty przejęte w wyniku nabycie Grupy Atrem S.A.	-11 606

21.10. Należności i pożyczki długoterminowe

Pozycja należności i pożyczki wg stanu na 30 czerwca 2019 roku osiągnęła poziom 3 864 tys. PLN i jest o 304 tys. PLN niższa w stosunku do 31 grudnia 2018 roku. Na saldo składają się głównie kaucje zatrzymane w związku z realizacją umów budowlanych.

21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	78 450	48 297
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-18 212	-18 529
Należności z tytułu dostaw i usług netto	60 238	29 768
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	984	5 519
Inne należności	746	884
Pozostałe należności finansowe netto	1 730	6 403
Należności finansowe	61 969	36 171
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń (głównie VAT)	8 941	4 174
Przedpłaty	18	296
Pozostałe należności niefinansowe	217	12
Należności niefinansowe	9 175	4 482
Należności krótkoterminowe razem	71 144	40 653

21.12. Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. Wielkość odpisów i zmian w okresie do 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku przedstawia poniższa tabela.

	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2018
Stan na początek okresu	18 529	27 843
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	195	805
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-600	-685
Odpisy wykorzystane (-)	0	-9 440
Inne zmiany	88	5
Stan na koniec okresu	18 212	18 529

21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	56 563	38 654
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	307	139
Kaucje	5 482	5 864
Inne zobowiązania finansowe	9 003	471
Zobowiązania finansowe	71 355	45 128

Inne zobowiązania finansowe obejmują niewypłaconą dywidendę dla akcjonariuszy Grupy IMMOBILE w kwocie 6 029 tys. PLN a także niewypłaconą dywidendę dla akcjonariuszy mniejszościowych spółki Projprzem S.A. w kwocie 1 228 tys. PLN.

	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń (bez PIT,ZUS)	3 582	2 132
Inne zobowiązania niefinansowe	625	5
Zobowiązania niefinansowe	4 207	2 137
Zobowiązania krótkoterminowe razem	75 563	47 264

Pozostałe zobowiązania długoterminowe w kwocie 3 902 tys. PLN w całości dotyczą kaucji.

21.14. Leasing

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

Na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku przyszłe opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	<i>Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:</i>			
	<i>do 1 roku</i>	<i>od 1 roku do 5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>razem</i>
Stan na 30 czerwca 2019 roku				
Przyszłe opłaty leasingowe	14 611	32 466	90 104	137 181
Koszty finansowe (-)	-3 733	-7 192	-40 566	-51 491
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	10 878	25 274	49 538	85 690
w tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16	8 547	23 407	49 538	81 492
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 738	1 721	0	4 458
Koszty finansowe (-)	-84	-19	0	-103
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 654	1 702	0	4 355

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30 czerwca 2019 roku							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	zmiennie	1 rok	0	385	165	220
Umowy leasingu do 2 lat	PLN	stałe	1 - 2 lata	0	321	321	0
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2-3 lata	0	617	97	520
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2 lata	0	21	15	6
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2 lata	0	412	85	327
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	71 lat	0	224	0	224
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	104 106	448	205	243
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	229	98	132
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	340	129	211
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie	4 lata	0	665	161	505
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	5 lat	0	1 670	1 670	0
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	2 lata	126 276	554	230	324
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	stałe	5 lat	87 484	376	198	179
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	5-10 lat	0	59 655	5 838	53 817
Umowy leasingu do 25 lat	PLN	stałe	3 lata	0	246	84	161
Umowy leasingu na 99 lat	PLN	stałe	68 - 71 lat	0	19 527	1 581	17 945
Leasing finansowy na dzień 30 czerwca 2019					85 690	10 878	74 812
W tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16					81 365	8 545	72 820
Stan na 31 grudnia 2018 roku							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	zmienna w op. O WIBOR 1M	02.2019, 05.2019	0	11	11	0
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmienna w op. O WIBOR 1M	02.2021, 09.2021	0	485	152	333
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	4 lata	0	649	153	496
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2 lata	0	280	18	262
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie w op. O. EURIBOR 1M	5 lat	0	2 005	2 005	0
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmienna w op. O WIBOR 1M	2 lata	0	29	15	14
Umowy leasingu powyżej 3 lat	EUR	zmiennie w op. O. EURIBOR 1M	5 lat	0	660	218	442
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	0	236	81	155
Leasing finansowy na dzień 31 grudnia 2018					4 356	2 653	1 703

21.15. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku wyniosła 11 738 tys. PLN. W analogicznym okresie 2018 roku koszty sprzedaży wynosiły 10 431 tys. PLN. Wzrost kosztów sprzedaży jest skorelowany z rozwojem Grupy i wzrostem ogólnego poziomu przychodów głównie w segmencie przemysł.

21.16. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku wyniosły 18 807 tys. PLN i są o 3 192 tys. PLN wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównawczego wynikają głównie z kosztów związanych z przygotowaniem struktury Grupy do dalszego rozwoju, w tym koszty związane z wezwaniem na sprzedaż akcji ATREM S.A.

21.17. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej:

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 059	2 911
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,01	0,04
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,01	0,04
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	-1 059	2 911
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,01	0,04
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,01	0,04

22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Aktywa z tytułu umów wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów w segmencie budownictwa przemysłowego i segmencie konstrukcji stalowych. W procesie konsolidacji eliminowany jest efekt wzajemnych transakcji.

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 33 564 tys. PLN, zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

	Stan na 30-06-2019 (niebadane)	Stan na 31-12-2018
Koszty umowy poniesione w roku bilansowym	173 759	57 744
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	32 477	5 654
Przychody z umowy ujęte do dnia bilansowego	206 236	63 398
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	174 706	53 497
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	31 530	9 902
aktywa z tytułu umów	33 564	10 355
w tym zaliczki	920	0
odpis na aktywa z tytułu umów	-173	-130
zobowiązania z tytułu umów	24 705	9 914
w tym zaliczki	23 418	9 460

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną przedstawiają się następująco:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 30-06-2019 (niebadane)	Stan na 31-12-2018
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	442 460	83 501
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	173 759	57 744
Koszty pozostające do realizacji umowy	215 311	18 492
Szacunkowe łączne koszty umowy	389 071	76 236
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	53 389	7 264
Zyski (+)	56 457	7 497
Straty (-)	-3 068	-233

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną zostały oparte na najlepszych założeniach i szacunkach.

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

W dniu 9 maja 2019 roku Jednostka Dominująca nabyła 6 091 852 sztuk akcji ATREM S.A., w tym 4 655 600 akcji Imiennych oraz 1 436 252 akcji na Okaziciela. Łączna ilość akcji stanowi 66% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Cena nabycia akcji została ustalona w wysokości 3,95 PLN za akcję imienną oraz 2,32 za akcję na okaziciela. Spółka ATREM S.A. posiada spółkę zależną CONTRAST Sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów.

Wycena udziałów niekontrolujących została dokonana w wartości proporcjonalnego udziału obecnych instrumentów własnościowych w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej

Kapitalizacja rynkowa tej grupy na dzień 30 czerwca 2019 roku jest niższa niż wartość kapitałów własnych. Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. jest obecnie w trakcie przeglądu realizowanych kontraktów i struktury kosztów, a przede wszystkim kosztów stałych. Ponadto Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. jest w trakcie rozliczenia nabycia grupy ATREM, w tym wyceny aktywów i zobowiązań do wartości godziwej. Na obecnym etapie nie zidentyfikowano aktywów trwałych grupy ATREM, które wymagałyby dokonania dodatkowych odpisów aktualizujących. Zarząd grupy ATREM przygotowuje również strategię grupy ATREM, po uwzględnieniu dołączenia do Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. i uzyskanych efektów synergii.

Skutki transakcji nabycia akcji ATREM S.A. przez Jednostkę zależną zostały rozliczone i ujęte w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej.

Zarząd Spółki dokonał oceny sprawowania kontroli nad ATREM S.A. w świetle standardu MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Grupa IMMOBILE S.A. posiada 66% praw głosu w liczbie ogólnej głosów. W świetle zapisów statutu ATREM S.A. oraz na bazie oceny aktywności akcjonariatu i uczestnictwa poszczególnych grup akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy ATREM S.A. ustalono, że w związku z aktualnie posiadanymi prawami Grupa ma możliwość kierowania istotnymi działaniami oraz podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe ATREM S.A.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji rozliczenie księgowe transakcji nie zostało zakończone. W związku z tym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd Jednostki Dominującej uwzględnił tymczasowe wartości pozycji wynikających ze sprawozdania finansowego ATREM S.A. na moment nabycia akcji. Zgodnie z treścią MSSF 3, Zarząd

Jednostki Dominującej dokona retrospektywnie stosownych korekt tymczasowych wartości o skutki okoliczności, które istniały na moment nabycia udziałów, a także ujmie ewentualne dodatkowe aktywa i zobowiązania. Zarząd Jednostki Dominującej zamierza zakończyć proces wyceny i ujmowania pozycji ujętych w sposób tymczasowy do dnia 31 grudnia 2019 roku.

Przyjęte wielkości przejmowanego majątku ujęte w celu rozliczenia nabycia na dzień 9 maja 2019 roku:

<i>Aktywa</i>	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
Aktywa długoterminowe	
Aktywa niematerialne	753
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	314
Rzeczowe aktywa trwałe	25 614
Należności długoterminowe	1 109
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	129
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	211
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 306
Aktywa krótkoterminowe	
Zapasy	2 154
Aktywa z tytułu umów	25 075
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 199
Pożyczki	10
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	666
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	391
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	306
Aktywa razem	76 238

<i>Zobowiązania</i>	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
Zobowiązania długoterminowe	
Leasing	223
Pozostałe zobowiązania	642
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	180
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 227
Zobowiązania krótkoterminowe	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 733
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11 606
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21 133
Zobowiązania z tytułu umowy	652
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	5 199
Zobowiązania razem	42 593
Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto w wartości godziwej	33 645
Zysk na okazym nabyciu	482

Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki ATREM S.A.	-21 724
Środki pieniężne w posiadaniu spółki ATREM S.A. na moment nabycia	391
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	-21 332

23.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją. Grupa zbyła jednak w pierwszym kwartale 2018 roku udziały w spółce Konsultanci Budowlani Poznań Sp. z o.o.

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 30 czerwca 2018 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

Pochodne instrumenty finansowe ujęte w zobowiązaniach długoterminowych to IRS.

25. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

Pierwszy typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany kursu walutowego forward. Zawarte kontrakty forward odzwierciedlają planowane przepływy walutowe.

Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

26. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

27. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wszystkie transakcje dokonywane przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 zawierane były na warunkach rynkowych.

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
Sprzedaż do:				
Rafał Jerzy	9	1	0	20
Elchem Lech Cyprysiak	0	1	0	0
Razem	9	2	0	20

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 30-06-2019 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2018 (niebadane)	30-06-2019 (niebadane)	31-12-2018
Zakup od:				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	18	18	11	11
Rafał Jerzy	0	0	0	1
Elchem Lech Cyprysiak	0	37	0	0
Inne	24	0	5	0
Razem	42	55	16	12

	30-06-2019		31-12-2018	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:				
<i>Jerzy Nadarzewski</i>	0	1 610	0	0
Razem	0	1 610	0	0

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

28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 05.07.2019 r. została wybrana oferta Contrast Sp. z o. o. (dalej spółka zależna) przez ENEA OPERATOR Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu, w postępowaniu na realizację zamówienia pn: „Projekt i budowa stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Skwierzyna II wraz z budową dwutorowej linii zasilającej 110 kV oraz budową powiązań sieci SN i nn”. Wartość oferty spółki zależnej wynosi 34 034 tys. PLN brutto.

CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., jako jedyny udziałowiec spółki zależnej CDI 4 Sp. z o.o., podjęła w dniu 08.07.2019 r. uchwałę Zgromadzenia Wspólników wyrażającą zgodę na rozpoczęcie przez CDI 4 inwestycji deweloperskiej w Bydgoszczy na osiedlu Okole, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmującego ok. 130 mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 7300 m², o szacowanych przychodach z inwestycji ok. 43 000 tys. PLN i na nabycie przez CDI 4 nieruchomości pod tę inwestycję, w związku z zawartą przez nią umową przedwstępną zakupu nieruchomości z dnia 03.07.2019 r. Zarząd CDI

Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. poinformował Spółkę, że planuje kontynuowanie inwestycji deweloperskiej w tej lokalizacji i nie wyklucza kolejnych zakupów nieruchomości powiększających zakres inwestycji.

CDI 6 Sp. z o.o. zawarła w dniu 26.08.2019 r. umowę kredytów z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił CDI 6 Sp. z o.o.:

- a) Kredytu budowlanego do kwoty 16 934 tys. PLN przeznaczonej na częściowe finansowanie lub częściowe refinansowanie realizowanej aktualnie inwestycji polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych z jednostanowiskowymi garażami i naziemnymi miejscami postojowymi przy ul. Strzeleckiego i Studenckiej w dzielnicy Fordon miasta Bydgoszcz;
- b) Kredytu VAT do kwoty 3 000 tys. PLN przeznaczonej na finansowanie podatku naliczonego VAT związanego z w/w inwestycją.

Termin spłaty ostatniej raty w/w kredytów ustalono najpóźniej do dnia 30.12.2022 r. Zabezpieczeniem wykonania umowy przez CDI 6 Sp. z o.o. jest m.in. ustanowienie hipoteki na rzecz Banku na nieruchomości CDI 6 Sp. z o.o., na której realizowana jest w/w inwestycja. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków powszechnie obowiązujących w tego typu umowach.

W dniu 04.09.2019 r. Contrast sp. z o. o. (dalej spółka zależna) zawarła z ENEA OPERATOR Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu umowę na realizację zamówienia pn. „Projekt i budowa stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Skwierzyna II wraz z budową dwutorowej linii zasilającej 110 kV oraz budową powiązań sieci SN i nn”. Wartość wynagrodzenia spółki zależnej wynosi 27 670 tys. PLN netto. Termin zakończenia realizacji budowy ustalono na 79 tygodni od dnia zawarcia umowy. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.

Bydgoszcz, dn. 30 września 2019 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie śródrocznego skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

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