



**PRZEMYSŁ**



**DEVELOPING**



**BRANŻA ODZIEŻOWA**



**HOTELARSTWO**



**BUDOWNICTWO  
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA  
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA  
IMMOBILE**

**SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE**

**ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA  
31 GRUDNIA 2022 ROKU**

**BYDGOSZCZ, DNIA 28 KWIETNIA 2023  
ROKU**

**Spis treści**

Skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	6
Zysk na jedną akcję.....	6
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	7
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	8
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	10
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	11
Dodatkowe noty objaśniające .....	13
1. Informacje ogólne .....	13
2. Skład Grupy .....	14
3. Skład Zarządu jednostki dominującej .....	15
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	15
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	15
5.1 Profesjonalny osąd .....	15
5.2 Niepewność szacunków i założeń .....	17
6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	20
6.1 Oświadczenie o zgodności .....	21
6.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych.....	21
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	21
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	23
8.1 Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji.....	24
9. Istotne zasady rachunkowości .....	25
9.1 Zasady konsolidacji.....	25
9.2 Połączenie przedsięwzięć .....	26
9.3 Wycena do wartości godziwej.....	26
9.4 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	28
9.5 Rzeczowe aktywa trwałe.....	29
9.6 Nieruchomości inwestycyjne.....	30
9.7 Wartości niematerialne.....	30
9.8 Wartość firmy.....	32
9.9 Leasing .....	32
9.10 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	34
9.11 Koszty finansowania zewnętrznego .....	34
9.12 Aktywa finansowe.....	35
9.13 Utrata wartości aktywów finansowych.....	37

---

9.14	Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia.....	38
9.15	Zapasy .....	38
9.16	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	39
9.17	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	39
9.18	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne .....	40
9.19	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	40
9.20	Rezerwy.....	41
9.21	Świadczenia pracownicze.....	41
9.22	Płatności w formie akcji .....	42
9.23	Kapitały .....	42
9.24	Przychody z umów z klientami .....	42
9.24.1	Odsetki.....	46
9.24.2	Dywidendy.....	46
9.25	Przychody z tytułu wynajmu .....	46
9.26	Podatki.....	46
9.26.1	Podatek bieżący .....	46
9.26.2	Podatek odroczony.....	47
9.26.3	Podatek od towarów i usług.....	48
9.26.4	Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych .....	48
9.27	Zysk netto na akcję.....	48
10.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	49
11.	Przychody z umów z klientami.....	53
11.1	Przychody w podziale na kategorie .....	53
11.2	Aktywa i zobowiązania z tytułu umów .....	54
11.3	Wspólne przedsięwzięcie, w którym Grupa jest współnikiem .....	56
12.	Przychody i koszty.....	57
12.1	Przychody ze sprzedaży .....	57
12.2	Koszt własny sprzedaży .....	57
12.3	Pozostałe przychody operacyjne .....	57
12.4	Pozostałe koszty operacyjne.....	58
12.5	Przychody finansowe .....	58
12.6	Koszty finansowe .....	59
12.7	Koszty według rodzajów .....	59
12.8	Koszty amortyzacji aktywów trwałych .....	59
12.9	Koszty świadczeń pracowniczych.....	60

---

13.	Podatek dochodowy.....	60
13.1	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	60
13.2	Odroczony podatek dochodowy.....	61
14.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	62
15.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	63
16.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	63
17.	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe.....	67
17.1	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania.....	67
17.2	Leasing.....	68
18.	Nieruchomości inwestycyjne.....	70
19.	Aktywa niematerialne.....	74
20.	Pożyczki udzielone.....	76
21.	Świadczenia pracownicze.....	77
21.1	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	77
22.	Zapasy.....	78
23.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	79
24.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	80
25.	Pozostałe aktywa finansowe.....	81
26.	Kapitał własny.....	81
26.1	Wartość nominalna akcji.....	82
26.2	Prawa akcjonariuszy.....	82
26.3	Akcjonariusze o znaczącym udziale.....	82
26.4	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	83
26.5	Pozostałe kapitały.....	83
26.6	Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	84
26.7	Udziały niedające kontroli.....	84
27.	Kredyty i pożyczki.....	85
28.	Obligacje.....	92
29.	Rezerwy.....	93
30.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania.....	94
31.	Rozliczenia międzyokresowe.....	95
32.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	95
33.	Zobowiązania do poniesienia nakładów i inne zobowiązania do poniesienia w przyszłości.....	96
34.	Zobowiązania warunkowe.....	96
35.	Sprawy sądowe.....	96

---

36.	Rozliczenia podatkowe.....	99
37.	Połączenia jednostek i nabycia oraz zbycie jednostek zależnych.....	99
37.1	Nabycie jednostek.....	99
37.2	Zbycie jednostek zależnych.....	99
38.	Informacje o pomiotach powiązanych.....	100
38.1	Jednostka dominująca całej Grupy.....	100
38.2	Jednostka stowarzyszona.....	100
38.3	Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi.....	100
38.4	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu.....	101
38.5	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	101
38.6	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	101
39.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.....	102
40.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	102
40.1	Ryzyko stopy procentowej.....	104
40.2	Ryzyko walutowe.....	105
40.3	Ryzyko cen towarów.....	106
40.4	Ryzyko kredytowe.....	106
40.5	Ryzyko związane z płynnością.....	108
40.6	Ryzyka klimatyczne.....	109
40.7	Reforma IBOR.....	109
41.	Instrumenty finansowe.....	110
41.1	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	110
42.	Struktura zatrudnienia.....	111
43.	Zarządzanie kapitałem.....	111
44.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	112

## Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>12.1</b>	<b>886 503</b>	<b>575 803</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>12.2</b>	<b>730 072</b>	<b>468 189</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>156 431</b>	<b>107 614</b>
Koszty sprzedaży		55 630	48 797
Koszty ogólnego zarządu		51 646	44 632
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>		<b>49 155</b>	<b>14 185</b>
Pozostałe przychody operacyjne	12.3	11 660	7 528
Pozostałe koszty operacyjne	12.4	12 055	3 167
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		-377	889
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>49 137</b>	<b>17 657</b>
Przychody finansowe	12.5	5 914	2 334
Koszty finansowe	12.6	23 100	11 369
Zysk z okazijnego nabycia	37.1	-	8 458
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>31 951</b>	<b>17 080</b>
Podatek dochodowy	13	13 364	1 426
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>18 587</b>	<b>15 654</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>18 587</b>	<b>15 654</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		9 052	12 538
- podmiotom niekontrolującym		9 535	3 116

## Zysk na jedną akcję

<b>Podstawowy zysk na akcje</b>		0,25	0,20
-z działalności kontynuowanej	<b>14</b>	0,25	0,20
-z działalności zaniechanej		0,00	0,00
<b>Rozwodniony zysk na akcje</b>		0,25	0,20
-z działalności kontynuowanej	<b>14</b>	0,25	0,20
-z działalności zaniechanej		0,00	0,00

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	nota	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>18 587</b>	<b>15 654</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
<b>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</b>		-	706
Reklasyfikacja gruntu z rzeczowych aktywów trwałych na nieruchomości inwestycyjne i przeszacowanie do wartości godziwej		-	706
<b>Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego</b>		-	<b>134</b>
<b>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</b>		<b>373</b>	<b>- 87</b>
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		373	- 87
<b>Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego</b>			<b>-</b>
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>373</b>	<b>485</b>
<b>Całkowite dochody</b>		<b>18 960</b>	<b>16 139</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		9 330	13 053
- podmiotom niekontrolującym		9 630	3 085

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa niematerialne	19	11 816	15 708
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	17.1	183 543	153 208
Rzeczowe aktywa trwałe	16	215 341	208 308
Nieruchomości inwestycyjne	18	118 512	120 387
Pozostałe należności	23	5 612	6 894
Pożyczki	20	200	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	25	6 042	3 626
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31	296	272
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	18 918	18 748
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>560 280</b>	<b>527 151</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	22	259 478	197 364
Aktywa z tytułu umów	11.2	15 064	32 256
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23	112 554	103 074
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	25	20 980	19 350
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31	949	2 597
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	34 816	26 657
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>443 841</b>	<b>381 298</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 004 121</b>	<b>908 449</b>



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

<b>Pasywa</b>	<b>nota</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b><i>Kapitał własny</i></b>			
Kapitał podstawowy	<b>26</b>	18 841	18 841
Akcje własne (-)		-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	<b>26.4</b>	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		890	611
Pozostałe kapitały	<b>26.5</b>	21 909	14 692
Zyski zatrzymane:		68 196	60 942
- zysk (strata) z lat ubiegłych		59 144	48 404
- zysk (strata) netto		9 052	12 538
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		212 637	197 887
Udziały niedające kontroli	<b>26.7</b>	52 184	46 690
<b>Kapitał własny</b>	<b>30</b>	<b>264 821</b>	<b>244 577</b>
<b><i>Zobowiązania długoterminowe</i></b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	<b>27</b>	111 953	135 144
Leasing	<b>17.2</b>	170 526	133 378
Pozostałe zobowiązania	<b>30</b>	9 159	9 145
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>13.3</b>	22 205	23 018
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	<b>21</b>	1 009	876
Pozostałe rezerwy długoterminowe	<b>29</b>	7 090	4 729
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	<b>31</b>	0	301
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>321 942</b>	<b>306 591</b>
<b><i>Zobowiązania krótkoterminowe</i></b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	<b>30</b>	157 781	161 544
Zobowiązania z tytułu umów	<b>11.2</b>	116 148	78 381
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	<b>13</b>	3 362	3 727
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	<b>27,28</b>	105 576	78 208
Leasing	<b>17.2</b>	26 487	23 758
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	<b>21</b>	0	12
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	<b>29</b>	7 494	8 802
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	<b>31</b>	510	2 849
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>417 358</b>	<b>357 281</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>739 300</b>	<b>663 872</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 004 121</b>	<b>908 449</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>31 951</b>	<b>17 080</b>
<b>Korekty:</b>		<b>48 491</b>	<b>19 890</b>
Korekty z tytułu umorzenia i amortyzacji		42 677	30 414
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów	16, 19	4 207	196
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	18	-2 569	891
Zmiana wartości godziwej instrumentów pochodnych	32	-3 102	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	16	-375	- 123
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-3 534	911
Koszty odsetek	12.6	18 899	11 426
Zysk z okazynego nabycia		0	- 8 458
Zmiana stanu zapasów	22, 32	-58 719	- 59 175
Zmiana stanu należności	23, 32	-8 197	- 9 514
Zmiana stanu zobowiązań	30, 32	5 814	41 570
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów	11.2,32	54 959	30 863
Zmiana stanu rezerw	29, 32	-765	- 18 966
Inne korekty		-804	- 145
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej (-)		316	109
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		1 507	- 7 528
Zapłacony podatek dochodowy (-)	13	14 713	6 684
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>66 920</b>	<b>22 649</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych (-)	19	241	173
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych (-)	16	14 532	21 335
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	16	880	3 668
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych (-)	18	3 997	2 358
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	18	1 057	-
Wpływy na nabycie jednostek zależnych/zwiększenie udziałów w jednostkach zależnych	26.5, 37,1	-1 212	1 484
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		-	28
Pożyczki udzielone (-)		200	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>- 18 245</b>	<b>- 18 686</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wykup dłużnych papierów wartościowych	28	-2 400	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	27	94 066	93 948
Spłaty kredytów i pożyczek (-)	27	85 762	54 635
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu (-)	17.2	23 676	18 386
Odsetki i prowizje zapłacone (-)	12.6	18 080	11 080
Dywidendy wypłacone (-)	15, 26.7	4 722	689
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>-40 574</b>	<b>9 158</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed zmianami z tytułu różnic kursowych)		8 101	13 121
<b>Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych</b>		<b>58</b>	<b>- 94</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>8 159</b>	<b>13 027</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>28</b>	<b>26 657</b>	<b>13 630</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>28</b>	<b>34 816</b>	<b>26 657</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01-01-2022 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>-910</b>	<b>103 711</b>	<b>611</b>	<b>14 692</b>	<b>60 942</b>	<b>197 887</b>	<b>46 690</b>	<b>244 577</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>279</b>	<b>7 217</b>	<b>7 254</b>	<b>14 750</b>	<b>5 494</b>	<b>20 244</b>
Dywidenda zapłacona	0	0	0	0	0	-2 998	-2 998	-1 724	-4 722
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	7 217	1 200	8 418	-2 412	6 006
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2022	0	0	0	279	0	9 052	9 330	9 630	18 960
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku	0	0	0	0	0	9 052	9 052	9 535	18 587
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku	0	0	0	279	0	0	278	95	373
<b>Saldo na dzień 31-12-2022 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>-910</b>	<b>103 711</b>	<b>890</b>	<b>21 909</b>	<b>68 196</b>	<b>212 637</b>	<b>52 184</b>	<b>264 821</b>

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01-01-2021 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>-910</b>	<b>103 711</b>	<b>668</b>	<b>21 909</b>	<b>47 832</b>	<b>192 051</b>	<b>43 354</b>	<b>235 405</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-57</b>	<b>-7 217</b>	<b>13 110</b>	<b>5 835</b>	<b>3 336</b>	<b>9 172</b>
Wezwania na zakup akcji ATREM	0	0	0	0	7 217	0	7 218	0	7 218
Dywidenda zapłacona	0	0	0	0	0	0	0	-689	-689
Zmiana struktury grupy kapitałowej	0	0	0	0	0	0	0	940	940
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2021	0	0	0	-57	0	13 110	13 053	3 085	16 139
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku	0	0	0	0	0	12 538	12 538	3 116	15 654
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku	0	0	0	-57	0	572	515	-31	485
<b>Saldo na dzień 31-12-2021 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>-910</b>	<b>103 711</b>	<b>611</b>	<b>14 692</b>	<b>60 942</b>	<b>197 887</b>	<b>46 690</b>	<b>244 577</b>



QUIOSQUE

ODZIEŻ



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

## **Dodatkowe noty objaśniające**

### **1. Informacje ogólne**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE Spółka Akcyjna, z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3, Polska (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2021 roku. Roczny skonsolidowany rachunek zysków i strat, roczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, roczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz roczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2021 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. Kraj rejestracji: Polska, adres zarejestrowania biura jednostki dominującej: Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3, Polska.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- działalność przemysłowa,
- działalność hotelarska,
- działalność developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo przemysłowe,
- automatyka i elektroenergetyka,
- sprzedaż detaliczna odzieży damskiej.

Podstawowym miejscem działalności Grupy jest Polska, Niemcy i Wielka Brytania.

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

## 2. Skład Grupy

W skład Grupy wchodzi jednostka dominująca Grupa Kapitałowa Immobile S.A. oraz następujące spółki zależne:

Jednostka	Siedziba	Procentowy udział Grupy w kapitale	
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Focus Hotels S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Makrum Development Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	-	100,00%
Crismo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Aronn Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Binkie Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Carnaval Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej: Nobles Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej MAKRUM Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej Attila Sp. z o.o.)	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 9 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 11 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
CDI 12 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	-
DLAKO Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
Q Outlets Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
PBH S.A.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
QIOSK Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	90,00%	90,00%
ATREM S.A.	Złotniki, Polska	71,70%	66,00%
GKI Development GmbH	Berlin, Niemcy	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl Sp. z o.o.	Koronowo, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	65,73%	65,73%
PROMStahl Ltd.	Lutterworth, Wielka Brytania	65,73%	65,73%

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

Dnia 3 lutego 2022 roku została zarejestrowana spółka CDI 12 Sp. z o.o. zależna od CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., utworzona w celu realizacji kolejnych etapów Osiedla Uniwersyteckiego. Wspólnikami są CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (99%) oraz Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (1%).

Dnia 04 lutego 2022 roku, zarząd Jednostki dominującej otrzymał informację o zawarciu transakcji sprzedaży akcji ATREM S.A., na podstawie której nabyte zostało 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. Po rozliczeniu transakcji zakupu Jednostka dominująca posiada 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

W dniu 8 sierpnia 2022 r. Spółka dokonała pierwszego, a w dniu 6 września 2022 r. drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia spółek Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka Przejmująca) oraz MAKRUM Development Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana). Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, w dniu 30 listopada 2022 roku.

### **3. Skład Zarządu jednostki dominującej**

W skład Zarządu jednostki dominującej na 31 grudnia 2022 roku wchodził:

Rafał Jerzy - Prezes Zarządu

Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu

Piotr Fortuna - Członek Zarządu

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

### **4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

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

## **5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

### **5.1 Profesjonalny osąd**

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Emitenta 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 bilansowej aktywów i zobowiązań.

#### *Leasing (Grupa jako leasingobiorca)*

Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jako odrębne pozycje aktywów i zobowiązań.

Grupa przyjmuje następujące założenia dotyczące leasingów:

- przyjęta stopa procentowa w przedziale 3,0 - 9,96 p.p.,
- umowy leasingu samochodów i PWUG są każdorazowo analizowane pod kątem istnienia opcji wykupu/przedłużenia i ich wpływu na okres leasingu.

- okres racjonalnie pewny dla umów najmu i dzierżawy powierzchni biurowych, handlowych i hal na czas nieokreślony analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowach, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Grupy dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.
- dla umów najmu powierzchni handlowych, w których poziom czynszu zmienia się w zależności od poziomu sprzedaży Grupa uwzględnia w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu jedynie stałe opłaty leasingowe, które odpowiadają minimalnemu poziomowi opłat czynszowych, a zmienną część opłat leasingowych ujmuje w bieżących kosztach operacyjnych.
- opłaty za części wspólne i opłaty marketingowe, zawarte w umowach najmu powierzchni handlowych, Grupa klasyfikuje jako opłaty z tytułu elementów nieleasingowych i nie uwzględnia ich w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu

Grupa uwzględnia okres przedłużenia jako część okresu leasingu dla leasingu maszyn i urządzeń ze względu na znaczenie tych aktywów dla działalności. Te umowy leasingu mają krótki, nieodwoływalny okres (tj. maksymalnie do 5 lat) i może wystąpić znaczący negatywny wpływ na produkcję, jeżeli zastąpienie tych aktywów nie będzie łatwo dostępne. Opcje przedłużenia umowy leasingu samochodów nie zostały uwzględnione w ramach okresu leasingu, ponieważ polityka Grupy w zakresie leasingu tych aktywów przewiduje maksymalny okres użyteczności nie dłuższy niż pięć lat, a zatem Grupa nie korzysta z opcji przedłużenia. Dla umów najmów zawartych na czas nieokreślony przyjęto czas trwania umów do 5 lat.

#### *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.

#### *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 spełnianych przez Grupę w określonym momencie (w większości segment przemysłowy, hotelarstwo, developerskiego 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). W segmencie hotelarskim podstawową jednostką do rozliczania świadczonych usług jest doba hotelowa. W segmencie developerskim momentem przekazania kontroli wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści następuje w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność do nabywanej nieruchomości.

W Grupie identyfikuje się zobowiązanie do wykonania świadczenia w miarę upływu czasu w segmencie przemysł, w ramach linii produktu parking, maszyny i kruszywa Makrum, a także w segmencie budownictwo, automatyka i elektroenergetyka. 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 dochodzenie wynagrodzenia za świadczone zobowiązanie i jego wysokości jest nierozzerwalnie 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.



Przy określeniu ceny transakcyjnej 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 jak zmianę 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).

## 5.2 Niepewność szacunków i założeń

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

### *Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych*

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarnych. Założenia przyjęte do ustalenia wysokości rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych zostały przedstawione w notce 21.

### *Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych*

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości rzeczowych składników trwałych i wartości niematerialnych. Poprzez przesłanki utraty wartości rozumie się zdarzenia wskazujące, iż może nastąpić obniżenie możliwych przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych ze składnika aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości ustalana jest wartość odzyskiwalna. W wyniku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości w segmencie przemysłowym Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości (nota 16).

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów, co miało miejsce w 2022 roku w ramach segmentu hotelowego (nota 16). Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości aktywów niematerialnych nie podlegających amortyzacji (znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania), tj. znak „Quiosque” (nota 19) i „Prom” (nota 16)

### *Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych*

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zastrzeżonych, w tym rachunkach deweloperskich, rachunkach kaucji lub zwrotów VAT. Wartość środków o ograniczonej możliwości dysponowania została zaprezentowana w nocie 25. *Pozostałe aktywa finansowe.*

#### *Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego*

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.

#### *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.

Zarząd jednostki dominującej ponadto weryfikuje te zapasy, których możliwość wykorzystania w procesie produkcji jest dłuższy niż 12 miesięcy. W takim przypadku nierotujące zapasy również podlegają aktualizacji do momentu ich ewentualnego zużycia w procesie produkcji. Odpisy aktualizujące zostały przedstawione w nocie 22.

#### *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.

#### *Pomiar stopnia całkowitego spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia*

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.

#### *Niepewność związana z utworzonymi rezerwami*

Grupa tworzy rezerwy na prawdopodobne zobowiązania, które jest w stanie w sposób wiarygodny oszacować w tym w szczególności 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 29.

*Odpisy na oczekiwane straty kredytowe*

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 40.4.

*Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych*

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej 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. Szczegółowe dane dotyczące wyceny nieruchomości inwestycyjnych znajdują się w nocie 18.

*Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych*

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości składników majątku trwałego. W momencie zidentyfikowania przesłanek utraty wartości Grupa robi test i ustala wartość odzyskiwalną. W przypadku aktywów obrotowych Grupa ocenia utratę wartości m. in. w oparciu o aktualną strukturę wiekową, indywidualną analizę realizacji aktywów.

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych 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. Szczegółowe dane znajdują się w nocie 16.

*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 (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi. Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

## **6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem wyceny niektórych aktywów trwałych (nieruchomości inwestycyjnych) oraz instrumentów pochodnych i innych instrumentów finansowych, które są wyceniane w wartości godziwej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości z uwzględnieniem możliwości trwania/intensyfikacji konfliktu w Ukrainie oraz ryzyka ponownego rozprzestrzeniania się (na szerszą niż obecnie obserwowaną skalę) wirusa Covid-19 - oba te czynniki mogą mieć potencjalny wpływ na działalność Grupy. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na istotną niepewność do kontynuowania działalności Grupy jako całości oraz spółek wchodzących w skład Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. nie zaobserwował znaczącego negatywnego wpływu COVID-19 i zagrożenia epidemicznego na działalność i wyniki Grupy.

W momencie publikacji niniejszego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską oraz światową (głównie UE) gospodarkę i ich dotychczasową stabilność i przewidywalność zachodzących w nich procesów gospodarczych. Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z Państwami zaangażowanymi w konflikt czy też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią i Rosją.

Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie (w następstwie ograniczenia dostępu do surowców, wschodnich rynków zbytu, wzrostu cen /CPI/, ograniczenia inwestycji i popytu wewnętrznego) może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

## **6.1 Oświadczenie o zgodności**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku.

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”) lub zgodnie z lokalną polityką (zasadami) rachunkowości państwa, w którym znajduje się siedziba danej jednostki (w przypadku Spółki PROMStahl GmbH). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy, wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

## **6.2 Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych**

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zostały przedstawione w PLN, które są również walutą funkcjonalną jednostki dominującej. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej. Grupa stosuje metodę konsolidacji bezpośredniej i wybrała sposób rozliczania zysków lub strat z przeliczenia, który jest zgodny z tą metodą.

## **7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości**

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

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

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

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

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

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018–2020:

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

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

- Przykłady ilustracyjne do MSSF 16 Leasing: *Zachęty leasingowe*

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

- MSR 41 Rolnictwo: *Uwzględnienie opodatkowania w wycenie do wartości godziwej*

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

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

### **NASTĘPUJĄCE STANDARDY I INTERPRETACJE ZOSTAŁY OPUBLIKOWANE PRZEZ RADĘ MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI, JEDNAK NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE:**

MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: *Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości* (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 8: *Definicja wartości szacunkowych* (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 12: *Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji* (opublikowano dnia 7 maja 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze* (opublikowano dnia 9 grudnia 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 1: *Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie oraz Zobowiązania długoterminowe zawierające klauzule umowne* (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku oraz 31 października 2022 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zmiana do MSSF 16 *Leasing: Zobowiązanie leasingowe w transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego* (opublikowano dnia 22 września 2022 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

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

## **8.1 Wdrożenie pozostałych standardów i interpretacji**

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



## **9. Istotne zasady rachunkowości**

### **9.1 Zasady konsolidacji**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce, wtedy gdy:

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

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

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

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

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

## 9.2 Połączenie przedsięwzięć

Transakcje połączenia przedsięwzięć, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

## 9.3 Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne, aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz instrumenty pochodne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości dotyczących wyceny do wartości godziwej.*

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

Zarządy poszczególnych Spółek zależnych, w uzgodnieniu i pod kontrolą Zarządu jednostki dominującej, określają zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nienotowanych aktywów finansowych jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

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

Przy wyborze niezależnego rzeczoznawcy Zarządy spółek kierują się kryterium profesjonalizmu oraz znajomości specyfiki branżowej i lokalnych rynków, np. w przypadku wyceny wartości godziwej gruntów inwestycyjnych.

Zarządy spółek przy ustalaniu wartości godziwej wnikliwie analizują zmiany kluczowych danych wejściowych oraz trendów rynkowych jak i specyfiki rynków lokalnych.

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

## 9.4 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego pozycje pieniężne w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu średniego kursu NBP, z którego usług korzystają Spółki Grupy (kursu spot). Pozycje pieniężne stanowią posiadane przez jednostkę waluty oraz należności i zobowiązania przypadające do otrzymania lub zapłaty w ustalonej lub możliwej do ustalenia liczbie jednostek waluty. Kurs zamknięcia stanowi natychmiastowy kurs wymiany na koniec okresu sprawozdawczego.

Pozycje pieniężne ujęte w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażone w walutach obcych wycenia się po kursie kupna dewiz. Pozycje pieniężne ujęte w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażone w walutach obcych wycenia się po kursie sprzedaży dewiz. Pozycje pieniężne Spółki wyceniają przy wykorzystaniu najwcześniej opublikowanej w danym dniu tabeli banku wiodącego. Za bank wiodący uznaje się bank, który na koniec okresu sprawozdawczego posiada największe zaangażowanie w finansowanie bieżącej działalności Spółek. Zmiana banku wiodącego w danym roku obrotowym powinna zostać ustalona przed zakończeniem okresu sprawozdawczego. Zmiana banku wiodącego traktowana jest jako zmiana szacunku. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów.

Niepieniężne pozycje bilansowe ewidencjonowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej, wykazywane są przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia przeprowadzenia transakcji.

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
GBP	5,2957	5,4846
EUR	4,6899	4,5994

Walutą funkcjonalną zagranicznych jednostek zależnych jest euro i funt brytyjski. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania tych zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę prezentacji Grupy po kursie obowiązującym na dzień bilansowy, a ich sprawozdania z całkowitych dochodów są przeliczane po średnim ważonym kursie wymiany za dany okres obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w innych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej pozycji kapitału własnego. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, różnice kursowe zakumulowane w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w zysku lub stracie.

Wartość firmy powstała na nabyciu podmiotu zagranicznego oraz wszelkie korekty z tytułu wyceny do wartości godziwej aktywów i zobowiązań na takim nabyciu są traktowane jako aktywa lub zobowiązania takiego podmiotu zagranicznego i przeliczane po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski obowiązującym na dzień bilansowy.

Średnie ważone kursy wymiany za poszczególne okresy obrotowe kształtowały się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
GBP	5,4896	5,3155
EUR	4,6814	4,5804

## 9.5 Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.6 Nieruchomości inwestycyjne

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

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

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

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. Jakakolwiek ustalona na ten dzień różnicę między wartością bilansową tej nieruchomości określoną zgodnie z MSR 16 lub MSSF 16 a jej wartością godziwą jednostka traktuje w taki sam sposób jak aktualizację wyceny zgodnie z MSR 16.

Grupa, w przypadku nieruchomości inwestycyjnych, w tym nieruchomości gruntowych, dokonuje ich reklasyfikacji do zapasów w momencie uzyskania pozwolenia na budowę związanego z daną nieruchomością lub jej częścią oraz po podjęciu decyzji przez Zarząd Grupy o przystąpieniu do realizacji poszczególnych projektów developerskich. Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnej do pozycji aktywa trwałe dostępne do sprzedaży dokonywana jest w momencie podjęcia decyzji o sprzedaży danej nieruchomości oraz rozpoczęciem działań służących doprowadzeniu danego aktywa do sprzedaży.

## 9.7 Wartości niematerialne

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

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości

każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o określonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika wartości są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujemnie się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

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

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

#### *Koszty prac rozwojowych*

Koszty prac badawczych są ujmowane w zysku lub stracie w momencie poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki wartości były ujmowane według cen nabycia/ kosztów wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Skapitalizowane nakłady są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

	<b>Patenty i licencje</b>	<b>Oprogramowanie komputerowe</b>	<b>Dokumentacja techniczna</b>
Okresy użytkowania	Dla patentów i licencji użytkowanych na podstawie umowy zawartej na czas określony, przyjmuje się ten okres uwzględniając dodatkowy okres, na który użytkowanie może być przedłużone.	3 lata	12,5 lat
Wykorzystana metoda amortyzacji	Amortyzowane przez okres umowy (3 lat) - metodą liniową.	3 lata metodą liniową	12,5 lat metodą liniową
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	Nabyte	Nabyte
Test na utratę wartości	Dla pozostałych – coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

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

## 9.8 Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej kwotę nadwyżki sumy przekazanej zapłaty, a kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej, nad wartością godziwą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

## 9.9 Leasing

### *Grupa jako leasingobiorca*

Dla każdej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.



Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania (według stawek stosowanych jak dla własnych środków trwałych) lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasing w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Grupę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest uwzględniany w określaniu okresu umowy leasingowej. Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania, nieruchomościach inwestycyjnych i zapasach.

#### *Grupa jako leasingodawca*

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

## **9.10 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych**

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

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

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

## **9.11 Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego, jeśli występują, są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych, Aktywów niematerialnych oraz produkcji w toku, związanej z działalnością deweloperską Grupy. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki wyliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu finansowego oraz różnice kursowe powstałe w związku z finansowaniem zewnętrznym do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

## **9.12 Aktywa finansowe**

### *Klasyfikacja aktywów finansowych*

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

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

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

### *Wycena na moment początkowego ujęcia*

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

### *Zaprzestanie ujmowania*

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

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

### *Wycena po początkowym ujęciu*

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

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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa klasyfikuje:

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

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

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

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

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

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

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

Grupa nie posiada takich tytułów aktywów na dzień 31 grudnia 2022 roku zakwalifikowanych do kategorii instrumentów dłużnych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

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

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

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

*Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

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

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

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

Do kategorii instrumentów kapitałowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje:

- pochodne instrumenty finansowe, akcje, udziały w innych jednostkach przeznaczone do obrotu.

W sytuacji, gdy Grupa:

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

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

Porozumienie ramowe opisane w MSR 32.50 nie stanowi podstawy do kompensaty, jeżeli nie zostaną spełnione obydwa kryteria opisane powyżej.

## **9.13 Utrata wartości aktywów finansowych**

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

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

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

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy:

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

Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. default) następuje w przypadku gdy:

- nastąpi opóźnienie w spłacie przekraczające 365 dni - jednostki powiązane,
  - nastąpi opóźnienie w spłacie przekraczające 365 dni – jednostki niepowiązane,
- nastąpi stwierdzenie braku płynności kontrahentów, dla których Grupa udzieliła poręczenia.

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

## 9.14 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne, z których korzysta Grupa w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe typu forward oraz kontrakty na zamianę stóp procentowych.

Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone do zysku lub straty netto roku obrotowego.

Wartość godziwa walutowych kontraktów forward jest ustalana poprzez odniesienie do bieżących kursów terminowych (forward) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana na podstawie modelu wyceny uwzględniającego obserwowalne dane rynkowe, w tym w szczególności bieżące terminowe stopy procentowe.

## 9.15 Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku – i są ustalane w następujący sposób:

Materiały

- w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło;

Produkty gotowe i produkty w toku

- koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych, z wyłączeniem kosztów finansowania zewnętrznego oraz koszty materiałów i robocizny wraz z kosztami finansowania zewnętrznego w przypadku działalności deweloperskiej;

---

Towary - w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło.”

---

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Grupa dokonuje alokowania na zapasie gruntów nabywanych pod działalność deweloperską. Opis reklasyfikacji nieruchomości gruntowych stanowiących nieruchomości inwestycyjne znajduje się w nocie 18.

## **9.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w część niefinansowej obejmuje w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w części niefinansowej, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

## **9.17 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

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

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

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zastrzeżonych, w tym rachunkach deweloperskich, rachunkach kaucji lub zwrotów VAT.

## **9.18 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

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

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

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

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

## **9.19 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości.

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

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

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

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

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



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

## **9.20 Rezerwy**

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

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

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych. Przewiduje się, że większość tych kosztów zostanie poniesiona w następnym roku obrotowym, a ich całość w ciągu 2-5 lat od dnia bilansowego. Założenia zastosowane do obliczenia rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty, oparte zostały na bieżących poziomach sprzedaży, historycznych oraz aktualnych dostępnych informacjach na temat zgłoszonych reklamacji w 2-5 - letnim okresie gwarancyjnym na wszystkie sprzedane produkty.

## **9.21 Świadczenia pracownicze**

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę.

Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą.

Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań na każdy dzień bilansowy jest obliczona przez Zarządy Spółek Grupy.

Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne.

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

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

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

## **9.22 Płatności w formie akcji**

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

## **9.23 Kapitały**

### *Kapitał własny*

Kapitał podstawowy obejmuje akcje zwykłe i jest wykazany według wartości nominalnej (zgodnej ze statutem Jednostki Dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego) skorygowanej o skutki hiperinflacji za okres, w którym gospodarka polska zaliczana była do hiperinflacyjnych.

Akcje własne są to akcje skupione przez Jednostkę dominującą celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję.

Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej – to kwota równa nadwyżce cen obejmowania akcji Jednostki Dominującej ponad ich wartość nominalną. Została ona skorygowana o skutki hiperinflacji za okres, w którym gospodarka polska zaliczana była do hiperinflacyjnych.

Różnice kursowe z przeliczenia oddziałów i podmiotów zagranicznych obejmują efekt przeliczenia sprawozdań finansowych zagranicznych spółek i oddziałów Grupy z walut obcych na złote polskie.

### *Kapitał własny przypisany udziałom niedającym kontroli*

Kapitał własny przypisany udziałom niedającym kontroli stanowi część kapitałów własnych jednostek zależnych objętych konsolidacją pełną, która należy do innych udziałowców (akcjonariuszy) aniżeli jednostki wchodzące w skład Grupy.

Zysk / (strata) netto jednostek zależnych w części należącej do udziałowców (akcjonariuszy) innych niż jednostki wchodzące w skład Grupy stanowi zysk (stratę) udziałów niedających kontroli.

## **9.24 Przychody z umów z klientami**

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

Grupa stosuje MSSF 15 Przychody z umów z klientami do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSSF16 Leasing, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

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

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, zgodnie z MSR 37 przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad przychodami) obciąża koszty operacyjne oraz drugostronnie tworzona jest rezerwa na umowy rodzące obciążenia (rezerwa na straty na kontraktach).

Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem ujmuje się jako koszt danego okresu sprawozdawczego ze względu na brak pewności ich odzyskania.

Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

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

#### *Identyfikacja umowy z klientem*

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

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

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

#### *Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia*

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

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

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

*Ustalenie ceny transakcyjnej*

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

*Wynagrodzenie zmienne*

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

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

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

*Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia*

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

*Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia*

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

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu stosuje 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. Wykonywane przez Grupę produkty i usługi w ramach

segmentów przemysł (w tym: 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.

#### *Wynagrodzenie zmienne*

Niektóre umowy z klientami zawierają kwoty zmienne wynagrodzenia w związku z nakładaniem kar.

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, jednostka oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej.

#### *Gwarancje*

Grupa udziela gwarancji na sprzedane produkty, które stanowi zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją. Grupa ujmuje takie gwarancje zgodnie z MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.

Niektóre niestandardowe umowy z klientami zawierają gwarancje rozszerzone.

#### *Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy*

Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem jako składnik aktywów, jeżeli spodziewa się, że koszty te odzyska. W ramach prowadzonej działalności przez Grupę koszty doprowadzenia do zawarcia umowy są marginalne.

#### *Aktywa z tytułu umowy*

W ramach aktywów z tytułu umowy Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest uzależnione od warunku innego niż upływ czasu (na przykład od przyszłych świadczeń jednostki). Grupa ocenia, czy nie nastąpiła utrata wartości składnika aktywów z tytułu umowy na takiej samej zasadzie jak w przypadku składnika aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 (nota 40.4).

#### *Należności*

W ramach należności Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest bezwarunkowe (jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływ określonego czasu). Grupa ujmuje należność zgodnie z MSSF 9 (nota 40.4). W momencie początkowego ujęcia należności z tytułu umowy wszelkie różnice pomiędzy wyceną należności zgodnie z MSSF 9 a odpowiadającą jej wcześniej ujętą kwotą przychodów Grupa ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

#### *Zobowiązania z tytułu umowy*

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

*Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia*

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

### **9.24.1 Odsetki**

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

### **9.24.2 Dywidendy**

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

## **9.25 Przychody z tytułu wynajmu**

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

## **9.26 Podatki**

### **9.26.1 Podatek bieżący**

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

## 9.26.2 Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9.26.3 Podatek od towarów i usług**

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

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

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

### **9.26.4 Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych**

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

Jeżeli Grupa stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Grupa odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych. Grupa odzwierciedla ten efekt za pomocą następującej metody:

- Grupa określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników .

## **9.27 Zysk netto na akcję**

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

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



## 10. Informacje dotyczące segmentów działalności



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

- *Segment Przemysł* zajmuje się głównie produkcją i sprzedażą systemów przeladunkowych, 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 Automatyka i Elektroenergetyka* zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, przebudowy gazowych stacji redukcyjno-pomiarowych, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji klimatyzacyjnych, wentylacji i ogrzewania a także świadczy usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej
- *Segment odzieżowy* – zajmuje się sprzedażą odzieży damskiej pod marką QUIOSQUE głównie poprzez własne sklepy, ale także przez sklep internetowy; marka QUIOSQUE jest obecna na rynku od blisko 30 lat; Spółka oferuje swoim klientkom ponadczasowe kolekcje, eleganckie i komfortowe ubrania, trwałe w komponowaniu. Swoją ofertę kieruje do kobiet w wieku 35+.

- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

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

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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



ODZIEŻ



HOTELARSTWO



DEVELOPING



PRZEMYSŁ



BUDOWNICTWO



AUTOMATYKA I ELEKTROTECHNIKA

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Niealokowane	Ogółem
<b>za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku</b>									
<b>Przychody ogółem</b>	<b>283 144</b>	<b>7 900</b>	<b>138 035</b>	<b>45 313</b>	<b>250 433</b>	<b>110 504</b>	<b>72 263</b>	<b>0</b>	<b>907 592</b>
<i>Przychody między segmentami</i>	6 207	4 574	215	10 075	18	0	0	0	<b>21 088</b>
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	276 937	3 327	137 820	35 238	250 415	110 504	72 263	0	<b>886 503</b>
Amortyzacja	8 821	1 408	18 462	113	505	3 143	10 224	0	<b>42 676</b>
Wynik operacyjny segmentu	14 967	58	18 787	6 248	17 331	1 739	-9 976	0	<b>49 155</b>
Aktywa	186 210	40 637	281 342	229 677	14 602	67 941	58 263	125 449	<b>1 004 121</b>

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Niealokowane	Ogółem
<b>za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku</b>									
<b>Przychody ogółem</b>	<b>182 030</b>	<b>7 449</b>	<b>53 087</b>	<b>43 686</b>	<b>134 032</b>	<b>100 366</b>	<b>73 719</b>	<b>0</b>	<b>594 369</b>
<i>Przychody między segmentami</i>	492	4 325	141	9 500	4 108	0	0	0	<b>18 566</b>
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	181 538	3 124	52 945	34 186	129 923	100 366	73 719	0	<b>575 801</b>
Amortyzacja	5 208	621	13 681	89	136	2 622	8 057	0	<b>30 414</b>
Wynik operacyjny segmentu	4 235	-93	-533	6 781	-1 106	-152	5 053	0	<b>14 185</b>
Aktywa	157 789	44 631	238 698	184 545	30 614	78 944	75 593	97 635	<b>908 449</b>

Przychody Grupy w porównaniu do roku poprzedniego wzrosły o 54 % i wyniosły 886 503 tys. PLN. Jest to głównie wynik wzrostu przychodów w segmencie przemysł, budownictwo i hotelarstwa. Spadek przychodów został odnotowany w jednym segmencie – odzieżowym. Ten segment przechodzi reorganizację o której szerzej Zarząd pisze w nocie 19.

Grupa zanotowała w 2022 roku pozytywne wyniki operacyjne we wszystkich segmentach prócz jednego segment odzieżowy. W związku ze zidentyfikowanymi przesłankami utraty wartości przeprowadzono test na utratę wartości aktywów zaangażowanych w segment odzieżowy, który został opisany w nocie 19.

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
<b>Wynik operacyjny segmentów *</b>	<b>49 155</b>	<b>14 185</b>
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	11 660	7 528
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-12 055	-3 167
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	377	-889,00
<b>Pozostałe przychody i koszty razem</b>	<b>-18</b>	<b>3 472</b>
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>49 137</b>	<b>17 657</b>
Przychody finansowe	5 914	2 334
Koszty finansowe (-)	-23 100	-11 369
Zysk z okazijnego nabycia	0	8 458
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>31 951</b>	<b>17 080</b>

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

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

## 11. Przychody z umów z klientami

### 11.1 Przychody w podziale na kategorie

Tabela poniżej przedstawia przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych:

Okres od 01-01-2022 do 31-12-2022								
Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Razem
<b>Region</b>								
Kraj	86 304	250 415	137 820	35 238	3 327	110 504	72 263	<b>695 870</b>
Eksport, w tym kluczowe kraje:	190 633	0	0	0	0	0	0	<b>190 633</b>
<i>Niemcy</i>	67 694	0	0	0	0	0	0	<b>67 694</b>
<i>Wielka Brytania</i>	48 431	0	0	0	0	0	0	<b>48 431</b>
<i>Francja</i>	28 333	0	0	0	0	0	0	<b>28 333</b>
<i>Niderlandy</i>	16 910	0	0	0	0	0	0	<b>16 910</b>
<b>Razem</b>	<b>276 937</b>	<b>250 415</b>	<b>137 820</b>	<b>35 238</b>	<b>3 327</b>	<b>110 504</b>	<b>72 263</b>	<b>886 503</b>
<b>Linia produktu</b>								<b>0</b>
systemy przeładunkowe	235 479	0	0	0	0	0	0	<b>235 479</b>
parkingi	10 754	0	0	0	0	0	0	<b>10 754</b>
maszyny i kruszarki								
Makrum	12 833	0	0	0	0	0	0	<b>12 833</b>
wyposażenie magazynów	17 871	0	0	0	0	0	0	<b>17 871</b>
budownictwo przemysłowe	0	250 415	0	0	0	0	0	<b>250 415</b>
sieć hoteli Focus	0	0	137 820	0	0	0	0	<b>137 820</b>
consulting budowlany	0	0	0	2 586	0	0	0	<b>2 586</b>
developing	0	0	0	32 652	0	0	0	<b>32 652</b>
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	3 327	0	0	<b>3 327</b>
Atrem	0	0	0	0	0	110 504	0	<b>110 504</b>
marka Quiosque	0	0	0	0	0	0	72 263	<b>72 263</b>
<b>Razem</b>	<b>276 937</b>	<b>250 415</b>	<b>137 820</b>	<b>35 238</b>	<b>3 327</b>	<b>110 504</b>	<b>72 263</b>	<b>886 503</b>

Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Razem
Termin przekazania dóbr i usług w określonym momencie	253 350	0	137 820	35 238	3 327	0	72 263	<b>501 998</b>
w miarę upływu czasu	23 587	250 415	0	0	0	110 504	0	<b>384 505</b>
<b>Razem</b>	<b>276 937</b>	<b>250 415</b>	<b>137 820</b>	<b>35 238</b>	<b>3 327</b>	<b>110 504</b>	<b>72 263</b>	<b>886 503</b>

Okres od 01-01-2021 do 31-12-2021								
Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Razem
<b>Region</b>								
Kraj	51 187	129 923	52 945	34 186	3 124	100 366	73 719	<b>445 450</b>
Eksport, w tym kluczowe kraje:	130 351	0	0	0	0	0	0	<b>130 351</b>
<i>Niemcy</i>	52 557	0	0	0	0	0	0	<b>52 557</b>
<i>Francja</i>	27 048	0	0	0	0	0	0	<b>27 048</b>
<i>Holandia</i>	9 205	0	0	0	0	0	0	<b>9 205</b>
<i>Dania</i>	9 249	0	0	0	0	0	0	<b>9 249</b>
<i>Wielka Brytania</i>	8 431	0	0	0	0	0	0	<b>8 431</b>
<b>Razem</b>	<b>181 538</b>	<b>129 923</b>	<b>52 945</b>	<b>34 186</b>	<b>3 124</b>	<b>100 366</b>	<b>73 719</b>	<b>575 801</b>
<b>Linia produktu</b>								
systemy przeładunkowe**	154 568	0	0	0	0	0	0	<b>154 568</b>
parkingi	13 044	0	0	0	0	0	0	<b>13 044</b>
maszyny i kruszarki	6 035	0	0	0	0	0	0	<b>6 035</b>
Makrum	7 891	0	0	0	0	0	0	<b>7 891</b>
wyposażenie magazynów	0	129 923	0	0	0	0	0	<b>129 923</b>
budownictwo przemysłowe	0	0	52 945	0	0	0	0	<b>52 945</b>
sieć hoteli Focus	0	0	0	2 776	0	0	0	<b>2 776</b>
consulting budowlany	0	0	0	31 410	0	0	0	<b>31 410</b>
Platanowy Park	0	0	0	0	3 124	0	0	<b>3 124</b>
Automatyka i Elektroenergetyka	0	0	0	0	0	0	73 719	<b>73 719</b>
marka Quiosque	0	0	0	0	0	100 366	0	<b>100 366</b>
Automatyka i Elektroenergetyka	0	0	0	0	0	0	0	<b>100 366</b>
<b>Razem</b>	<b>181 538</b>	<b>129 923</b>	<b>52 945</b>	<b>34 186</b>	<b>3 124</b>	<b>100 366</b>	<b>73 719</b>	<b>575 801</b>

Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Razem
Termin przekazania dóbr i usług w określonym momencie	162 459	0	52 945	34 186	3 124	0	73 719	<b>326 433</b>
w miarę upływu czasu	19 079	129 923	0	0	0	100 366	0	<b>249 368</b>
<b>Razem</b>	<b>181 538</b>	<b>129 923</b>	<b>52 945</b>	<b>34 186</b>	<b>3 124</b>	<b>100 366</b>	<b>73 719</b>	<b>575 801</b>

## 11.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Przychody z realizacji umów z klientami są uznawane zgodnie ze stopniem ich zaawansowania. Umowy z tytułu długoterminowych kontraktów są finansowo rozliczane z zamawiającym w poniżej wskazany sposób:

- W trakcie realizacji robót – rozliczenia zgodnie z postępowaniem robót na podstawie dokumentów rozliczeniowych przedstawiających wykonanie określonych prac (najczęściej w okresach miesięcznych) oraz innych zobowiązań umownych,
- Po zakończeniu realizacji robót – na podstawie dokumentów końcowych potwierdzających zakończenie realizacji prac oraz wypełnienie zobowiązań kontraktowych wymaganych do rozliczenia końcowego.

Grupa rozpoznała następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami:

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Aktywa z tytułu umowy brutto	15 096	32 719
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu umowy (-)	-32	-49
Aktywa z tytułu umowy	15 064	32 670
Zobowiązania z tytułu umowy	116 148	78 381
w tym zaliczki	104 909	68 681

Aktywa z tytułu umów obejmują przede wszystkim wykonane usługi, przed zafakturowaniem na klienta i przed dokonaniem zapłaty wynagrodzenia, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z poprowadzonych przez Grupę umów z klientami w segmentach przemysłu, budownictwa, automatyki i elektroenergetyki. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 15 064 tys. PLN (wobec 32 670 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2021 roku), zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Zobowiązania z tytułu umów wynikają z większego częściowego zafakturowania w stosunku do przychodów należnych wynikających wprost z kalkulacji budżetowej. Na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązania wyniosły 116 148 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku 78 381 tys. PLN).

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy.

Najważniejsze przyczyny zmian aktywów i zobowiązań z tytułu umowy w okresie sprawozdawczym przedstawiają poniższe tabele:

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktywa z tytułu umowy:</b>		
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	32 256	18 762
Zmiany wynikające z połączenia przedsięwzięć	0	0
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umowy	15 052	22 183
Łączne korekty przychodów odniesione na aktywa z tytułu umowy	0	0
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	12	-2
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-32 256	-8 687
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	15 064	32 256
<b>Zobowiązania z tytułu umowy:</b>		
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	78 381	34 025
Zmiany wynikające z połączenia przedsięwzięć	0	0
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	116 148	53 355
Łączne korekty przychodów odniesione na zobowiązania z tytułu umowy	0	0
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-78 381	-8 999
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	116 148	78 381

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosła 206 811 tys. PLN (2021 rok: 295 940 tys. PLN), z czego kwotę 162 297 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w 2023 roku, a pozostałą część w kolejnych okresach.

### 11.3 Wspólne przedsięwzięcie, w którym Grupa jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa była stroną umów konsorcjalnych zawartych w celu realizacji kontraktów budowlanych. Przychody i koszty oraz aktywa i zobowiązania związane z realizacją tych kontraktów w części przypadającej Grupie Kapitałowej Immobile zostały odpowiednio uwzględnione w księgach rachunkowych. Zobowiązania warunkowe związane z opisanymi przedsięwzięciami na dzień 31 grudnia 2022 roku obejmują gwarancje dobrego wykonania oraz gwarancje zwrotu otrzymanych zaliczek kontraktowych i zostały ujęte w ogólnej kwocie zobowiązań warunkowych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym. Nie występują przyszłe zobowiązania inwestycyjne dotyczące tych kontraktów.

W poniższej tabeli przedstawiono udziały Grupy we wspólnie realizowanych kontraktach, które znajdowały się w realizacji w 2022 roku.

<i>Nazwa kontraktu</i>	<i>Wartość kontraktu netto według umowy</i>	<i>Udział Spółki w konsorcjum</i>
Rozbudowa Tłoczni Gazu Odolanów	357 395	40,46%
Centralny system sterowania procesem produkcji wody stacji wodociągowych MPWiK w Lublinie - projekt wraz z pracami budowlanymi	40 313	58,7%
Modernizacja ujęć infiltracyjnych PU-3 i PU-4 Czerniakowska	58 115	16,2%
Budowa sieci inteligentnej na terenie południowej Wielkopolski (Oddział Poznań Płd.) poprzez modernizację i przebudowę linii i stacji SN i nn, automatyzację linii i stacji w wyniku zastosowania sterowania i elektroenergetycznej automatyki zabezpieczeniowej, w tym wskaźników przepływu prądów zwarciovych	37 285	35,64%
Modernizacja i wdrożenie systemów pomiarów hydrologicznych, sterowania i teletechnicznych na obiektach hydrotechnicznych RZGW Kraków i RZGW Wrocław	157 598	50,2%
<b>Łączna wartość kontraktów realizowanych w konsorcjum</b>	<b>650 706</b>	
<i>W tym wartość kontraktów realizowanych w konsorcjum, w której Grupa wystąpiła w roli lidera konsorcjum</i>	<i>357 395</i>	
<i>W tym wartość kontraktów realizowanych w konsorcjum, w której Grupa wystąpiła w roli partnera konsorcjum</i>	<i>293 311</i>	

Na dzień 31 grudnia 2022 roku łączna wartość kontraktów wg umowy, które realizowane były w formie konsorcjum wyniosła 651 mln PLN, w tym dla których Grupa była liderem konsorcjum 357,4 mln PLN.

Grupa rozpoznaje w księgach proporcjonalny udział obrotów z nich wynikających. W każdym przypadku Grupa odpowiada solidarnie za zakończenie kontraktu wraz z partnerami konsorcjum.

W rachunku zysków i strat wykazano przychody i koszty oczyszczone o udział partnerów konsorcjum (wykazano tylko wielkości odpowiadające przerobom Grupie Kapitałowej IMMOBILE).

Przychody ujęte w księgach roku 2022 wyniosły 105,8 mln PLN, wobec 91,23 mln PLN w roku 2021.



## 12. Przychody i koszty

### 12.1 Przychody ze sprzedaży

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Przemysł	276 937	181 538
Budownictwo	250 415	129 923
Hotelarstwo	137 820	52 945
Consulting i Developing	35 238	34 186
Najem aktywów	3 327	3 124
Automatyka i Elektroenergetyka	110 504	100 366
Odzieżowy	72 263	73 719
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>886 503</b>	<b>575 801</b>

### 12.2 Koszt własny sprzedaży

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Przemysł	211 773	138 227
Budownictwo	216 275	117 101
Hotelarstwo	108 877	45 771
Consulting i Developing	25 459	24 588
Najem aktywów	942	1 179
Automatyka i Elektroenergetyka	96 121	88 527
Odzieżowy	70 626	55 498
<b>Koszt własny sprzedaży razem</b>	<b>730 073</b>	<b>470 891</b>

### 12.3 Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	375	142
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	2 569	0
Odwrocenie odpisu na rzeczowe aktywa trwałe	6 176	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	0	0
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	552	682
Otrzymane kary i odszkodowania	487	746
Dofinansowanie z tytułu COVID-19	0	2 139
Zakończenie umów leasingowych	221	71
Refaktury	0	78
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	330	115
Zwrot nakładów inwestycyjnych	632	0
Rozwiązanie rezerwy na sprawę sądową Gaz - System	0	3 336
Pozostałe przychody operacyjne	318	219
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>11 660</b>	<b>7 528</b>

Po dwóch latach obciążonych administracyjnymi obostrzeniami związanymi z epidemią COVID 19, w roku 2022 segment hotelarski mógł działać bez żadnych przeszkód począwszy od marca 2022. W związku z powyższym ustała podstawowa przesłanka rozpoznania utraty wartości związana z administracyjnymi obostrzeniami/ograniczenia w prowadzeniu działalności hotelarskiej i gastronomicznej. Dodatkowo wspomniany segment odnotował bardzo duże wzrosty przychodów w 2022 roku co można zaobserwować w nocie 10 o segmentach operacyjnych. W wyniku ustąpienia przesłanek, nastąpiło odwrócenie odpisu w wartości 6 176 tys. PLN.

Wpływ wyceny nieruchomości inwestycyjnej na poszczególne nieruchomości opisany jest dokładnie w nocie 18

## 12.4 Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Wycena do wartości godziwej	0	2 086
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	0	87
Odpisy aktywów trwałych z tytułu utraty wartości segmentu odzieżowego	10 383	0
Likwidacja rzeczowych aktywów trwałych	220	0
Darowizny	420	365
Inne koszty	333	629
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>12 055</b>	<b>3 167</b>

Ze względu na zidentyfikowane przesłanki utraty wartości dla segmentu odzieżowego, z uwagi na osiągnięcie przychodów niższych niż planowane oraz niepewną sytuację rynkową w związku z wojną na Ukrainie oraz wysoką inflacją, znak towarowy Quisque, a także cały segment odzieżowy został poddany testowi na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2022 roku. W wyniku tego testu został zwiększony odpis na kwotę 9 154 tys. PLN (szczegóły testu opisano w nocie 19) co w sumie daje odpis ujęty na ten segment w 2022 roku w kwocie 10 383 tys. PLN.

## 12.5 Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Przychody z odsetek ogółem	521	116
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych	4 629	1 432
Dyskonto zobowiązań	646	0
Inne przychody finansowe	118	785
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>5 914</b>	<b>2 334</b>

Grupa zabezpiecza wybrane kredyty od wahań oprocentowania, poprzez instrument IRS. Efekt realizacji i wyceny tego instrumentu przy wzroście WIBOR-u wpłynął pozytywnie na wynik 2022 roku w kwocie 4 629 tys. PLN.

## 12.6 Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Odsetki od kredytów bankowych	6 906	4 857
Odsetki od pożyczek	1 213	0
Odsetki od innych zobowiązań	316	112
Odsetki od obligacji	542	78
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	8 509	4 502
Różnice kursowe	3 836	164
Prowizje bankowe	1 692	1 643
Strata z realizacji instrumentów finansowych per saldo	0	0
Inne koszty finansowe	86	12
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>23 100</b>	<b>11 369</b>

Wzrost WIBOR-u w 2022 roku przełożył się na wyższe koszty odsetek.

## 12.7 Koszty według rodzajów

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Amortyzacja	42 676	30 414
Świadczenia pracownicze	152 877	117 349
Zużycie materiałów i energii	265 110	134 746
Usługi obce	384 653	257 519
Podatki i opłaty	5 959	7 734
Pozostałe koszty rodzajowe	11 801	7 514
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>863 076</b>	<b>555 276</b>
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	28 050	55 871
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	-53 910	-48 889
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	0	-640
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu</b>	<b>837 216</b>	<b>561 618</b>

Istotny wzrost wielkości kosztów zużycia materiałów i energii a także usług obcy wynika bezpośrednio ze wzrostu realizowanych zleceń/kontraktów w ramach segmentu przemysłowego i segmentu budownictwo.

## 12.8 Koszty amortyzacji aktywów trwałych

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Koszt własny sprzedaży	35 129	23 162
Koszty ogólnego zarządu	4 556	3 803
Koszty sprzedaży	2 991	2 710
<b>Amortyzacja aktywów trwałych razem</b>	<b>42 676</b>	<b>29 675</b>

## 12.9 Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Koszty wynagrodzeń	130 147	99 385
Koszty ubezpieczeń społecznych	21 348	17 818
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	1 382	147
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem, w tym</b>	<b>152 877</b>	<b>117 349</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	102 322	79 543
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	34 766	25 687
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	15 788	12 119

## 13. Podatek dochodowy

### 13.1 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Wynik przed opodatkowaniem	31 951	17 080
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%:	6 071	3 245
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	313	376
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	-55	-3 131
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	2 849	1 469
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości aktywa segmentu odzieżowego (+)	2 543	0
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	2 304	329
Rozliczenie straty podatkowej	0	-187
Utworzenie odroczonego podatku od strat podatkowych	0	-675
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	-661	0
Podatek dochodowy	13 364	1 426
Zastosowana średnia stawka podatkowa	42%	8%

## 13.2 Odroczonego podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikają z następujących pozycji:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	
<b>Stan na 31-12-2022</b>			
<i>Aktywa:</i>			
Odpis na zapasy	539	96	635
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-153	153	0
Odpis aktualizujący wartość należności	3 175	-57	3 117
Kontrakty budowlane	4 534	-220	4 313
Aktywo przeznaczone do sprzedaży	5	-5	0
Odsetki naliczone od pożyczki	37	-13	23
Inne aktywa	328	186	514
Odsetki naliczone od kredytu	69	29	97
<i>Zobowiązania:</i>			
Rezerwy na świadczenia pracownicze	316	478	794
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	236	1 755	1 990
Zmiana stanu rezerw	2 301	1 219	3 520
Pochodne instrumenty finansowe	159	-28	130
Wycena bilansowa zobowiązań	160	-44	116
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	137	23	160
Inne zobowiązania	170	94	264
<i>Inne:</i>			
Odpis na ujemne różnice przejściowe (-)	0	-2 514	-2 514
Aktywo na stratę podatkową	4 380	-1 783	2 596
Razem	16 391	-634	15 757

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	
<b>Stan na 31-12-2022</b>			
<i>Aktywa:</i>			
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	2 694	-610	2 084
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	7 340	-3 254	4 086
Nieruchomości inwestycyjne	9 122	1 506	10 629
Pochodne instrumenty finansowe	387	740	1 127
Wycena zapasów do wartości godziwej	151	0	151
Wycena bilansowa należności	0	12	12
<i>Zobowiązania:</i>			
Ulga za złe długi	296	0	296
Dyskonto kaucji	103	229	332
Inne zobowiązania	567	-239	328
Razem	20 661	-1 617	19 044

Aktywo utworzone na straty podatkowe koncentruje się głównie w spółkach hotelowych. Wykorzystanie aktywa na stratę w 2022 roku nastąpiło segmencie hotelowym, spółce zależnej Atrem i PJP Makrum. Nerozpoznane aktywo na stratę podatkową dotyczy głównie segmentu odzieżowego.

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

## 14. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 110 419	75 110 419
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 110 419	75 110 419
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	18 587	15 654
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,25	0,21
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,25	0,21
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	18 587	15 654
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,25	0,21
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,25	0,21

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

### Rozwodnienie liczby akcji

Grupa w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 roku nie realizowała programu motywacyjnego. Nie wystąpiły też inne potencjalne akcje rozwadniające.

## 15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 10 czerwca 2022 Walne Zgromadzenie Spółki Dominującej podjęła uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych w kwocie 2 998 tys. PLN, tj. 0,04 zł na akcję (bez udziału akcji własnych posiadanych przez Spółkę dominującą). Dniem nabycia prawa do dywidendy był dzień 9 września 2022 r, a wypłata dywidendy została dokonana 23 września 2022 roku.

Zarząd Spółki rekomenduje pokrycie straty za rok 2022 w kwocie 1 558 906,92 PLN z zysków przyszłych okresów.

## 16. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku</i>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku</b>	<b>1 105</b>	<b>151 168</b>	<b>3 255</b>	<b>3 018</b>	<b>12 293</b>	<b>37 470</b>	<b>208 308</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	404	1 613	419	577	9 174	12 187
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-96	-108	-246	-55	0	-505
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	43 023	1 884	0	4 199	-45 117	3 988
Amortyzacja (-)	0	-8 603	-1 794	-431	-2 851	0	-13 679
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-1 134	0	0	0	0	-1 134
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	6 176	0	0	0	0	6 176
<b>Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2022 roku</b>	<b>1 105</b>	<b>190 937</b>	<b>4 855</b>	<b>2 755</b>	<b>14 163</b>	<b>1 526</b>	<b>215 341</b>

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 31-12-2021 roku</i>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku</b>	<b>2 919</b>	<b>157 520</b>	<b>2 186</b>	<b>2 607</b>	<b>3 990</b>	<b>35 287</b>	<b>204 508</b>
<i>Nabycie jednostek gospodarczych</i>	0	1 108	299	361	4 836	81	6 684
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	11 265	2 142	943	4 906	3 066	22 323
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-1 681	-71	-454	-85	-965	-3 256
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	-1 814	-10 563	0	0	0	0	-12 377
Amortyzacja (-)	0	-6 482	-1 297	-445	-1 354	0	-9 578
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	-2	6	0	0	3
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2021 roku</b>	<b>1 105</b>	<b>151 168</b>	<b>3 255</b>	<b>3 018</b>	<b>12 293</b>	<b>37 470</b>	<b>208 308</b>

Ze względu na zidentyfikowane przesłanki utraty wartości dla segmentu odzieżowego, z uwagi na osiągnięcie przychodów niższych niż planowane oraz wysoką inflacją, znak towarowy „Quiosque”, a także pozostałe aktywa przypisane do segmentu odzieżowego zostały poddane testowi na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2022 roku (szczegóły w notcie 19). W wyniku tego testu został dokonany odpis na rzeczowa aktywa trwałe w kwocie 1 134 tys. PLN.

Przyjęte w 2022 roku nakłady na rzeczowe aktywa trwałe dotyczą głównie segmentu hotelowego i realizowanej budowy hotelu przy ul. Bernardyńskiej w Bydgoszczy oraz modernizacji Hotelu pod Orłem.

W związku zaistniałymi przesłankami utraty wartości aktywów w segmencie hotelowym, tj. ograniczenia w prowadzenie działalności hotelarskiej i gastronomicznej, w roku 2020 i 2021 były przeprowadzane testy na utratę wartości. W 2020 roku został dokonany odpis aktywów przypisanych do ośrodka generującego przepływy pieniężne (CGU) Bydgoszcz w kwocie 6 176 tys. PLN. W 2022 roku w wyniku ustąpienia przesłanek utraty wartości dla całej branży hotelowej (korzystne zmiany o charakterze rynkowym tj. głównie wycofanie obowiązujących obostrzeń związanych z pandemią COVID-19), w tym dla CGU Bydgoszcz, Zarząd spółki dominującej sporządził dla tego ośrodka test na utratę wartości w celu oszacowania jego wartości odzyskiwalnej i potwierdzenia możliwości dokonania odwrócenia ujętego w okresach poprzednich odpisu.

Dodatkowo ten segment odnotował bardzo duże wzrosty przychodów w 2022 roku co można zaobserwować w nocie 10 o segmentach operacyjnych. Na rok 2023 założono wzrost przychodów CGU o 55% w stosunku do roku 2022, co jest konsekwencją funkcjonowania hotelu przy ul. Bernardyńskiej przez cały rok (w roku 2022 hotel funkcjonował niepełne 7 miesięcy) oraz wzrost cen związany z inflacją, na rok 2024 założono 13,4% wzrostu przychodów – co oparto na wzmocnieniu pozycji rynkowej hotelu przy ul. Bernardyńskiej w drugim roku pełnego funkcjonowania oraz wzrostu inflacyjnego. Dla całego okresu projekcji CAGR wynosi 15,83%, a po wyeliminowaniu efektu wzrostu przychodów 2023/2022 CAGR przyjmuje wartość 7,69%.

Wzrostowi przychodów towarzyszy wzrost generowanej marży, co jest efektem pozytywnego działania dźwigni operacyjnej.

Dla testu przyjęto następujące założenia (w nawiasach podano wartości dla poprzedniego okresu):

- Zastosowano modele zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2023-2027 przepływów finansowych bydgoskiego CGU,
- Wyniki możliwe do wygenerowania przez CGU, oszacowano na podstawie wyników historycznych, przewidywanego popytu w poszczególnych obszarach usług hotelowych (noclegi, gastronomia, wynajem sal konferencyjnych itp.), Dla oszacowania wartości rezydualnej założono 2,75% (2,50%) stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAPM (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
- Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 6,25 % (2,48%), co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych na dzień 31 grudnia 2022 roku,
- Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 5,50% (5,50%), a wskaźnik beta na poziomie 0.61 bazując w obu przypadkach na między innymi na publikacjach A. Damodorana,
- Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marż 2,75 % (3,00%),
- Przy szacowaniu kosztu kapitału własnego uwzględniono dodatkowo premię za ryzyko specyficzne 2,45% (4,60%),
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie oparta odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,45,
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 10,5% (8,80%).

Przeprowadzony test wykazał możliwość podwyższenia wartości bilansowej aktywów przypisanych do CGU Bydgoszcz do wysokości ich wartości odzyskiwalnej w kwocie stanowiącej odwrócenie ujętego w 2020 roku odpisu w kwocie 6 176 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa zidentyfikowała przesłanki utraty wartości w segmencie automatyka i elektroenergetyka, biorąc pod uwagę kapitalizację giełdową Spółki zależnej Atrem SA (na dzień 30.12.2022 roku), która wyniosła na dzień bilansowy 33 413 tys. PLN i jest niższa o 1 762 tys. PLN od wartości aktywów netto na ten dzień. Duża część aktywów segmentu to nieruchomości inwestycyjne wyceniane do wartości godziwej na podstawie operatów sporządzonych przez niezależną instytucję na dzień bilansowy. Dodatkowo wyniki osiągnięte przez ten segment w 2022 roku oraz zrealizowane przepływy pieniężne pokrywają się z przyjętymi prognozami. 27 kwietnia 2023 kapitalizacja rynkowa Atrem SA wyniosła 56 488 tys. PLN.



Ponadto wycena giełdowa (kurs akcji) w ocenie Zarządu nie odzwierciedla wartości rynkowej Spółki, w szczególności z uwagi na niski wolumen transakcji. Ze względu na powyższe czynniki nie przeprowadzono testu na utratę wartości niefinansowych aktywów trwałych segmentu.

Podobnie, w związku z faktem, iż na dzień bilansowy wycena rynkowa akcji PJP MAKRUM S.A. była niższa od wartości aktywów netto tej Spółki, a tym samym segmentu przemysł, Grupa zidentyfikowała przesłanki utraty wartości tych segmentów, jednakże z uwagi na strukturę aktywów trwałych (duża część aktywów to nieruchomości inwestycyjne wyceniane do wartości godziwej na podstawie operatów sporządzonych przez niezależną instytucję na dzień bilansowy), a istotne pozostałe to aktywa niematerialne i prawne zostały objęte testem na utratę wartości Zarząd Spółki dominującej uznał, że ryzyko utraty wartości posiadanych aktywów jest nieistotne i nie wpływa na wartość odzyskiwalną aktywów.

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

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

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

W roku 2022 Grupa wypracowała wyższe przychody, przy niższej rentowności EBIT od założeń przyjętych w zrewidowanym teście sporządzonym na potrzeby przeglądu półrocznego na dzień 30.06.2022 (w sytuacji znaczących wzrostów cen surowców i energii oraz czasowego ograniczenia dostępności podstawowych materiałów, w szczególności w pierwszej połowie roku 2022).

W teście założono przychody segmentu na rok 2023 na poziomie zbliżonym do roku 2022 i wzrosty przychodów w latach kolejnych (CAGR Compound Growth Rate: 3,44%).

W teście założono na rok 2023 spadek rentowności segmentu na poziomie EBIT do 5,58% (w stosunku do osiągniętej rentowności w roku 2022 na poziomie 6,5%) oraz powrót w roku 2024 i kolejnych do poziomów zbliżonych do wypracowanych w roku 2022 (średnio 6,46%). W całym okresie prognozy tj. w latach 2023-2027 średnia marża EBIT została oszacowana na poziomie 6,3% rocznie.

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

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

Wynik testu wykazuje znaczącą wrażliwość na zmiany w poszczególnych pozycji kapitału pracującego netto, przez co zarządzanie tym obszarem jest istotnym wyzwaniem dla zarządzających Grupą. Grupa zakłada że średni poziom kapitału pracującego netto będzie doprowadzony do średniego poziomu dla branży, natomiast utrzymanie kapitału obrotowego na poziomie zbliżonym do końca 2022 powodowałoby powstanie odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

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

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

- wzrost, średniego ważonego kosztu kapitału WACC poniżej 2,9 p.p. nie powoduje konieczności dokonania odpisu,
- spadek EBIT w całym okresie prognozy o 20,7% w stosunku do założonego w modelu poziomym spowoduje zrównanie wartości odzyskiwalnej testowanych aktywów z ich wartością księgową (przy niezmiennych innych parametrach),
- spadek poziomu przychodów w całym okresie prognozy o 20,7% w stosunku do założonego w modelu poziomym przy zachowaniu planowanej rentowności na poziomie EBIT spowoduje zrównanie wartości odzyskiwalnej testowanych aktywów z ich wartością księgową (przy niezmiennych innych parametrach).

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

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2023-2027 przepływów pieniężnych związanych z działalnością segmentu Przemysł opracowanej przez Grupę,
- Dla oszacowania wartości rezydualnej testowanych aktywów założono 2,5 % stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu
  - Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 6,25 % (3,60%), co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych,
  - Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 7,25% (7,25%), a wskaźnik beta na poziomie 0,74 (0,74),
- Premię za niską kapitalizację na poziomie 2,0% (2,0 %) oraz premię za ryzyko specyficzne 1.80% (2,0%),
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,23 (0,23),
- Istotne wzrosty przychodów ze sprzedaży oraz rentowności co zostało opisane powyżej,
- Dla kolejnych okresów projekcji założono poprawę efektywności zarządzania kapitałem obrotowym, między innymi poprzez skrócenie okresu rotacji zapasów i należności,
- W okresie prognozy założono, z uwagi na zakończona w roku 2021 rozbudowę zakładu produkcyjnego w Koronowie, niższe nakłady na odtworzenie aktywów trwałych w stosunku do wysokości prognozowanej amortyzacji.

Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 14,60% (12,20%).

#### Analiza wrażliwości szacującej wartość ośrodka generującego przepływy pieniężne

MKM	Δ stopy wzrostu FCF po okresie szczegółowej prognozy				
	-1.00%	-0.50%	0.00%	0.50%	1.00%
-1.00%	153 955	157 567	161 504	165 813	170 549
-0.50%	148 505	151 772	155 321	159 190	163 423
0.00%	143 457	146 422	149 633	153 120	156 922
0.50%	138 767	141 467	144 382	147 537	150 964
1.00%	134 399	136 864	139 518	142 382	145 483

Na podstawie uzyskanych wyników testu Grupa uznała, iż szacowana wartość użytkowa testowanego ośrodka generującego przepływy pieniężne (segment przemysł) przewyższa sumę zaangażowanych aktywów o wartości 123.659 tys. PLN, obejmujących aktywa trwałe, aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz aktywa obrotowe netto.

## 17. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązanie leasingowe

### 17.1 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 31-12-2022 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku	14 854	126 577	7 546	2 227	2 004	153 208
Zwiększenia	0	63 630	392	3 405	633	68 060
Aktualizacja wartości	0	-3 151	0	411	0	-2 740
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-881	0	-24	0	-905
Amortyzacja (-)	-222	-24 164	-1 373	-2 492	-385	-28 636
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-5 476	0	0	0	-5 476
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	19	0	12	0	31
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2022 roku</b>	<b>14 633</b>	<b>156 555</b>	<b>6 565</b>	<b>3 539</b>	<b>2 251</b>	<b>183 543</b>

Ze względu na zidentyfikowane przesłanki utraty wartości dla segmentu odzieżowego, z uwagi na osiągnięcie przychodów niższych niż planowane oraz niepewną sytuację rynkową w związku z wojną na Ukrainie oraz wysoką inflacją, znak towarowy „Quiosque”, a także cały segment odzieżowy został poddany testowi na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2022 roku (szczegóły w nocie 19). W wyniku tego testu został dokonany odpis na aktywa z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 5 476 tys. PLN.

Zwiększenia w trakcie 2022 roku aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 68 060 tys. PLN wynikały głównie z:

- rozpoczęcia użytkowania obiektu hotelowego zlokalizowanego w Warszawie - zwiększenie w kwocie 52 956 tys. PLN
- ze zmian umów dotyczy segmentu odzieżowego 7 379 tys. PLN
- podpisania nowej umowy najmu powierzchni hali produkcyjnej przed jednostkę dominującą – zwiększenie w kwocie 1 436 tys. PLN,
- podpisania nowej umowy najmu powierzchni hali magazynowej – zwiększenie w kwocie 1 222 tys. PLN (PROMStahl GmbH),
- podpisanie nowych umów najmu samochodów- zwiększenie w kwocie 3 405 tys. PLN,

## 17.2 Leasing

### Grupa jako leasingobiorca

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym.

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>157 136</b>	<b>78 245</b>
Zwiększenie z tytułu nabycia grupy DLAKO	0	30 948
Zwiększenia (nowe leasingi)	68 060	63 488
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja)	-1 718	-1 937
Aktualizacja wartości zobowiązania	-2 740	-714
Płatności leasingowe	-23 676	-12 963
Różnice kursowe	-48	68
<b>Na koniec okresu</b>	<b>197 013</b>	<b>157 136</b>
<i>Krótkoterminowe</i>	26 487	23 758
<i>Długoterminowe</i>	170 526	133 378

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku przyszłe opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
<b>Stan na 31-12-2022</b>				
Przyszłe opłaty leasingowe	37 611	101 788	136 285	275 684
Koszty finansowe (-)	-11 123	-26 768	-40 779	-78 671
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	<b>26 487</b>	<b>75 019</b>	<b>95 507</b>	<b>197 013</b>

	Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
<b>Stan na 31-12-2021</b>				
Przyszłe opłaty leasingowe	33 329	79 405	98 066	210 800
Koszty finansowe (-)	-9 571	-14 328	-29 765	-53 664
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	<b>23 758</b>	<b>65 077</b>	<b>68 301</b>	<b>157 136</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

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

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	dlugoterminowe
<b>Stan na 31-12-2022</b>							
Umowa leasingu do 7 lat	EUR	stałe	7 lat	692	3 245	714	2 532
Umowa leasingu do 3 lat	PLN	zmienne	3 lata	0	3 443	1 367	2 075
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	4 376	1 995	2 381
Umowy leasingu 3 - 5 letnie	PLN	stałe	3-5 lat	0	7 189	1 638	5 552
Umowy leasingu 3 - 5 letnie	EUR	stałe	3-5 lat	4 057	19 027	6 961	12 066
Umowy leasingu do 15 lat	PLN	stałe	5-15 lat	0	137 092	9 508	127 583
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	stałe	10 lat	487	5 270	936	4 334
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmienne	2 lata	517	2 423	705	1 718
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	zmienne	2-4 lata	198	930	830	99
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmienne	2-3 lata	0	376	51	325
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	zmienne	5 lat	0,00	258,56	136,85	121,71
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	67 lat	0	13 383	1 645	11 738
<b>Leasing na dzień 31-12-2022</b>					<b>197 013</b>	<b>26 487</b>	<b>170 526</b>

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	dlugoterminowe
<b>Stan na 31-12-2021</b>							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	Zmienne	3 lata		288	263	26
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	Zmienne	5 lat		14 101	3 938	10 164
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	Zmienne	5 lat	4 884	22 627	6 665	15 962
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	Stałe	3 lata		3 515	2 282	1 233
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	Stałe	3 lata	126	584	313	271
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	Stałe	5 lat	-	-	-	-
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	Stałe	10 lat	1 190	5 514	882	4 633
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	Stałe	68 lat		110 507	9 416	101 091
<b>Leasing na dzień 31-12-2021</b>					<b>157 137</b>	<b>23 758</b>	<b>133 378</b>

Poniżej przedstawiono kwoty kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz w rachunku zysków i strat.

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	28 636	19 805
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	8 509	4 384
Koszty leasingów krótkoterminowych	2 482	1 969
Koszty leasingu aktywów o niskiej wartości	3 271	1 614
Zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	14 026	3 597
<b>Łączna kwota ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>56 923</b>	<b>31 369</b>
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingu	51 964	24 469

Pozycja zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu obejmuje dodatkowe elementy opłat za hotele uzależnione od wysokości obrotu w trakcie roku.

**Grupa jako leasingodawca**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku była leasingodawcą leasingu operacyjnego. Analiza terminów zapadalności opłat leasingowych w wartościach niezdyskontowanych przedstawiała się następująco:

	31-12-2022	31-12-2021
W 1 roku	1 571	2 768
W 2 roku	709	2 676
W 3 roku	321	1 474
W 4 roku	306	553
W 5 roku	177	297
Powyżej 5 lat	148	353

Spółka w ramach posiadanej nieruchomości IMMOBILE K3 prowadzi wynajem podmiotom trzecim w części powierzchni biurowej i usługowej. Więcej o tej nieruchomości w nocie nr 18.

**18. Nieruchomości inwestycyjne**

	31.12.2022	31.12.2021
Grunty inwestycyjne	86 654	87 668
Nieruchomości komercyjne	31 858	32 719
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>118 512</b>	<b>120 387</b>

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość komercyjna IMMOBILE K3 położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 31 858 tys. PLN. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2021 roku wynika z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 672 tys. PLN, reklasyfikacji części tej nieruchomości do rzeczowych aktywów trwałych, w wyniku zwiększenia wykorzystywania na własne potrzeby w kwocie 3 988 tys. PLN, i wzrostem wartości godziwej o 2 456 tys. PLN.  
W tej pozycji ujmowana jest tylko ta część nieruchomości, która przeznaczona jest na wynajem podmiotom trzecim. Pozostała część budynku IMMOBILE K3 jest prezentowana w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 29 505 tys. PLN.
2. Grunt inwestycyjny położony w Bydgoszczy o powierzchni 48 876 m<sup>2</sup> o wartości godziwej 43 933 tys. PLN. Zmiana wartości tej nieruchomości wynika z przeniesienia, na podstawie otrzymanego pozwolenia na budowę, części gruntów wraz z przynależnymi prawami wieczystego użytkowania oraz poniesionymi nakładami do zapasów, w celu rozpoczęcia budowy kolejnego, IV etapu osiedla Platanowy Park, w kwocie 3 395 tys. PLN oraz poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 132 tys. PLN.
3. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 36 177 m<sup>2</sup>, o wartości godziwej 19 732 tys. PLN. Zmiana wartości tej nieruchomości wynika z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 3172 tys. PLN, które w części zostały sprzedane do gminy, w kwocie 1 057 tys. PLN oraz obniżenia wartości o 719 tys. PLN w oparciu o wycenę do wartości godziwej.
4. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m<sup>2</sup> i wartości 2 884 tys. PLN. W wyniku dokonanej wyceny wartość nieruchomości wzrosła o 64 tys. PLN w stosunku do wartości z dnia 31 grudnia 2021 roku.

## GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

5. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga o powierzchni 648 m<sup>2</sup>. Na dzień bilansowy nieruchomość została przeszacowana do wartości godziwej a jej wartość wynosi 616 tys. PLN.
6. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej o powierzchni 6 122 m<sup>2</sup> o wartości 5 231 tys. PLN.
7. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej o powierzchni 1 132 m<sup>2</sup>, o wartości 1 236 tys. PLN
8. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Złotnikach przy ul. Czołgowej 4, o powierzchni 4 006,5 m<sup>2</sup>. Wartość godziwa 13 022 tys. PLN i spadła o 61 tys. PLN od 31 grudnia 2021 roku.

### Zmiany wartości w roku

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>120 387</b>	<b>104 734</b>
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	2 569	-891
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	-3 395	-1 008
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	0	15 933
Aktywowanie późniejszych nakładów	3 997	2 358
Sprzedaż nakładów inwestycyjnych (-)	-1 057	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	-739
Reklasyfikacja na rzeczowy majątek trwały (-)	-3 988	0
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>118 512</b>	<b>120 387</b>

### Przychody z czynszów oraz koszty utrzymania nieruchomości

	od 01-01 do 31-12-2022
Przychody z czynszów	<b>2 768</b>
<b>Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:</b>	
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	0
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	219
Bezpośrednie koszty operacyjne	<b>219</b>

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2022 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:

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-12-2022 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	31 858	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 876 m2 Powierzchnia biurowa 58 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 68 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 300 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 48 876 m2	43 933 (w tym 4 364 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,50 PLN/m2 do 1 502,41 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 177 m2	19 732	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 357,04 PLN/m2 do 546,17 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	2 884 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,50 PLN/m2 do 1 502,41 PLN/m2
5.	Bydgoszczy ul. Czarna Droga, 648 m2	616	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 852,10 PLN/m2 do 1 254,93 PLN/m2
6.	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	5 231 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
7.	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 1 132 m2	1 236	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
8.	Złotniki ul. Czołgowa 4, 4006,5 m2	13 022	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m2 )	36,00 zł / m2
<b>Razem</b>		<b>118 512</b>			



**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-12-2021 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	32 719	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 876 m <sup>2</sup>
					Powierzchnia biurowa 55 PLN/m <sup>2</sup> /miesięcznie
					Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m <sup>2</sup> /miesięcznie
					Miejsce postojowe w garażu podziemnym 300 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 53 554 m <sup>2</sup>	46 381 (w tym 5 831 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m <sup>2</sup> do 1 237 PLN/m <sup>2</sup>
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 177 m <sup>2</sup>	18 356	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 357 PLN/m <sup>2</sup> do 470 PLN/m <sup>2</sup>
4.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m <sup>2</sup>	2 820 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m <sup>2</sup> do 1 237 PLN/m <sup>2</sup>
5.	Bydgoszczy ul. Czama Droga, 648 m <sup>2</sup>	561	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 731 PLN/m <sup>2</sup> do 916 PLN/m <sup>2</sup>
6.	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 6 122 m <sup>2</sup>	5 231 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m <sup>2</sup> do 1 237 PLN/m <sup>2</sup>
7	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 1 132 m <sup>2</sup>	1 236	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m <sup>2</sup> do 1 237 PLN/m <sup>2</sup>
8	Złotniki ul. Czołgowa 4, 4006,5 m <sup>2</sup>	13 083	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Średnia miesięczna stawka czynszu (zł/m <sup>2</sup> )	36,89 zł / m <sup>2</sup>
<b>Razem</b>		<b>120 387</b>			

**19. Aktywa niematerialne**

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Know-how	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2022 roku	14 391	0	529	0	738	50	0	15 708
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	241	0	0	0	0	241
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-3 773	0	0	0	0	0	0	-3 773
Amortyzacja (-)	0	0	-242	0	-65	-55	0	-362
Różnice kursowe	0	0	1	0	0	0	0	1
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2022 roku</b>	<b>10 618</b>	<b>0</b>	<b>529</b>	<b>0</b>	<b>673</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>11 816</b>

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Know-how	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku	2 118	0	127	0	834	0	1	3 080
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	12 313	0	419	0	0	36	0	12 768
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	159	0	0	14	0	173
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-19	0	0	0	0	-19
Inne zmiany (reklasyfikacja ZCP)	0	0	0	0	0	0	-1	-1
Amortyzacja (-)	-40	0	-156	0	-96	0	0	-292
Różnice kursowe	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2021 roku</b>	<b>14 391</b>	<b>0</b>	<b>529</b>	<b>0</b>	<b>738</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>15 708</b>

W skład aktywów niematerialnych Grupy wchodzi dwa aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania: znak towarowy PROM oraz nabyty wraz z objęciem kontroli nad Grupą DLAKO znak towarowy QUIOSQUE.

Zarząd PJP MAKRUM przeprowadził test na utratę ośrodka wypracowującego środki pieniężne – Przeladunki w segmencie Przemysł Grupy do którego należy znak towarowy „PROM”. Założenia do testu zostały przedstawione w nocie 16. Przeprowadzony test nie wskazał na konieczności dokonania odpisu aktualizującego wartość aktywów niematerialnych segmentu, w tym znaku towarowego „PROM”.

W związku z poniesioną w segmencie odzieżowym stratą w roku 2022 Zarząd spółki dominującej zidentyfikował przesłanki utraty wartości aktywów segmentu.

Na przełomie pierwszego i drugiego kwartału 2022 roku Zarząd spółki zależnej PBH S.A. przy wsparciu zarządu Grupy podjął decyzje o przeprowadzeniu głębokiej reorganizacji segmentu i opracowaniu nowej strategii działania.

Podstawą strategii jest wypracowanie wysokiej marży brutto na sprzedaży opartej o model zróżnicowanych mnożników marży (cena oferowanego do sprzedaży towaru vs cena nabycia) dla 3 podstawowych platform sprzedażowych w sklepach stacjonarnych: ekspozycja sklepowa, „szafy”, „komisy”.

Wsparciem dla sprzedaży stacjonarnej pozostaje sprzedaż poprzez kanał internetowy.

Strategia zakłada zmniejszenie, w stosunku do powszechnych działań w branży, stosowania promocji i wyprzedaży po obniżonych cenach.

Kolejnym elementem strategii jest rozszerzenie oferty o wysoko marżowe towary, których sprzedaż może odbywać się na niewielkiej przestrzeni handlowej.

Powyższe ma zapewnić optymalizację ilości eksponowanego towaru na jednostkę powierzchni.

Lokalizację sklepów oparto o model analityczny bazujący na zdefiniowanych zasięgach oddziaływania sklepów i potencjału demograficznego.

Przygotowanie szczegółów realizacyjnych strategii i pierwsze wdrożenia części elementów miały miejsce w IV kwartale 2022 roku, a szybszego tempa wdrażanie strategii nabrało od marca 2023 roku.

Bazując na modelu wdrażanych zmian, planach realizacyjnych poszczególnych elementów strategii oraz podjętych działaniach Zarząd Grupy opracował model wyceny segmentu oparty na filarach nowej strategii.

Opracowany model, w przypadku osiągnięcia zakładanych wyników finansowych, a w szczególności osiągnięcia zakładanych poziomów przychodów i marży dla poszczególnych platform sprzedażowych wskazuje na osiągnięcie począwszy od roku 2024 znacząco wyższych przychodów i zysku w stosunku do wyników osiągniętych w roku 2022. Tym samym model bazujący na wdrażanej strategii nie wykazuje utraty wartości aktywów segmentu.

Jednakże mając na uwadze, iż prognoza wyników segmentu odzieżowego bazuje na nowych założeniach strategicznych, dla których nie jest możliwa weryfikacja w oparciu o dane historyczne (oba modele funkcjonowania segmentu zbyt różnią się od siebie) Zarząd opracował dodatkowy, konserwatywny test utraty wartości w oparciu o zmodyfikowane dane historyczne oraz prognozy oparte o średnie branżowe i niższe parametry generowanej marży, który na ten moment w ocenie Zarządu jest najbardziej prawdopodobnym scenariuszem do zrealizowania (wobec braku porównywalnych danych historycznych).

Test ten wykazał utratę wartości aktywów segmentu odzieżowego o wartości, co zostało przez Zarząd Spółki dominującej wprowadzane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego poprzez dokonanie odpisu aktualizującego odpowiednio wartość znaku towarowego QUIOSQUE, rzeczowych aktywów trwałych i aktywów z tytułu prawa do użytkowania w sumie na kwotę 9 154 tys. PLN, w tym na znak 2 544 tys. PLN.

Poniżej opisano szczegółowe założenia do przeprowadzonego testu stanowiącego podstawę do odpisu aktualizującego.

W teście założono:

- wzrost ilości sklepów własnych w latach 2023-2024 do poziomu 127 sklepów (ze 105 sklepów na koniec 2022 roku),
- założono montaż w latach 2023-2024 54 szaf ekspozycyjnych oraz montaż kolejnych 5 szaf w następnych latach
- założono podpisanie w latach do końca 2024 roku 180 umów o sprzedaży komisowej i zwiększenie tej ilości sukcesywnie do 220 umów w roku 2027,
- założono stopniowo wdrażaną sprzedaż towarów związanych z przejętymi przez Grupę markami, to jest MaraSimSim, Akardo, Haka i Błonie.

Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2023-2027 przepływów pieniężnych związanych z nabytym przedsiębiorstwem opracowanej przez Grupę,

- Dla oszacowania wartości rezydualnej segmentu założono 2,5% stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,
- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (Weighted Average Cost of Capital),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAMP (Capital Assets Pricing Model) przy założeniu:
  - Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 6,25% co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych,
  - Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 7,25% a wskaźnik beta na poziomie 0,74
- Premię za niską kapitalizację na poziomie 2,0% oraz premię za ryzyko specyficzne 3%,
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,23,
- Istotne wzrosty przychodów ze sprzedaży oraz rentowności co zostało opisane powyżej,
- Dla kolejnych okresów projekcji założono poprawę efektywności zarządzania kapitałem obrotowym, między innymi poprzez skrócenie okresu rotacji zapasów i należności,
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 15,58%.

Analiza wrażliwości testu prezentowana jest w poniższej tabeli:

MKM		Δ stopy wzrostu FCF po okresie szczegółowej prognozy				
		-1,00%	-0,50%	0,00%	0,50%	1,00%
Δ WACC	-1,00%	43 507	44 412	45 392	46 457	47 617
	-0,50%	42 032	42 857	43 748	44 712	45 760
	0,00%	40 655	41 409	<b>42 221</b>	43 097	44 046
	0,50%	39 365	40 056	40 798	41 597	42 459
	1,00%	38 153	38 788	39 469	40 199	40 985

Na podstawie uzyskanych wyników testu Spółka uznała, iż szacowana wartość użytkowa testowanego ośrodka generującego przepływy pieniężne jest niższa od sumy zaangażowanych aktywów o wartości ponad 9 154 tys. PLN, obejmujących znak towarowy, aktywa trwałe, aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz aktywa obrotowe netto.

## 20. Pożyczki udzielone

Na dzień 31 grudnia 2022 Grupa udzieliła pożyczek na kwotę 200 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom niepowiązanym.

## 21. Świadczenia pracownicze

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

	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
Stopa dyskontowa (%)	2,60%	1,95%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (powyżej poziomu inflacji)	1,00%	2,00%

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	12	1 009	876
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0
<b>Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>1 009</b>	<b>876</b>

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych. Wartość rezerw na 31 grudnia 2022 roku wyniosła 1 009 tys. PLN, tj. o 121 tys. więcej niż w roku ubiegłym. Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

### 21.1 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Jednostki Grupy wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy.

W związku z tym Grupa na podstawie wyceny dokonanej przez Zarządy Spółek tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Podsumowanie świadczeń, kwotę rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli:

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku</i>				
Stan na początek okresu	0	889	0	889
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	0	89	0	89
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne	0	32	0	32
<b>Wartość bieżąca rezerw na dzień 31-12-2022 roku</b>	<b>0</b>	<b>1 009</b>	<b>0</b>	<b>1 009</b>
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku</i>				
Stan na początek okresu	0	677	0	677
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	0	116	0	116
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne	0	1	0	1
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	95	0	95
<b>Wartość bieżąca rezerw na dzień 31-12-2021 roku</b>	<b>0</b>	<b>889</b>	<b>0</b>	<b>889</b>

## 22. Zapasy

Struktura zapasów przedstawia się następująco:

	31-12-2022	31-12-2021
Materiały	21 312	21 590
Półprodukty i produkcja w toku	164 550	115 715
Wyroby gotowe	38 460	33 385
Towary	35 156	26 674
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>259 478</b>	<b>197 364</b>

Wzrost wartości zapasów wynika głównie z wysokiego stopnia zawansowania w dwóch lokalizacjach lokali mieszkalnych w trakcie budowy.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów:

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Stan na początek okresu	361	339
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	3 062	282
Odpisy odwrócone w okresie (-)	0	260
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 423</b>	<b>361</b>

Odpisy aktualizujące wartość zapasów obciążąły koszt własny sprzedanych produktów.

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	31-12-2022	31-12-2021
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	139 687	96 151
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	12 568	11 675
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	107 223	89 538
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>259 478</b>	<b>197 364</b>

W ramach zapasów na dzień 31 grudnia 2022 roku ujęte są grunty na wartość 15 804 tys. PLN, w tym 1 615 tys. PLN rozpoznanego zgodnie z MSSF16. Na gruntach tych rozpoczęto prace budowlane związane z działalnością developerską.

Zmiana wartości aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujętego na zapasie:

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Stan na 1 stycznia	14 286	13 711
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	3 395	1 008
Nabycie nowego PWUG	0	0
Zmniejszenie w wyniku sprzedaży	-1 877	-433
<b>Stan na 31 grudnia</b>	<b>15 804</b>	<b>14 286</b>

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

Długoterminowe należności na dzień 31 grudnia 2022 roku wynoszą 5 612 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosły 6 894 tys. PLN). Należności długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa oraz przemysłu.

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

	31-12-2022	31-12-2021
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	105 137	98 075
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-12 483	-11 797
Należności z tytułu dostaw i usług netto	92 654	86 278
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	4 605	6 454
Inne należności	1 987	1 427
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-39	0
Pozostałe należności finansowe netto	6 554	7 881
<b>Należności finansowe</b>	<b>99 208</b>	<b>94 159</b>
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	10 055	8 352
Przedpłaty i zaliczki	2 657	319
Pozostałe należności niefinansowe	808	244
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-174	0
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>13 346</b>	<b>8 915</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>112 554</b>	<b>103 074</b>

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe na 31 grudnia 2022 roku wyniosły 99 208 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (92 654 tys. PLN) oraz kaucji wpłaconych w związku z realizacją usług budowlanych (4 605 tys. PLN).

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 14 do 45 dni. Wyjątek stanowią wpłacone kaucje z tytułu gwarancji wykonania robót, których okres spłaty w niektórych przypadkach przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kaucje są dyskontowane przy wykorzystaniu rentowności 2-, 5- lub 10-letnich krajowych obligacji skarbowych dla należności krajowych oraz rentowności 2-, 5- lub 10-letnich niemieckich obligacji skarbowych dla należności w walucie euro oraz uwzględniając ryzyko kredytowe klienta.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku wartość odpisu aktualizującego należności przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Stan na początek okresu	11 797	24 598
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 053	3 921
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-263	-3 032
Odpisy wykorzystane (-)	-82	-13 686
Inne zmiany (różnice kursowe)	15	-4
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>12 521</b>	<b>11 797</b>

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.

#### Bieżące i zaległe krótkoterminowe należności finansowe.

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

	31-12-2022		31-12-2021	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	62 100	43 037	62 766	35 309
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-18	-12 504	-25	-11 771
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>62 083</b>	<b>30 533</b>	<b>62 741</b>	<b>23 538</b>
Pozostałe należności finansowe	6 313	318	7 840	41
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	0	-39	0	0
<b>Pozostałe należności finansowe netto</b>	<b>6 313</b>	<b>280</b>	<b>7 840</b>	<b>41</b>
<b>Należności finansowe</b>	<b>68 395</b>	<b>30 813</b>	<b>70 581</b>	<b>23 579</b>

## 24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 34 816 tys. PLN (31 grudnia 2021 roku: 26 658 tys. PLN).

Zgodnie z osądem Zarządu, ograniczenia w dysponowaniu środkami zgromadzonymi na rachunku VAT, wynikające z przepisów podatkowych dotyczących mechanizmu podzielonej płatności, nie wpływają na ich klasyfikację jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ponieważ Spółka wykorzystuje je na bieżąco do regulowania zobowiązań krótkoterminowych.

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

	31-12-2022	31-12-2021
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	22 199	19 430
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	7 817	1 205
Środki pieniężne w kasie	485	265
Depozyty krótkoterminowe	1 059	1 294
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	3 116	4 464
Inne	139	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>34 816</b>	<b>26 658</b>



## 25. Pozostałe aktywa finansowe

	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
<i>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</i>	6 042	3 626
<i>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	20 980	19 350
w tym środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych	20 260	17 140

W ramach pozostałych aktywów finansowych Grupa ujmuje środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Na saldo składają się w głównej mierze środki wpłacane na rachunek powierniczy (MRP) przez nabywców mieszkań w ramach umów deweloperskich - 20 260 tys. PLN.

W roku 2021 roku dodatkowo zostały ujęte tu środki pieniężne zablokowane na wykup akcji spółki zależnej ATREM S.A. w kwocie 4 273 tys. PLN

## 26. Kapitał własny

Kapitał podstawowy przedstawia się następująco:

	31-12-2022	31-12-2021
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
<b>Kapitał podstawowy (w tys. PLN)</b>	<b>18 841</b>	<b>18 841</b>

Spółka dominująca skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia. Zakupione akcje własne są wyłączone z kalkulacji zysku przypadającego na akcję.

Struktura kapitału zakładowego kształtuje się następująco:

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalne PLN	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 925 736	2 231 434,00	wpłata gotówką	09.11.2004
B	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	3 200 132	800 033,00	wpłata gotówką	09.11.2004
C	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 602 132	400 533,00	wpłata gotówką	09.11.2004
D	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	18 147 724	4 536 931,00	aport ST	01.08.2006
E	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 814 772	453 693,00	wpłata gotówką	01.08.2006
F	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 000 000	2 000 000,00	wpłata gotówką	10.08.2007
I	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	28 557 974	7 139 493,50	aport	24.05.2012
J	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 614 462	653 615,50	aport	13.06.2012
K	zwykle na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 500 000	625 000,00	wpłata gotówką	11.10.2016
<b>Liczba akcji razem</b>			<b>75 362 932</b>			
<b>Kapitał zakładowy razem (PLN)</b>				<b>18 840 733</b>		
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 0,25 zł</b>						

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

## 26.1 Wartość nominalna akcji

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 18 841 tys. PLN i dzielił się na 75 362 932 akcji o wartości nominalnej 0,25 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

## 26.2 Prawa akcjonariuszy

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

## 26.3 Akcjonariusze o znaczącym udziale

Struktura własności przedstawia się następująco:

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Udział w kapitale
<b>Stan na 31-12-2022</b>			
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	28 076 958	28 076 958	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24%
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	10 772 552	14%
Sławomir Winiecki	4 019 503	4 019 503	5%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	4 479 266	6%
Pozostali akcjonariusze	9 866 929	9 866 929	13%
<b>Razem</b>	<b>75 362 932</b>	<b>75 362 932</b>	<b>100%</b>
<b>Stan na 31-12-2021</b>			
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)	27 979 611	27 979 611	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24%
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	10 772 552	14%
Sławomir Winiecki	4 019 503	4 019 503	5%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)	4 479 266	4 479 266	6%
Pozostali akcjonariusze	9 964 276	9 964 276	13%
<b>Razem</b>	<b>75 362 932</b>	<b>75 362 932</b>	<b>100%</b>

## 26.4 Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną.

	Cena emisyjna (PLN)	Liczba akcji	Wartość emisji	Wartość nominalna (-)	Koszty emisji (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 01.01.2010 roku						-
Emisja akcji serii F	5,30	8 000 000	42 400	(2 000)	(1 412)	38 988
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2010 roku						38 988
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2011 roku						38 988
Emisja akcji serii I	2,15	28 557 974	61 400	(7 139)	(130)	54 130
Emisja akcji serii J	2,15	2 614 462	5 621	(654)	-	4 967
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2012 roku						98 086
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2014 roku						98 086
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2015 roku						98 086
Emisja akcji serii K	2,50	2 500 000	6 250	(625)	-	5 625

## 26.5 Pozostałe kapitały

W dniu 08.12.2021 r., Spółka ogłosiła za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 3.138.227 sztuk akcji spółki ATREM S.A. uprawniających do wykonania 3.138.227 głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. stanowiących ca 34,00% kapitału zakładowego ATREM S.A. oraz 34,00% procent ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. Cena nabycia akcji w Wezwaniu ustalona została na 2,30 zł za jedną akcję. Zabezpieczeniem Wezwania o którym mowa w art. 77 ust. 1 Ustawy, była blokada środków pieniężnych na rachunku brokerskim Spółki prowadzonym przez Podmiot Pośredniczący w kwocie 4 550 362,53 zł oraz gwarancja zapłaty wystawiona przez Santander Bank Polska S.A. do kwoty 2 950 000,00 zł. Kwota środków pieniężnych zablokowanych na rachunku brokerskim Spółki oraz kwota, na którą opiewała gwarancja zapłaty wystawiona przez Santander Bank Polska S.A., łącznie stanowiły nie mniej niż 100% wartości akcji będących przedmiotem Wezwania. Wezwanie nie było ogłoszone pod żadnym warunkiem.

Ogłoszenie wezwania spowodowało zarachowanie po stronie Grupy zobowiązania finansowego w wysokości 7,2 mln PLN wynikającego z wystawionej opcji sprzedaż stanowiącej iloczyn akcji w wezwaniu i ceny za jedną akcję w wezwaniu. Zobowiązanie to drugostronnie ujęto jako pomniejszenie pozostałych kapitałów.

W wyniku wezwania, po rozliczeniu transakcji zakupu akcji w dniu 09 lutego 2022 roku Spółka nabyła 526 332 sztuk akcji ATREM S.A., co stanowi 5,70% kapitału zakładowego ATREM S.A. i 5,70% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. i Spółka posiadała na 09 lutego 2022 roku 6 618 184 sztuki akcji ATREM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A. co stanowi 71,70% udziału w kapitale zakładowym ATREM S.A., tj. 71,70% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ATREM S.A.

W konsekwencji w dniu 09.02.2022 roku zobowiązanie finansowe w wysokości 7,2 mln PLN zostało wycofane z bilansu, została rozpoznana transakcja z udziałami niedającymi kontroli przypadające ATREM S.A. oraz wycofano wycenę opcję z pozostałych kapitałów w kwocie 7,2 mln PLN.

Wpływ tego rozliczenia na kapitały Grupy jest widoczny w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym w pozycji „Zmiana struktury grupy kapitałowej”.

## 26.6 Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

## 26.7 Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	<i>od 01-01 do 31-12-2022</i>	<i>od 01-01 do 31-12-2021</i>
Saldo na początek okresu	46 690	43 355
Nabycie spółki zależnej (Grupa DLAKO)	0	940
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (Atrem S.A.)	-2 412	0
Dywidenda wypłacone z zysku akcjonariuszom niekontrolującym	-1 724	-689
Różnice z przeliczenia	95	-32
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	9 535	3 116
<b>Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu</b>	<b>52 184</b>	<b>46 690</b>

## 27. Kredyty i pożyczki

Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Oprocentowanie	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)
<b>Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 5,6 mln PLN</b>					
Kredyt inwestycyjny	-	5 597	31.05.2024	WIBOR 1M + marża	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
<b>PKO BP S.A., Limit kredytowy wielocelowy, kwota udzielona- aktualne saldo: 32 mln PLN</b>					
Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6 000	6 000	5 898	06.05.2023	WIBOR 3M EURIBOR 3M LIBOR 3M + marża	Hipoteka umowna łączna do kwoty 48 000 tys. PLN na nieruchomości GKI SA w Bydgoszczy KW BY1B/00004708/8, poręczenie GKI SA, weksle in blanco oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji (PM, PJP BUD, PROMSTAHL PL, MODULO PARKING)
Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 8 000	8 000	2 421	09.05.2023	WIBOR 3M EURIBOR 3M LIBOR 3M + marża	
		1 438		WIBOR 3M EURIBOR 3M LIBOR 3M + marża	
Gwarancje, akredytywy do kwoty 5 000	3 730	3 477	09.05.2023	-	
Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	0	09.05.2023	-	
Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 15 000	0	0	-	-	
Gwarancje, akredytywy do kwoty 15 000	10 270	0	09.05.2023	-	
Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	965	09.05.2023	-	
Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 2 000	2 000	967	09.05.2023	-	
Gwarancje, akredytywy do kwoty 3 000	0	0	09.05.2023	-	
<b>mBank S.A., Kredyt w rachunku bieżącym, kwota udzielona- aktualne saldo: 6,5 mln PLN</b>					
Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	5 740	08.09.2023	WIBOR O/N + marża	zastawy rejestrowe na maszynie i zapasach, weksel in blanco, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 5.200 tys. PLN
		0		EURIBOR O/N + marża	
<b>mBank S.A., Kredyt odnawialny, kwota udzielona- aktualne saldo: 5 mln PLN</b>					
Kredyt odnawialny	5 000	0	07.04.2023	WIBOR 1M + marża	weksel in blanco, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 4.000 tys. PLN
<b>mBank S.A., Kredyt odnawialny, kwota udzielona- aktualne saldo: 7 mln PLN</b>					
Kredyt odnawialny	7 000	6 941	21.06.2024	WIBOR 1M + marża	weksel in blanco, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 5.600 tys. PLN
<b>Santander Bank Polska S.A., Multilinia, kwota udzielona- aktualne saldo: 45 mln PLN</b>					
Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 926 0	21.02.2024	WIBOR 1M EURIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 40.000 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE
Kredyt rewolwingowy do kwoty 5 000	5 000	2 000	21.02.2024	WIBOR 1M + marża	
Kredyt na akredytywy do kwoty 5 000	35 000	491	07.09.2024	-	
Gwarancje do kwoty 35 000		2 836 1 849 15 964 0	21.02.2024	-	
		Akredytywy do kwoty 5 000			

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

<i>Produkty</i>	<i>Limit na produkty (tys. PLN)</i>	<i>Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)</i>	<i>Data zakończenia</i>	<i>Oprocentowanie</i>	<i>Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)</i>
<b>Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 4,57 mln PLN</b>					
Kredyt inwestycyjny	4 570	4 570	28.09.2024	WIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE
<b>ING Bank Śląski S.A., Kredyt obrotowy, kwota udzielona- aktualne saldo: 1,25 mln PLN</b>					
Kredyt obrotowy	1 250	1 250	31.03.2023	WIBOR 1M + marża	gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 8.000 tys. PLN, weksel in blanco PM poręczony przez Promstahl Polska, Projrzem Budownictwo, Promlift, Modulo Parking
<b>Volksbank, Overdraft, kwota udzielona- aktualne saldo: 0 PLN</b>					
Overdraft	2 345	0	nieokreślony	4,90%	Brak
<b>mBank S.A., Kredyt w rachunku bieżącym, kwota udzielona- aktualne saldo: 6,5 mln PLN</b>					
Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	5 394	24.02.2023	WIBOR O/N + marża	weksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI
	6 500	0			
<b>mBank S.A., Linia na finansowanie bieżącej działalności (FBD), kwota udzielona- aktualne saldo: 10 mln PLN</b>					
Elastyczne kredyty odnawialne	1 400	174	31.01.2023	WIBOR 1M + marża	hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych
	3 300	2 359	31.03.2023		
	3 500	0	30.11.2023		
<b>Bank Ochrony Środowiska S.A., Linia wielocelowa, kwota udzielona- aktualne saldo: 20 mln PLN</b>					
Kredyt odnawialny	2 330	13	26.05.2024	WIBOR 1M + marża	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 4.000 tys. PLN, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 16.000 tys. PLN
Gwarancje	17 670	17 670		-	
<b>mBank S.A., Kredyt w rachunku bieżącym, kwota udzielona- aktualne saldo: 1 mln PLN</b>					
Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	954	30.03.2023	WIBOR O/N + marża	poręczenie GKI
<b>mBank S.A., Kredyt odnawialny, kwota udzielona- aktualne saldo: 2 mln PLN</b>					
Kredyt odnawialny	2 000	1 604	30.03.2023	WIBOR 1M + marża	poręczenie GKI
<b>BGK, Kredyty, kwota udzielona- aktualne saldo: 25,88 mln PLN</b>					
Kredyt inwestycyjny	25 880	25 880	30.07.2023	WIBOR 1M + marża	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 M, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)
<b>Alior Bank S.A., Kredyty, kwota udzielona- aktualne saldo: 33,75 mln PLN</b>					
Kredyt budowlany	31 750	6 886	15.12.2023	WIBOR 3M + marża	Hipoteka umowna do kwoty 50 625 tys., cesja z polisy, niepotwierdzona cesja z umów sprzedaży, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na MRP, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków w Alior Banku (z wyłączeniem rachunku bieżącego), notarialne pełnomocnictwo do sprzedaży w ramach inwestycji (w przypadku braku spłaty), OPE, weksel in blanco, podporządkowanie wierzytelności z tyt. pożyczek
Kredyt VAT	2 000	1 607	15.12.2023	WIBOR 3M + marża	Hipoteka umowna do kwoty 50 625 tys., cesja z polisy, niepotwierdzona cesja z umów sprzedaży, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na MRP, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków w Alior Banku (z wyłączeniem rachunku bieżącego), notarialne pełnomocnictwo do sprzedaży w ramach inwestycji (w przypadku braku spłaty), OPE, weksel in blanco, podporządkowanie wierzytelności z tyt. pożyczek

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

<i>Produkty</i>	<i>Limit na produkty (tys. PLN)</i>	<i>Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)</i>	<i>Data zakończenia</i>	<i>Oprocentowanie</i>	<i>Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)</i>
<b>mBank S.A., Kredyty, kwota udzielona- aktualne saldo: 85,63 mln PLN</b>					
Kredyt budowlany	78 630	32 253	18.06.2025	WIBOR 3M + marża	Hipoteka umowna do kwoty 128 445 tys. PLN (wraz podziałem hipoteki), zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (w tym MRP), pełnomocnictwo do rachunków bankowych, blokada na rachunkach (za wyjątkiem MRP), cesja z polisy, cesja z umów z Wykonawcami, podporządkowanie wierzytelności, umowa wsparcia, OPE
Kredyt VAT	7 000	3 410	18.06.2024	WIBOR 3M + marża	
<b>Santander Bank Polska S.A., Multilinia, kwota udzielona- aktualne saldo: 9,7 mln PLN</b>					
Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	809	31.01.2023	WIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12.350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, gwarancja płynnościowa BGK zabezpieczona wekslem in blanco
Gwarancje	5 200	5 088		-	
<b>Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 7,75 mln PLN</b>					
Kredyt inwestycyjny	-	7 747	31.12.2023	WIBOR 1M + marża	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polisy bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzwie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji
<b>Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 12,04 mln PLN</b>					
Kredyt inwestycyjny	-	12 042	31.10.2026	WIBOR 1M; od 30.04.2022: EURIBOR 1M + marża	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 5.330 tys. EUR, 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, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji
<b>Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 14,95 mln PLN</b>					
Kredyt inwestycyjny	-	14 948	31.01.2026	WIBOR 1M + marża	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, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji
<b>Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 8,97 mln PLN</b>					
Kredyt inwestycyjny	-	8 968	28.02.2027	WIBOR 1M + marża	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, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

<i>Produkty</i>	<i>Limit na produkty (tys. PLN)</i>	<i>Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)</i>	<i>Data zakończenia</i>	<i>Oprocentowanie</i>	<i>Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)</i>
-----------------	-------------------------------------	--	-------------------------	-----------------------	---

**Santander Bank Polska S.A., Kredyt inwestycyjny, kwota udzielona- aktualne saldo: 16,44 mln PLN**

Kredyt inwestycyjny	-	16 442	31.03.2029	WIBOR 1M + marża	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 Kredytobiorey, FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji
---------------------	---	--------	------------	------------------	---

**PKO BP S.A., Kredyt w rachunku bieżącym, kwota udzielona- aktualne saldo: 5 mln PLN**

Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 986	14.06.2024	WIBOR 1M + marża	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na zapasach do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 7 500 tys., cesja z polisy ubezpieczeniowej z zapasów, gwarancja płynnościowa BGK w kwocie 4 000 tys., poręczenie GKI
----------------------------	-------	-------	------------	------------------	--

**BNP Paribas, Limit wierzytelności, kwota udzielona- aktualne saldo: 7,12 mln PLN**

Kredyt w rachunku bieżącym	6 700	6 375	09.10.2023	WIBOR 1M + marża	weksel in blanco poręczony przez GKI, zastaw rejestrowy na towarach handlowych zlokalizowanych poza magazynem głównym o wartości nie niższej niż 4 mln PLN, cesja z polisy ubezpieczeniowej (SU nie może być mniejsza niż 4 mln PLN), gwarancja płynnościowa BGK w kwocie 5,7 mln PLN (ważna do 09.01.2024)
Kredyt obrotowy odnawialny	332	332		WIBOR 1M + marża	
Gwarancje	91	0		-	

**BNP Paribas, Limit wierzytelności, kwota udzielona- aktualne saldo: 4,3 mln PLN**

Gwarancje	4 300	294	25.11.2024	-	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na towarach handlowych zlokalizowanych poza magazynem głównym o wartości nie niższej niż 9 mln PLN, cesja z polisy ubezpieczeniowej (SU nie może być mniejsza niż 9 mln PLN), przejęcie na zabezpieczenie kwoty w wys. 80% każdej wystawionej gwarancji ze środków zgromadzonych na rachunku (umowa przejęcia kwoty na zabezpieczenie - 2 800 309,93 PLN do dnia 14.11.2024 r.)
-----------	-------	-----	------------	---	---

**Santander Bank Polska S.A., Multilinia, kwota udzielona- aktualne saldo: 10 mln PLN**

Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 860	22.02.2023	-	gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 8.000 tys. PLN, poręczenie GKI
Kredyt na akredytywy	10 000	0	21.01.2024		
Kredyt na zapłatę inkas	5 000	0	22.02.2023		
Kredyt rewolwingowy	10 000	0	22.02.2024		
Gwarancje	8 000	4 151	22.02.2023		
Akredytywy	10 000	2 063	07.01.2024		

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kredyty (według powyższego zestawienia)	198 244	194 691
Obligacje (nota 28)	0	2 400
Pożyczki	20 068	15 312
IRS	26	126
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	-808	822
<b>Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:</b>	<b>217 529</b>	<b>213 351</b>
Krótkoterminowe	105 576	78 208
Długoterminowe	111 953	135 144



Podział kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ze względu na segmenty:

	Krótkoterminowe 31.12.2022	Długoterminowe 31.12.2022	Krótkoterminowe 31.12.2021	Długoterminowe 31.12.2021
Finansujące budowę bloków mieszkalnych	17 707	35 663	-	24 514
Finansujące nieruchomości	14 891	72 737	5 065	87 731
Finansujące przemysł	35 676	1 930	32 797	12 263
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	7 927	13	6 354	-
Finansujące branżę odzieżową	24 406	0	12 254	5 405
Pozostałe	5 119	1 433	21 738	5 230
<b>Ogółem</b>	<b>105 727</b>	<b>111 777</b>	<b>78 208</b>	<b>135 144</b>

### Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej

	1-1-2022	Przepływy			Zmiany niebędące przepływem						
		Splata	Zaciągnięcie	Odsetki	Zawarcie	Zmniejszenie/ sprzedaży	Aktualizacja wyceny	Zmiana kursów walut	Reklasyfikacja	31-12-2022	
<b>Długoterminowe</b>											
Kredyty, pożyczki	135 144	0	80 655	0	0	0	-334	-850	-102 661		111 953
Obligacje	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Zobowiązania z tytułu leasingu	133 378	0	0	0	68 060	-1 718	-2 740	-32	-26 421		170 526
Instrumenty pochodne	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
<b>Krótkoterminowe</b>											
Kredyty, pożyczki	75 808	-85 763	13 411	-9 028	0	0	0	-567	102 661		105 550
Obligacje	2 400	-2 400	0	-542	0	0	0	0	0		0
Zobowiązania z tytułu leasingu	23 758	-23 676	0	-8 509	0	0	0	-16	26 421		26 487
Instrumenty pochodne	0	0	0	0	0	0	0	26	0		26
<b>Razem</b>	<b>370 487</b>	<b>-111 839</b>	<b>94 066</b>	<b>-18 080</b>	<b>68 060</b>	<b>-1 718</b>	<b>-3 075</b>	<b>-1 439</b>	<b>0</b>		<b>414 543</b>

	1-1-2021	Przepływy			Zmiany niebędące przepływem						
		Splata	Zaciągnięcie	Odsetki	Zawarcie	Zmniejszenie/ sprzedaży	Aktualizacja wyceny	Zmiana kursów walut	Nabycie spółki	Reklasyfikacja	31-12-2021
<b>Długoterminowe</b>											
Kredyty, pożyczki	105 106	0	93 948	0	0	0	0	-1 140	4 967	-67 738	135 143
Obligacje	2 460	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 460	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	66 526	0	0	0	68 899	-3 505	0	523	23 087	-22 152	133 378
Instrumenty pochodne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Krótkoterminowe</b>											
Kredyty, pożyczki	52 309	-55 920	0	-6 500	0	0	0	0	11 681	67 738	75 808
Obligacje	0	-60	0	-78	0	0	0	0	0	2 460	2 400
Zobowiązania z tytułu leasingu	11 719	-18 386	0	-4 502	0	0	0	261	8 012	22 152	23 758
Instrumenty pochodne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>238 120</b>	<b>-74 366</b>	<b>93 948</b>	<b>-11 080</b>	<b>68 899</b>	<b>-3 505</b>	<b>0</b>	<b>-356</b>	<b>47 747</b>	<b>0</b>	<b>370 487</b>

**Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku**

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku:

ATREM S.A. zawarła z mBank S.A.:

- w dniu 03.01.2022 roku aneks do umowy ramowej na gwarancje wydłużający okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 03.01.2023 roku,
- w dniu 03.01.2022 roku umowę ramową na finansowanie bieżącej działalności w kwocie 10 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie kontraktów z ostatecznym terminem spłaty w dniu 03.01.2025 roku. Do umowy włączono zawarte już umowy w 2021 roku na kredyty odnawialne w kwotach 800 tys. PLN, 2 000 tys. PLN oraz 700 tys. PLN, a także zawarto nowe umowy wykonawcze w ramach udostępnionego limitu,
- w dniu 01.02.2022 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu do dnia 24.02.2023 roku,
- w dniu 12.10.2022 roku aneks do umowy ramowej na gwarancje wydłużający okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 03.01.2024 roku.

PBH S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A.:

- w dniu 23.02.2022 roku umowę multilinii w kwocie 10 000 tys. PLN z ostatecznym terminem spłaty w dniu 22.02.2023 roku. Spółka w ramach udostępnionej linii może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym, kredytów odnawialnych oraz wystawiać gwarancje i akredytywy,
- w dniu 29.09.2022 roku aneks do umowy multilinii zwiększający sublimit na gwarancję z kwoty 3 000 tys. PLN do kwoty 8 000 tys. PLN.

W dniu 25.03.2022 roku Aronn Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego umożliwiającą spółce przewalutowanie kredytu z PLN na EUR. W dniu 29.03.2022 roku Aronn Sp. z o.o. dokonała przewalutowania.

W dniu 27.05.2022 roku ATREM S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę linii wielocelowej, na mocy której spółka może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 2 330 tys. PLN oraz limitu na gwarancje do kwoty 16 670 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty do dnia 26.05.2024 roku.

W dniu 15.06.2022 roku PBH S.A. zawarła z PKO BP S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym, zgodnie z którym został wydłużony termin jego spłaty do dnia 14.06.2024 roku.

PJP MAKRUM S.A., Promstahl Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. oraz ATREM S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A.:

- w dniu 21.06.2022 roku aneks do umowy multilinii wydłużający termin jej spłaty do dnia 21.07.2022 roku,
- w dniu 21.07.2022 roku aneks do umowy multilinii wydłużający termin jej spłaty do dnia 21.06.2023 roku,

- w dniu 07.12.2022 roku aneks do umowy multilinii wydłużający termin jej spłaty do dnia 21.02.2024 roku oraz zwiększający jej kwotę o 5 mln PLN (tj. do kwoty 45 mln PLN) z przeznaczeniem na kredyt rewolwingowy spółki PJP MAKRUM S.A.

W dniu 21.07.2022 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego wprowadzający jednolite zobowiązania finansowe kredytobiorcy w porównaniu do pozostałych umów zawartych z Santander Bank Polska S.A.

W dniu 02.08.2022 roku Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej na gwarancje wydłużający okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 10.08.2023 roku.

PJP MAKRUM S.A. zawarła z mBank:

- w dniu 24.06.2022 roku aneks do umowy o kredyt odnawialny oraz nową umowę kredytu odnawialnego, na mocy których spółka może korzystać z kredytów obrotowych do łącznej kwoty 7 000 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty do dnia 21.06.2024 roku,
- w dniu 05.09.2022 roku aneks do umowy o kredyt odnawialny wprowadzający jednolite zobowiązania finansowe kredytobiorcy w porównaniu do pozostałych umów zawartych z mBank S.A.,
- w dniu 05.09.2022 roku aneks do umowy ramowej na gwarancje wydłużający okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 08.09.2023 roku,
- w dniu 07.09.2022 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin jego spłaty do dnia 08.09.2023 roku.

W dniu 10.10.2022 roku PBH S.A. zawarła z BNP Paribas Bank Polska S.A. aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej zmniejszający (urealnijający) jej wartość o kwotę 10.377 tys. PLN (tj. do kwoty 7.123 tys. PLN) oraz wydłużający termin jej spłaty do dnia 09.10.2023 roku. Zgodnie z zawartym aneksem kwota sublimitu na kredyt w rachunku bieżącym będzie zmniejszana o 500 tys. PLN miesięcznie począwszy od 28.04.2023 roku.

W dniu 16.12.2022 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego wydłużający termin jego ostatecznej spłaty do dnia 31.05.2024 roku. Rata kredytu w wysokości 5.900 tys. PLN zapadalna w dniu 31.12.2022 została rozłożona na 17 równych rat kapitałowych w wysokości 330 tys. PLN i ostatnią ratę wyrównującą w wysokości 290 tys. PLN.

## Zestawienie pożyczek na 31 grudnia 2022 roku

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa PLN	Termin spłaty
WIBOR1R+ 1%	PLN	2 400	mar.23
7%	PLN	900	paź.23
EURIBOR12M+2%	PLN	441	kwi.23
2%	EURO	4 690	sie.23
2%	USD	3 389	paź.23
WIBOR3M+2%	PLN	5 241	kwi.23
4%	PLN	3 007	mar.23
<b>Razem</b>		<b>20 068</b>	
Długoterminowe	PLN	0	
Krótkoterminowe	PLN	20 068	

## 28. Obligacje

Poniżej zestawiono obligacje ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31-12-2022</b>							
Obligacje (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	-		0	0	0
<b>Wartość obligacji na dzień 31-12-2022 roku:</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31-12-2021</b>							
Obligacje (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	4-2022		2 460	2 400	0
<b>Wartość obligacji na dzień 31-12-2021 roku:</b>					<b>2 460</b>	<b>2 400</b>	<b>0</b>

W dniu 25 czerwca 2019 roku Grupa wyemitowała 4 obligacje imiennych serii J, niezabezpieczonych, o łącznej wartości nominalnej 2,4 mln PLN, oprocentowanych w wysokości WIBOR 1Y + 1,00% w skali roku, z terminem wykupu odpowiednio do dnia 30 marca 2022 roku. W dniu 18 listopada 2022 Spółka dokonała wykupu obligacji serii J w kwocie 2 400 tys. PLN.

## 29. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przedstawia się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	384	921	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	512	4 661	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	3 583	2 411	6 535	4 630
Rezerwy na premie dla pośredników sprzedaży	2 575	0	0	0
Inne rezerwy	440	809	555	99
<b>Pozostałe rezerwy razem</b>	<b>7 494</b>	<b>8 802</b>	<b>7 090</b>	<b>4 729</b>

Zmiana stanu rezerw w poszczególnych okresach przedstawia się następująco:

	Rezerwy na:					
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	naprawy gwarancyjne	premie dla pośredników sprzedaży	inne	razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2022 roku</i>						
Stan na początek okresu	921	4 661	7 041	0	908	13 531
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	50	0	7 295	3 834	432	11 611
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-587	0	-1 088	0	-40	-1 716
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-4 149	-3 139	-1 288	-300	-8 876
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	10	30	-6	34
<b>Stan rezerw na dzień 31-12-2022 roku</b>	<b>384</b>	<b>512</b>	<b>10 118</b>	<b>2 576</b>	<b>995</b>	<b>14 584</b>

	Rezerwy na:					
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	naprawy gwarancyjne	premie dla pośredników sprzedaży	inne	razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2021 roku</i>						
Stan na początek okresu	4 433	3 041	5 583	0	92	13 149
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	292	1 620	1 458	0	5 153	8 524
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-3 630	0	0	0	-4 224	-7 854
Wykorzystanie rezerw (-)	-174	0	0	0	-235	-409
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	123	123
<b>Stan rezerw na dzień 31-12-2021 roku</b>	<b>921</b>	<b>4 661</b>	<b>7 041</b>	<b>0</b>	<b>908</b>	<b>13 531</b>

Wykorzystanie rezerwy na straty z umów budowlanych dotyczy spółki zależnej ATREM S.A.. Zarząd Spółki ATREM S.A. podjął decyzję w 2021 roku o zawiązaniu rezerwy na kontrakcie: „Przebudowa stacji 110/15 kV Wronki w celu umożliwienia rozwoju energetyki odnawialnej”, realizowanym w Segmencie Elektroenergetyka. Zarząd ustalił, że zaistniały okoliczności mające wpływ na wydłużenie terminu realizacji umowy m.in. z powodów: zmiany lokalizacji stacji 110/15 kV (spowodowało to konieczność uchwalenia MPZP zamiast decyzji lokalizacyjnej), długotrwałego procedowania dokumentów przez organy administracyjne (zarówno w trakcie uchwalania MPZP jak i decyzji środowiskowych).

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych. Przewiduje się, że większość tych kosztów zostanie poniesiona w następnym roku obrotowym, a ich całość w ciągu 2-5 lat od dnia bilansowego. Założenia zastosowane do obliczenia rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty, oparte zostały na bieżących poziomach sprzedaży, historycznych oraz aktualnych dostępnych informacjach na temat zgłoszonych reklamacji w 2-5 - letnim okresie gwarancyjnym na wszystkie sprzedane produkty. Wartość rezerwy na koniec 2022 roku wynosiła 10 118 tys. PLN.

### 30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania

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

	31-12-2022	31-12-2021
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	95 500	114 181
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	17	2 362
Kaucje	9 038	5 172
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	17 793	9 248
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	5 356	3 560
Inne zobowiązania finansowe	130	2 737
Wezwanie do zakupu akcji ATREM	0	7 217
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>127 833</b>	<b>144 478</b>

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30 dniowych. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

Zobowiązania z tytułu wezwania do zakupu akcji Atrem opisane w nocie 26.5.

#### Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	31-12-2022	31-12-2021
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	16 889	12 775
Rezerwy na koszty hotelowe	10 449	0
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	2 244
Inne zobowiązania niefinansowe	2 610	2 047
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>29 948</b>	<b>17 066</b>

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych lub kwartalnie.

Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe i niefinansowe wg stanu na 31 grudnia 2022 roku wynoszą 157 781 tys. PLN (31 grudnia 2021 roku: 161 544 tys. PLN).

Rezerwa na koszty hotelu jest związana z częścią zmienną opłaty czynszowej za 2022 rok. Zmienna opłata czynszowa jest oparta o przekroczenie progę wielkość obrotów za dany rok, przez to też w poprzednim roku nie występowała.

Pozostałe zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosły 9 159 tys. PLN (w roku ubiegłym 9 145 tys. PLN). Na powyższe salda składają się w przeważającej części kaucje.

### 31. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Podatki od nieruchomości	0	12		
Ubezpieczenia	471	701	285	218
Inne koszty opłacone z góry	478	1 885	11	54
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>949</b>	<b>2 597</b>	<b>296</b>	<b>272</b>
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Sprzedaż kart podarunkowych	476	415		
Przychody przyszłych okresów	0	1 685	0	0
Inne rozliczenia	35	750	0	301
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>510</b>	<b>2 851</b>	<b>0</b>	<b>301</b>

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

Zapasy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Zmiana stanu zapasów z bilansu	-62 114	-79 061
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnej gruntu (nota 22)	3 395	-1 008
Nabycie spółek zależnych	0	45
<b>Zmiana stanu zapasów w przepływach pieniężnych</b>	<b>-58 719</b>	<b>-80 024</b>

Należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Zmiana stanu należności z bilansu	-8 197	-17 151
Nabycie spółek zależnych	0	3 365
<b>Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych</b>	<b>-8 197</b>	<b>-13 787</b>

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	-3 749	69 059
zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na NI	2 345	-988
Nabycie spółek zależnych	0	-19 284
zobowiązanie wynikające z wezwania na zakup akcji ATREM	7 218	-7 218
<b>Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych</b>	<b>5 814</b>	<b>41 570</b>

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	156	655
Nabycie spółek zależnych	0	-323
Zablokowanie środków na wykup akcji Atrem	4 273	-4 273
Wpłaty na rachunek developerski o ograniczonej możliwości dysponowania	-5 193	-15 025
<b>Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych</b>	<b>-765</b>	<b>-18 966</b>

### 33. Zobowiązania do poniesienia nakładów i inne zobowiązania do poniesienia w przyszłości

Na dzień 31 grudnia 2022 roku jak i na dzień 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych w przyszłości.

### 34. Zobowiązania warunkowe

	31-12-2022	31-12-2021
<i>Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją na rzecz podmiotów niepowiązanych:</i>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	4 455	3 795
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	4 455	3 795
<i>Wobec pozostałych jednostek:</i>		
Gwarancje płynnościowe BGK	89 858	60 160
Gwarancje udzielone	90 223	88 026
Pozostałe jednostki razem	180 081	148 186
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	<b>184 536</b>	<b>151 981</b>

Poręczenia kredytów bankowych znajdują się w nocie nr 27.

### 35. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

#### Sprawa z powództwa Spółki przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

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



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 3.388.412,59 zł i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. W sprawie wydano pozytywną dla spółki pozwanej opinię biegłego. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o. – dłużnika PJP Makrum S.A.

Sprawa dłużnika PJP Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), W dniu 13.09.2021r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy ogłosił upadłość Dłużnika. Spółka zgłosiła do masy upadłości swoją wierzytelność w stosunku do Dłużnika w wysokości 2.198.280,59 zł. 13.04.2022r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy wydał postanowienie o umorzeniu postępowania upadłościowego, które przez Sąd Okręgowy w Bydgoszczy zostało uchylone. Spółka oczekuje na nowe propozycje układowe ze strony syndyka.

Sprawa z powództwa spółki Grupa Azoty Zakłady Chemiczne „Police” S.A. p-ko PJP Makrum S.A.

Sprawa z powództwa spółki Grupa Azoty Zakłady Chemiczne „Police” S.A. (dalej Powódka) przeciwko PJP Makrum S.A. (dalej Pozwana) w związku z doręczonym Pozwanej w dniu 22 lipca 2022r. ze strony Sądu Okręgowego w Szczecinie pozwu Powódki o zapłatę kwoty łącznie 23.311.169,66 PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31.12.2021r., na którą składa się kwota kary umownej w związku ze zwłoką w usunięciu wady w wysokości 568.000 PLN wynikającej umowy na realizację przez Pozwaną jako wykonawcę zadania o nazwie: „Wymiana suszarni nawozów 311 X PN-2” z dnia 04 kwietnia 2017r., roszczenie tytułem wykonawstwa zastępczego w wysokości 926.477,89 PLN i kwota odszkodowania uzupełniającego w związku ze „stratami produkcyjnymi” w wysokości 21.816.691,77 PLN. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że jest ono bezzasadne. Pozwana w swojej odpowiedzi na pozew podniosła szereg zarzutów wskazujących na brak podstaw co do samej zasadności roszczenia jak i jego wysokości. Sprawa przed sądem I instancji na etapie mediacji sądowej.

Sprawa o zapłatę z powództwa spółki zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 18.03.2020 spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp z. o.o. (dalej spółka zależna) otrzymała notę obciążeniową od firmy Flextronics International Poland sp. z o.o. z siedzibą w Tczewie (dalej Zamawiający) na kwotę 1 906 729,44 zł tytułem kary umownej dotyczącej umowy o wykonanie prac budowlanych - rozbudowa hali magazynowej B3 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z dnia 18.04.2019r. Kwota wynikająca z noty obciążeniowej została potrącona przez Zamawiającego z należnym spółce zależnej wynagrodzeniem. Zarząd spółki zależnej kategorycznie zaprzecza jakoby spółka zależna ponosiła odpowiedzialność za opóźnienie w realizacji kontraktu i w konsekwencji uznaje obciążenie karą umowną tytułem 21 dni spóźnienie za całkowicie bezzasadną, a otrzymaną notę za bezpodstawną. Spółka zależna wystąpiła z powództwem o zapłatę należnego spółce zależnej wynagrodzenia, które zostało potrącone przez Zamawiającego z notą obciążeniową Zamawiającego. Po wydaniu nakazu zapłaty Zamawiający złożył sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Spółka zależna ustosunkowała się do twierdzeń i zarzutów Zamawiającego podtrzymując stanowisko z pozwu. W sprawie wydano pozytywną dla spółki zależnej opinię biegłego sądowego potwierdzającą stanowisko spółki zależnej. Sprawa w toku.

**Poniżej przedstawiono sprawę ATREM S.A.:**

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. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym w I instancji po wydaniu częściowo korzystnej opinii biegłego. Spółka dokonała odpisu aktualizującego należność.

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. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym w I instancji po niekorzystnej dla Spółki opinii biegłego.

#### Sprawa przeciwko MCC S.A.

ATREM S.A. złożyła pozew z dnia 30 stycznia 2020r. o zapłatę 486.367,53 PLN. tytułem zwrotu części (70%) wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz zapłaty wynagrodzenia w zakresie, w jakim nie zostało dotychczas uregulowane przez MCC S.A. uzyskując w sprawie nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Toruniu w dniu 05 lutego 2020 r. Pozwany jednakże złożył sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości uzasadniając swoje stanowisko dokonaniem potrąceniem należności powoda z rzekomą należnością spółki pozwanej z tytułu kary umownej. W odpowiedzi na sprzeciw ATREM S.A. kwestionuje wszelkie twierdzenia i zarzuty spółki pozwanej podtrzymując swoje roszczenie w całości. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym w I instancji.

#### Sprawa przeciwko Tauron Dystrybucja S.A.

Spółka ATREM S.A. w dniu 14 lipca 2020 r. otrzymała od Tauron Dystrybucja S.A. („Zamawiający”) oddział w Legnicy notę księgową z kwotą do zapłaty przez Spółkę na rzecz Zamawiającego w wysokości 8.134.714, 00 PLN tytułem kary umownej wynikającej z Umowy o roboty budowlane – Budowa „pod klucz” nowej stacji 110/20/6kV KALINÓWKA wraz z dowiązaniem liniowymi 110kV i 20kV, zawartą w dniu 8.06.2015 r. z łącznym wynagrodzeniem umownym Spółki w wysokości 16.877.000 PLN netto. ATREM S.A. nie zgadzając się z roszczeniem Zamawiającego odesłała powyższą notę księgową bez ujmowania rezerwy na otrzymaną notę. Zarząd ATREM S.A. stoi na stanowisku, że naliczenie przez Zamawiającego kary umownej jest bezzasadne, o czym poinformował Zamawiającego przedkładając uzasadnienie stanowiska. Ponadto zdaniem Zarządu Spółki, roszczenie Zamawiającego zostało zgłoszone wskutek zgłoszenia roszczenia ATREM S.A. i wobec Zamawiającego z tytułu niezapłaconego na rzecz ATREM S.A. wynagrodzenia z tytułu wykonania Umowy w wysokości 883.140,00 PLN brutto. W dniu 17 marca 2021r. Spółka otrzymała ze strony Zamawiającego pozew o zapłatę kary umownej w wysokości 7.251.574,00 zł. Spółka ATREM S.A. złożyła odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W związku z powyższym roszczeniem Zamawiającego Zarząd ATREM S.A. zdecydował o nie zawiązywaniu rezerwy na dzień niniejszego rocznego sprawozdania finansowego, ponieważ w ocenie Zarządu Spółki ATREM S.A. na podstawie obecnego stanu wiedzy prawdopodobieństwo oddalenia powództwa Spółki ATREM S.A. i zasądzenia powództwa Zamawiającego jest niskie. Sprawa na etapie sporządzania postępowaniu sądowego w I instancji po wydaniu opinii biegłego korzystnej dla Spółki.

## **36. Rozliczenia podatkowe**

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku.

## **37. Połączenia jednostek i nabycia oraz zbycie jednostek zależnych**

### **37.1 Nabycie jednostek**

W roku 2022 nie nastąpiły istotne transakcje związane z nabyciem spółek zależnych.

W roku porównywalnym, w dniu 19 kwietnia 2021 roku Jednostka Dominująca zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) ostateczną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka dominująca nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, za łączną cenę 1 PLN. Spółka dominująca poinformowała Zarząd DLAKO Sp. z o.o. o objęciu kontroli z dniem 19 kwietnia 2021 roku stosunku dominacji Spółki wobec DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE.

Dlako Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy jest podmiotem o charakterze holdingowym i posiada udziały w dwóch Spółkach operacyjnych:

- 100 % akcji w PBH S.A. – podmiocie operacyjnym sprzedającym odzież damska pod marką QUIOSQUE poprzez sieć 164 sklepów oraz sprzedaż on-line.
- 100% udziałów w QIOSK Sp. z o.o. – podmiot obsługujący sklep internetowy sprzedający towary PBH S.A.

Rozliczenie nabycia spółce DLAKO Sp. z o.o. nastąpiło w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok. W wyniku tego nabycia zidentyfikowano zysk z okazynego nabycia w wysokości 8 458 tys. PLN..

### **37.2 Zbycie jednostek zależnych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

### 38. Informacje o pomiotach powiązanych

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

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
<b>Sprzedaż do:</b>				
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	9	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Zakup od:</b>				
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	124	120	75	12
<b>Razem</b>	<b>124</b>	<b>120</b>	<b>75</b>	<b>12</b>

	31.12.2022		31.12.2021	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<b>Pożyczki otrzymane od:</b>				
Jerzy Nadarzewski	55	1 763	0	1 707
MJT Sp. z o.o.	0	0	3 000	1 579
<b>Razem</b>	<b>55</b>	<b>1 763</b>	<b>3 000</b>	<b>3 286</b>

#### 38.1 Jednostka dominująca całej Grupy

Nie dotyczy. Kontrolę nad Grupą sprawuje główny akcjonariusz pan Rafał Jerzy wraz z żoną. Transakcje z udziałem członków Zarządu zostały opisane w nocie 38.5 - 38.6.

#### 38.2 Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2022 roku jak i na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa nie posiadała spółki stowarzyszonej.

#### 38.3 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

### 38.4 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

### 38.5 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

### 38.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

*Wynagrodzenia członków Zarządu jednostki dominującej*

	W jednostce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
<b>Okres od 01-01-2022 do 31-12-2022</b>					
Rafał Jerzy	840		36	454	1 330
Sławomir Winiecki	480		36	414	930
Piotr Fortuna	349			126	475
<b>Razem</b>	<b>1 669</b>	<b>0</b>	<b>72</b>	<b>994</b>	<b>2 735</b>

<b>Okres od 01-01-2021 do 31-12-2021</b>					
Rafał Jerzy	840		34	516	1 390
Sławomir Winiecki	480		34	420	934
Piotr Fortuna	231			126	357
<b>Razem</b>	<b>1 551</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<b>1 062</b>	<b>2 681</b>

*Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej jednostki dominującej*

	W jednostce dominującej:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
<b>Okres od 01-01-2022 do 31-12-2022</b>			
Mirosław Babiacyk	91		91
Beata Jerzy	19		19
Jerzy Nadarzewski	19		19
Andrzej Paczulski	27		27
Rafał Płókarz	27		27
<b>Razem</b>	<b>184</b>	<b>0</b>	<b>184</b>
<b>Okres od 01-01-2021 do 31-12-2021</b>			
Mirosław Babiacyk	90		90
Beata Jerzy	19		19
Jerzy Nadarzewski	19		19
Andrzej Paczulski	28		28
Rafał Płókarz	28		28
<b>Razem</b>	<b>185</b>	<b>0</b>	<b>185</b>

**39. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej**

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w jednostce dominującej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku i dnia 31 grudnia 2021 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Badanie rocznych sprawozdań finansowych *	273	230
Przegląd sprawozdań finansowych	107	90
<b>Razem</b>	<b>380</b>	<b>320</b>

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

**40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

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

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz walutowe kontrakty terminowe typu forward. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności Grupy oraz wynikających z używanych przez nią źródeł finansowania.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko rynkowe związku ze zmianą cen nabywanych akcji obcych i obligacji. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2021 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego, jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem. Pojawiły się natomiast zmiany wywołane przez trwający konflikt zbrojny w Ukrainie.

**Pandemia COVID 19**

W 2022 roku trwająca nadal epidemia COVID 19 nie wpłynęła istotnie na działalność Grupy. W segmencie hotelowym, który to segment był głównie narażony na to ryzyko w przypadku wprowadzenia lockdown-ów, jest widoczne znaczne ożywienie. Zarząd Jednostki dominującej z uwagą analizuje wpływ pandemii koronawirusa na działalność operacyjną i sytuację finansową Grupy i stara się temu aktywnie przeciwdziałać.

**Konflikt zbrojny w Ukrainie**

W momencie publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską gospodarkę, a jej konsekwencje (w przypadku utrzymującego się konfliktu) z miesiąca na miesiąc będą narastać.

Grupa nie ma bezpośrednich relacji handlowych z Państwami zaangażowanymi w konflikt tj. Rosją i Ukrainą ani też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią.

Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie Wschodniej może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

Czynnikami bezpośrednio wpływającymi na funkcjonowanie Grupy w związku z kontynuacją konfliktu, są:

- niestabilna i bardzo wrażliwa na impulsy zewnętrzne sytuacja na rynku wyrobów stalowych oraz znaczne wahania cen nośników energii i paliw,
- znaczne wahania kursów walut,
- przejściowe problemy z dostępnością środków produkcji - działania wojenne i wprowadzone sankcje mają nadal wpływ na trwałość części łańcuchów dostaw.

Grupa zidentyfikowała najważniejsze grupy ryzyka związane z obecnie trwającym konfliktem zbrojnym oraz wpływ tej sytuacji na otoczenie prawne i rynkowe Grupy:

- odstąpienie lub czasowe wstrzymanie realizacji zadań przez inwestora,
- brak płatności od kontrahenta z uwagi na zachwianą płynność (np. z powodu istotnego zaangażowania aktywów na rynkach wschodnich), utratę finansowania bankowego i/lub korporacyjnego,
- niemożności terminowej realizacji zawartych umów z uwagi na:
  - braki w zaopatrzeniu w surowce i materiały oraz podzespoły,
  - brak dostatecznej ilości podwykonawców i/lub wstrzymanie pracy przez podwykonawców z uwagi na braki w ich kadrze,
- utrata płynności finansowej przez dostawców i związane z tym żądanie wysokich przedpłat lub dostawy po zapłacie itp.
- ryzyka spowodowane decyzjami administracyjnymi władz Polski, UE, NATO, ograniczającymi możliwość swobodnego handlu, wzrostu stóp procentowych itp.,
- ryzyka znacznego spowolnienie gospodarczego oraz wysokiej inflacji i bezrobocia (stagflacja) – ograniczanie nowych inwestycji,
- eskalacja terytorialna konfliktu, powodująca pojawienie się nowych ryzyk/ zagrożeń,
- zmiany preferencji klientów segmentu hotelarskiego.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Grupy w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest, na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego możliwe, z uwagi na charakter zagrożenia i dynamicznie zmieniające się uwarunkowania polityczne i gospodarcze.

Na dzień publikacji sprawozdania konflikt w Ukrainie pozostaje bez istotnego wpływu na zachowanie ciągłości produkcji zarówno w obszarze zatrudnienia jak i dostępności surowców.

Ze względu na wzrost cen czynników produkcji podejmowane są działania zmierzające do renegocjacji cen dla długoterminowych kontraktów.

Zarząd Jednostki dominującej na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji związanej z wojną w Ukrainie oraz jej wpływu na działalność Grupy i w przypadku jakiegokolwiek istotnej zmiany uwarunkowań polityczno-gospodarczych będzie podejmował stosowne decyzje w celu odgraniczania zagrożeń i ich negatywnych skutków dla funkcjonowania Grupy.

## 40.1 Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Stara się ona, by od 50% do 75% pożyczek i kredytów długoterminowych miało oprocentowanie stałe. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2022 roku około 54% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań długoterminowych posiadało stałe oprocentowanie.

Na dzień 31.12.2022 r. zabezpieczonych było ok. 34% wartości kredytów inwestycyjnych Grupy (23% całego wolumenu kredytów Grupy).

Ekspozycję na ryzyko procentowej stopy procentowej przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
<i>Aktywa finansowe (+):</i>		
Pożyczki	200	0
Środki pieniężne oprocentowane	34 816	26 393
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>		
Kredyty oprocentowane stopą zmienną	-154 180	-194 691
Pożyczki	-8 684	-6 963
Obligacje	0	-2 400
<b>Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej</b>	<b>-127 848</b>	<b>-177 661</b>

### Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

	Wahania kursu	Wpływ na zysk lub stratę brutto:	
		31-12-2022	31-12-2021
Wzrost stopy procentowej	1%	-1 360	-1 777
Spadek stopy procentowej	1%	1 360	1 777



## 40.2 Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Około 25% zawartych przez Grupę transakcji sprzedaży wyrażonych jest w walutach innych niż waluta sprawozdawcza jednostki operacyjnej dokonującej sprzedaży, podczas gdy ca 20% kosztów wyrażonych jest w innych walutach niż walucie sprawozdawczej.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu EURO, USD i GBP przy założeniu niezmienności innych czynników:

	Wahania kursu	EUR	USD	GBP	razem
<b>Stan na 31-12-2022</b>					
Wzrost kursu walutowego	10%	-1 280	-17	1 527	229
Spadek kursu walutowego	-10%	1 280	17	-1 527	-229

	Wahania kursu	EUR	CHF	GBP	razem
<b>Stan na 31-12-2021</b>					
Wzrost kursu walutowego	10%	-2 270	25	332	-1 913
Spadek kursu walutowego	-10%	2 270	-25	-332	1 913

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, Grupa posiadała kontrakty terminowe typu forward o wartości 2 860 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wyniosła 63 tys. PLN na korzyść Grupy i 26 tys. PLN na niekorzyść

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, Grupa posiadała kontrakty terminowe typu forward o wartości 700 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wyniosła 3 tys. PLN.

Grupa zawiera określone transakcje w walutach obcych (euro). W związku z tym pojawia się ryzyko zmienności kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się przy wykorzystaniu walutowych kontraktów forward. Transakcje te zawierane są w celu zmniejszenia wartości narażonej na ryzyko.

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):			Wartość po przeliczeniu
	EUR	#ADR!	GBP	
<b>Stan na 31-12-2022</b>				
<i>Aktywa finansowe (+):</i>				
Pożyczki	0	0	101	535
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	1 160	1	2 702	19 757
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 414	1	80	7 059
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-1 561	0	0	-7 321
Leasing	-765	0	0	-3 588
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-2 978	-42	0	-14 150
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-2 730	-39	2 883	2 293

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):			Wartość po przeliczeniu
	EUR	#ADR!	GBP	
<b>Stan na 31-12-2021</b>				
<i>Aktywa finansowe (+):</i>				
Pożyczki	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	731	133	606	6 328
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	223	1	0	963
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-1 722	0	0	-7 921
Leasing	-569	0	0	-2 615
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-3 599	-72	0	-15 180
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-4 935	62	606	-18 426

### 40.3 Ryzyko cen towarów

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

### 40.4 Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Grupa stosuje model uproszczonej kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług i aktywów z tytułu umów (bez względu na termin zapadalności). Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej dla należności od odbiorców Grupa wykorzystuje macierz rezerw oszacowaną w oparciu o historyczne poziomy spłacalności należności od kontrahentów.

W ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najbardziej istotną klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, a także w przypadku aktywów z tytułu umowy, 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 oraz lokalizacji geograficznej dłużnika. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Ponadto w modelu uwzględniono informacje dotyczące przyszłości obejmujące: prognozy PKB na kolejny rok oraz sytuację branży.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

Wartości brutto poszczególnych grup oraz wysokość odpisów kształtowały się na 31 grudnia 2022 roku następująco dla najistotniejszych segmentów Grupy.

Ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe w segmencie przemysł i budownictwo przemysłowe jest najwyższe - przedstawia je poniższa tabela. W pozostałych segmentach odpisy na oczekiwane straty kredytowe nie są istotne a ich ujawnienie nie miałyby wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

31 grudnia 2022 roku	Razem	Aktywa z tytułu umowy	Bieżące	Należności handlowe (w tym kaucje)			
				do 1 miesiąca	od 1 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej roku
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania		0,20%	0,84%	3,12%	24,22%	92,14%	100,00%
Wartość brutto narażona na ryzyko	<b>69 671</b>	6 505	54 302	2 969	1 524	2 044	8 832
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	<b>11 632</b>	13	455	93	369	1 883	8 832

31 grudnia 2021 roku	Razem	Aktywa z tytułu umowy	Bieżące	Należności handlowe (w tym kaucje)			
				do 1 miesiąca	od 1 do 6 miesięcy	od 6 do 12 miesięcy	powyżej roku
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania		0,31%	1,35%	3,49%	27,37%	98,90%	100,00%
Wartość brutto narażona na ryzyko	<b>64 307</b>	13 493	50 397	2 410	1 388	432	9 679
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	<b>11 253</b>	42	683	84	380	427	9 679

Ekspozycja na ryzyko kredytowe

	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
Pożyczki	200	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	104 820	101 053
Środki pieniężne	34 816	26 393
Aktywo z tytułu umów	15 064	32 256
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe</b>	<b>210 174</b>	<b>159 702</b>

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe dla poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 r. i na dzień 31 grudnia 2021 r. odpowiada wartościom bilansowym przedstawionym powyżej. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych wskazano w nocie 34.

## 40.5 Ryzyko związane z płynnością

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności:

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontow.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<i>Stan na 31-12-2022</i>						
Kredyt w rachunku bieżącym	37 907	0	0	0	0	37 907
Kredyt w rachunku kredytowym	32 343	28 916	70 761	42 010	34 405	208 436
Pożyczki	11 590	9 204	0	0	0	20 794
Dłużne papiery wartościowe	0	9 204	0	0	0	9 204
Leasing	15 044	22 566	58 164	43 623	136 285	275 684
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	127 833	0	9 159	0	0	136 992
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>224 718</b>	<b>69 890</b>	<b>138 084</b>	<b>85 634</b>	<b>170 691</b>	<b>689 016</b>

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontow.
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<i>Stan na 31-12-2021</i>						
Kredyt w rachunku bieżącym	22 612	6 584	0	0	0	29 196
Kredyt w rachunku kredytowym	19 523	5 745	39 054	18 220	60 743	143 285
Pożyczki	0	1 831	0	0	0	1 831
Dłużne papiery wartościowe	0	1 566	1 831	0	0	3 397
Leasing	13 332	19 997	45 374	34 031	98 066	210 800
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	911	0	0	911
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	144 478	0	9 145	0	0	153 623
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>199 945</b>	<b>35 724</b>	<b>96 316</b>	<b>52 251</b>	<b>158 809</b>	<b>543 044</b>

## **40.6 Ryzyka klimatyczne**

Na dzień sporządzenia sprawozdań finansowych za rok 2022, zagadnienia klimatyczne z uwagi na ich specyfikę oraz charakter, nie miały wpływu na:

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

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

## **40.7 Reforma IBOR**

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

Grupa dokonała przeglądu wpływu Reformy IBOR na poszczególne obszary działalności pod kątem zarządzania ryzykiem, tj. ryzykiem operacyjnym i płynności.

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

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

Różnice te będą powodować dodatkową niepewność co do płatności odsetek według zmiennego oprocentowania, jednak w ocenie Grupy nie będą miały istotnego wpływu na zarządzanie płynnością. Ekspozycja kredytowa na dzień 31 grudnia 2022 roku na ryzyko związane ze wskaźnikiem WIBOR to 127 848 tys. PLN ( na dzień 31 grudnia 2021 roku była to kwota 177 7661 tys. PLN), zgodnie z ujawnieniem w nocy 40.1.

## 41. Instrumenty finansowe

### 41.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, kredytów w rachunku bieżącym, pozostałych zobowiązań krótkoterminowych oraz innych instrumentów finansowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2022	31.12.2021
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Pożyczki	200	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	104 820	101 053
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	20 260	15 067
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 816	26 658
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Akcje spółek notowanych	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Kredyty	202 217	195 640
Pożyczki	15 312	15 312
Obligacje	0	2 400
Leasing	197 013	157 136
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	136 992	153 623
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Pochodne instrumenty finansowe	6 773	-126

*Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej wg poziomów wyceny*

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Razem wartość godziwa
<i>Stan na 31 grudnia 2022</i>			
<i>Aktywa:</i>			
Instrumenty pochodne handlowe		6 799	6 799
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne		-26	-26
<b>Wartość godziwa netto 31 grudnia 2022</b>	<b>0</b>	<b>6 773</b>	<b>6 773</b>
<i>Stan na 31 grudnia 2021</i>			
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne		-126	-126
<b>Wartość godziwa netto 31 grudnia 2021</b>	<b>0</b>	<b>-126</b>	<b>-126</b>

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz w 2021 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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.

## 42. Struktura zatrudnienia

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

	od 01-01 do 31-12-2022	od 01-01 do 31-12-2021
Pracownicy umysłowi	1 104	971
Pracownicy fizyczni	175	222
<b>Razem</b>	<b>1 279</b>	<b>1 193</b>

## 43. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	264 821	244 577
Kapitał	264 821	244 577
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 816	26 658
Kapitał własny	264 821	244 577
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	217 529	213 352
Leasing	197 013	157 136
Inne zobowiązania finansowe	130	1 321
Źródła finansowania ogółem	714 309	643 044
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0,37</b>	<b>0,38</b>
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	49 137	17 657
Amortyzacja	42 677	30 414
EBITDA	91 814	48 071
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	217 529	213 352
Leasing	197 013	157 136
Inne zobowiązania finansowe	130	1 321
Dług	379 856	345 151
<b>Wskaźnik długu do EBITDA</b>	<b>4,14</b>	<b>7,18</b>

EBITDA\* - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, Grupa na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji.

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

#### **44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

W dniu 29 marca 2023 roku w Konsorcjum z udziałem Spółki zależnej Atrem S.A. w składzie: SEEN Technologie Sp. z o.o. - Lider Konsorcjum oraz Atrem S.A. - Partner Konsorcjum, zawarło umowę ze spółką Polskim Koncernem Naftowym ORLEN Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku, na wykonanie w formule "pod klucz" - EPC kompletny i nowoczesny zespół Instalacji, w tym Instalację Wody Zdekarbonizowanej oraz Instalację Wydzielania Osadu, Stację Demineralizacji Wody, Stację Uzdatniania Kondensatu, na terenie Zakładu Produkcyjnego w Płocku, na potrzeby realizacji projektów rozwojowych w Zakładzie Produkcyjnym w Płocku.

Wartość wynagrodzenia Spółki w ramach Konsorcjum wynosi 253 437 tys. PLN netto. Wartość wynagrodzenia całego w/w Konsorcjum wynosi 1 270 361 tys. PLN netto.

Po dniu bilansowym, a przed datą publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Grupa w ramach swoich struktur nabyła udziały w spółkach.

Spółka zależna PJP Makrum objęła 100% udziałów w dwóch podmiotach:

- **QDS24 Sp. z o.o.** z siedzibą w Solcu Kujawskim - NIP 5542922796
- **INICJATYWA PÓLNOCNO ZACHODNIA „PW” Sp. z o.o.** (IPZ) z siedzibą w Kołbaskowie - NIP 8520001257

Natomiast Spółka zależna PBH, działająca w segmencie odzieżowym objęła 100% udziałów w dwóch podmiotach:

- **Błodnie Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie - NIP 7010430409
- **Akardo S.A.** z siedzibą w Wadowicach - NIP 5512643212

##### **QDS24 Sp. z o.o.**

W dniu 16 marca 2023 r. PJP Makrum S.A. nabyło wszystkie posiadane przez sprzedających (4 osób fizycznych) udziały QDS24 Sp. z o.o. stając się jedynym wspólnikiem spółki QDS24. Wartość transakcji ustalono na 100 tys. PLN.

Przedmiotem działalności spółki jest:

- Produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych PKD 22.23.Z
- Produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej – PKD 25.12.Z

Spółka specjalizuje się w produkcji wielkogabarytowych konstrukcji drzwi podnosząco-przesuwanych HS, wykonywane z profili zarówno aluminiowych jak i PCW (okna przesuwne).

Szczegóły dotyczące oferty oraz informacje os spółce dostępne są na stronie internetowej <https://www.qds24.eu/>

Spółka znajduje się w *trudnej sytuacji* ekonomicznej tj. w toku postępowania o *zatwierdzenie układu*.



Poniżej wstępne wyniki finansowe Spółki za 2022 r.

- Przychód - 6,1 mln PLN
- Strata na sprzedaży - 1,0 mln PLN
- Strata netto - 1,2 mln PLN
- Suma bilansowa - 6,4 mln PLN w tym:
  - Środki trwałe - 5,0 mln PLN,  
Spółka posiada nieruchomości (grunt, hala produkcyjna z częścią biurową) o wartości rynkowej 5,1 mln PLN - finansowaną kredytem bankowym,
  - Zapasy - 0,6 mln PLN,
  - Należności - 0,7 mln PLN,
  - Kapitał własny - 0,2 mln PLN (ujemny),
  - Zobowiązanie i rezerwy - 6,6 mln PLN ,  
(w tym zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek 4,7 mln PLN).

Pomimo trudnej sytuacji w jakiej znajduje się spółka QDS24, Zarząd Grupy Przemysłowej pozytywnie ocenia potencjał produktowy i kadrowy nabytej spółki. Problemem jest obiektywnie trudna sytuacja na rynku budowlanym, w tym producentów okien, którą oceniamy jako przejściową oraz przyjęty model sprzedaży, który PJP MAKRUM S.A. zamierza zmienić.

Zakup udziału umożliwi Grupie PJP Makrum S.A. m.in.:

- wprowadzenie nowych produktów do oferty Grupy (okna przesuwne)
- rozwój produktów uzupełniające ofertę QDS24, do tej pory nie wytwarzane przez spółkę – stolarka otworowa - w tym celu PJP Makrum analizuje możliwości optymalnego wykorzystania aktywów QDS24 Sp. z o.o.

Obecnie kluczowym jest udroźnienie obszaru handlowego, co ma odbywać się przy aktywnym wsparciu i wykorzystaniu kanałów dystrybucji i zasobów kadrowe Grupy.

#### **INICJATYWA PÓLNO-CNO ZACHODNIA „PW” Sp. z o.o.**

W dniu 05 kwietnia 2023 r. PJP Makrum S.A. nabyło wszystkie posiadane przez sprzedających (2 osób fizycznych) udziały **INICJATYWA PÓLNO-CNO ZACHODNIA „PW” Sp. z o.o.** (dalej IPZ) stając się jedynym wspólnikiem spółki IPZ Sp. z o.o. Wartość transakcji ustalono na 10.600 tys. PLN. Zakup częściowo (tj. w kwocie 5,0 mln PLN) został sfinansowany kredytem inwestycyjnym.

IPZ to znany dystrybutor wózków widłowych, działający w branży już prawie 30 lat. Spółka posiada trzy oddziały na terenie kraju – główna siedziba mieści w Kołbaskowie koło Szczecina, a pozostałe dwie filie znajdują się w Chwaszczynie koło Gdańska i w Olsztynie.

Zakres działalności spółki obejmuje sprzedaż, wynajem oraz serwis wózków widłowych paletowych i części a także handel wysokoprędkowymi materiałami i narzędziami służącymi do ładowania pojazdów i samochodów elektrycznych

Szczegóły dotyczące oferty oraz informacje o spółce dostępne są na stronie internetowej: <https://www.ipz.com.pl/>

Poniżej wstępne wyniki finansowe Spółki za 2022 r.

- Przychód - 15,7 mln PLN
- Zysk na sprzedaży - 2,3 mln PLN
- Zysk netto - 2,0 mln PLN
- Suma bilansowa - 10,4 mln PLN **w tym:**
  - Środki trwałe - 1,5 mln PLN,
  - Zapasy - 7,2 mln PLN,
  - Należności - 1,3 mln PLN,
  - Kapitał własny - 8,6 mln PLN),

- Zobowiązanie i rezerwy - 1,7 mln PLN ,  
(w tym zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek 0,3 mln PLN).

**Zakup udziału umożliwi Grupie PJP Makrum S.A. m.in.:**

- zwiększanie zakresu terytorialnego (3 nowe lokalizacje) oraz istotny wzrost sprzedaży w segmencie wyposażenie magazynu – w skali grupy (dotychczas sprzedaż realizowana Promstahl Sp. o.o.),
- wprowadzenie nowych produktów do oferty Grupy (głównie dot. złącz marki REMA),
- wykorzystanie synergii obu organizacji tj. istniejących kanałów sprzedażowych/zakupowych na rzecz wszystkich istniejących i nowych produktów, W dalszej perspektywie połączenie IPZ z PROMSTAHL Sp. z o.o. umożliwi wzrost znaczenia organizacji handlowej i rozpoznawalności marki na rynku polskim.

**Błonie Sp. z o.o.**

Po dniu bilansowym, a przed datą publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka zależna PBH objęła 50%+1 udział w spółce Błonie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - NIP 7010430409 (dalej: Błonie)

W dniu 18 kwietnia 2023 r. Spółka Błonie Sp. z o.o. podjęła uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego poprzez emisję 3335 nowych udziałów, które objęła Grupa stając się większościowym wspólnikiem spółki Błonie. Udziały nabyto za kwotę 1 367 350 PLN.

Głównym przedmiotem działalności Błonie jest:

- Sprzedaż detaliczna zegarków, zegarów i biżuterii prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach PKD 47.77.Z
- Produkcja zegarków i zegarów – PKD 26.52.Z
- Sprzedaż hurtowa zegarków, zegarów i biżuterii – PKD 46.48.Z

Spółka zajmuje się sprzedażą i produkcją zegarków pod własną marką Błonie. Szczegóły dotyczące oferty oraz informacje o spółce dostępne są na stronie internetowej <https://zegarkiblonie.com/>.

Poniżej wstępne wyniki finansowe Spółki za 2022 r.

- Przychód – 1,6 mln PLN
- Zysk z działalności operacyjnej - 0,35 mln PLN
- Zysk netto - 0,32 mln PLN
- Suma bilansowa - 2,06 mln PLN w tym:
- Środki trwałe - 0,16 mln PLN
- Zapasy - 1,47 mln PLN
- Należności - 0,19 mln PLN
- Kapitał własny - 1,06 mln PLN
- Zobowiązanie i rezerwy – 1,0 mln PLN (w tym zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek 0,67 mln PLN)

**Akardo S.A.**

Współpraca z Grupą umożliwi spółce zBłonie rozwinięcie nowych produktów, spółka otrzyma kapitał na zwiększenie skali działalności i dostęp do stacjonarnych sklepów marki QUIOSQUE .

Po dniu bilansowym, a przed datą publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Grupa nabyła 1 000 000 akcji za pośrednictwem spółki zależnej PBH w spółce Akardo S.A. z siedzibą w Wadowicach - NIP 5512643212 (dalej: Akardo)

W dniu 5 kwietnia 2023 r. (23 marca podpisana została umowa) Grupa została wpisana do rejestru akcjonariuszy Akardo S.A. po nabyciu 1 000 000 akcji od dotychczasowych akcjonariuszy Spółki, stając się większościowym akcjonariuszem spółki Akardo (stanowi to 84,13% wszystkich akcji Akardo). Akcje nabyto za kwotę 210 tys. PLN.

Głównym przedmiotem działalności Akardo jest:

- Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub internet PKD 47.91.Z
- Sprzedaż hurtowa odzieży i obuwia – PKD 46.42.Z
- Działalność agentów zajmujących się sprzedażą wyrobów tekstylnych, odzieży, wyrobów futrzarskich, obuwia i artykułów skórzanych – PKD 46.16.Z

Spółka zajmuje się sprzedażą wysokiej jakości butów oraz akcesoriów do nich produkowanych przez małych polskich rzemieślników. Szczegóły dotyczące oferty oraz informacje o spółce dostępne są na stronie internetowej <https://akardo.pl/>.

Poniżej wstępne wyniki finansowe Spółki za 2022 r.

- Przychód – 3,08 mln PLN
- Strata z działalności operacyjnej - 1,2 mln PLN
- Strata netto - 1,22 mln PLN
- Suma bilansowa - 1,57 mln PLN w tym:
- Środki trwałe - 1,0 mln PLN
- Zapasy - 0,34 mln PLN
- Należności - 0,14 mln PLN
- Kapitał własny – 0,66 mln PLN (ujemny kapitał własny spółki)
- Zobowiązanie i rezerwy – 2,2 mln PLN (w tym zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek 0,21 mln PLN)

Akardo dzięki współpracy z Grupą będzie mogła rozwinąć nowe produkty, otrzyma kapitał na zwiększenie skali działalności i dostęp do stacjonarnych sklepów marki QUIOSQUE. Dzięki współpracy z Grupą Akardo będzie mogło też osiągnąć rentowność na prowadzonej działalności podstawowej.

Nabycie powyższych spółek nastąpiło w niedługim czasie przed dniem publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, przez to też nie możemy przedstawić wartości godziwej przejmowanych aktywów. Proces ustalenia wartości godziwej aktywów netto, wymaga weryfikacji danych, ich wyceny a także przekształcenia na politykę rachunkowości zgodną z prowadzoną przez Grupę.

**GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (w tysiącach PLN)

---

Bydgoszcz, dn. 28 kwietnia 2022 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winiecki*

---

*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

---

*Iwona Perkowska*

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do	od 01-01 do	od 01-01 do	od 01-01 do
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
<b>Rachunek zysków i strat</b>				
Przychody ze sprzedaży	886 503	575 803	189 367	125 710
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	49 137	17 657	10 496	3 855
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 951	17 080	6 825	3 729
Zysk (strata) netto	18 587	15 654	3 970	3 418
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	9 052	12 538	1 934	2 737
Zysk na akcję (PLN)	0,25	0,20	0,05	0,04
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,25	0,20	0,05	0,04
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6814	4,5804

<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	66 920	22 649	14 295	4 945
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 18 245	- 18 686	- 3 897	- 4 080
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	- 40 574	9 158	- 8 667	1 999
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 159	13 027	1 743	2 844
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6814	4,5804

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
<b>Bilans</b>				
Aktywa	1 004 121	908 449	214 103	197 515
Zobowiązania długoterminowe	321 942	306 591	68 646	66 659
Zobowiązania krótkoterminowe	417 358	357 281	88 991	77 680
Kapitał własny	264 821	244 577	56 466	53 176
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	212 637	197 887	45 339	43 025
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6899	4,5994

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

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

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

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

31 grudnia 2022 roku: 1 euro = 4,6899

31 grudnia 2021 roku: 1 euro = 4,5994



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

85-033 Bydgoszcz, Plac Kościeleckich 3  
NIP: 5540309005, REGON: 090549380  
tel. (+48 52) 561 23 30, fax (+48 52) 321 00 78

[www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl)