



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

ZA OKRES 9 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 29 LISTOPADA 2022 ROKU

Spis treści

Wybrane dane finansowe.....	3
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat.....	4
Zysk (strata) na jedną akcję.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Dodatkowe noty objaśniające.....	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	8
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	10
4. Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne.....	11
4.1 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości.....	11
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	11
5.1 Profesjonalny osąd.....	11
5.2 Niepewność szacunków i założeń.....	12
6. Sezonowość działalności.....	13
7. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	13
8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	14
9. Przychody i koszty.....	14
9.1 Pozostałe przychody operacyjne.....	15
9.2 Pozostałe koszty operacyjne.....	15
9.3 Przychody z odsetek.....	15
9.4 Koszty finansowe.....	15
10. Podatek dochodowy.....	16
11. Rzeczowe aktywa trwałe.....	19
12. Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy.....	19
13. Aktywa niematerialne.....	20
14. Nieruchomości inwestycyjne.....	20
15. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych.....	21
16. Pożyczki.....	23
17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	25
18. Rezerwy.....	26
19. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	26
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	27
21. Inne istotne zmiany.....	27
21.1 Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	27
21.2 Sprawy sądowe.....	28
21.3 Zobowiązania warunkowe.....	28
21.4 Zobowiązania inwestycyjne.....	29
21.5 Kapitał własny.....	29
21.6 Zarządzanie kapitałem.....	29
21.7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	30
21.8 Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	30
21.9 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązania leasingowe.....	30
22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	31
23. Instrumenty finansowe.....	32
24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	33
25. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	35

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2021
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody operacyjne	20 668	10 842	17 543	4 449	2 381	3 830
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	924	(3 313)	(2 959)	199	(728)	(646)
Zysk (strata) netto	1 657	(2 983)	(2 840)	357	(655)	(620)
Zysk na akcję (PLN)	0.02	(0.04)	(0.04)	0.00	(0.01)	(0.01)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0.02	(0.04)	(0.04)	0.00	(0.01)	(0.01)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.6452	4.5533	4.5804
Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 007	4 543	599	863	998	131
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 266	(7 553)	(1 295)	918	(1 659)	(283)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(8 612)	3 098	1 048	(1 854)	680	229
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(339)	88	352	(73)	19	77
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.6452	4.5533	4.5804
Bilans						
Aktywa	276 387	278 596	277 493	56 755	60 134	60 332
Zobowiązania długoterminowe	63 923	45 411	63 399	13 126	9 802	13 784
Zobowiązania krótkoterminowe	57 702	77 226	57 992	11 849	16 669	12 609
Kapitał własny	154 762	155 959	156 102	31 780	33 663	33 940
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4.8698	4.6329	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:

01 stycznia do 30 września 2022: 1 euro = 4,6452
 01 stycznia do 30 września 2021: 1 euro = 4,5533
 01 stycznia do 31 grudnia 2021: 1 euro = 4,5804

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

30 września 2022: 1 euro = 4,8698
 30 września 2021: 1 euro = 4.6329
 31 grudnia 2021: 1 euro = 4,5994

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	nota	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2021 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze świadczenia usług	9	7 665	2 452	7 269	2 592
Przychody z odsetek	9	6 948	2 548	2 636	394
Pozostałe przychody operacyjne	9	6 055	5 004	937	931
Przychody operacyjne razem		20 668	10 004	10 842	3 917
Koszty świadczenia usług	9	5 190	1 692	4 127	1 361
Koszty ogólnego zarządu	9	4 317	1 371	4 157	1 403
Koszty finansowe	9	9 014	3 376	4 154	1 566
Pozostałe koszty operacyjne	9	1 231	381	1 730	604
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		(8)	-	(13)	(3)
Koszty operacyjne razem		19 744	6 820	14 155	4 931
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		924	3 184	(3 313)	(1 014)
Podatek dochodowy	10	(733)	(670)	(330)	(157)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		1 657	3 854	(2 983)	(857)
Zysk (strata) netto		1 657	3 854	(2 983)	(857)

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2021 (niebadane)
<i>z działalności kontynuowanej</i>					
- podstawowy		0.02	0.05	(0.04)	(0.01)
- rozwodniony		0.02	0.05	(0.04)	(0.01)

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2021 (niebadane)
Zysk (strata) netto	1 657	3 854	(2 983)	(857)
Inne całkowite dochody				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do finansowego	-	-	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	-	-
Całkowite dochody	1 657	3 854	(2 983)	(857)

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 36

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	13	1	10
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12	2 412	2 545
Rzeczowe aktywa trwałe	11	249	279
Nieruchomości inwestycyjne	14	10 195	11 813
Inwestycje w jednostkach zależnych	15	167 067	165 856
Pozostałe należności	16	3 330	4 362
Pożyczki	16	81 501	76 005
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	149	-
Aktywa trwałe		264 904	260 870
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	3 905	2 236
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Pożyczki	16	7 441	9 643
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	22.1	5	4 273
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22.7	132	471
Aktywa obrotowe		11 483	16 623
Aktywa razem		276 387	277 493
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	22.5	18 841	18 841
Akcje własne (-)		(911)	(911)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Pozostałe kapitały		28 357	28 357
Zyski zatrzymane:		4 764	6 104
- zysk (strata) z lat ubiegłych		3 107	8 944
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 657	(2 840)
Kapitał własny		154 762	156 102
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	57 217	53 500
Pozostałe zobowiązania		-	-
Leasing	22.9	6 694	9 303
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	-	584
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	12	12
Zobowiązania długoterminowe		63 923	63 399
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	2 071	3 539
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	52 125	50 843
Leasing	22.9	3 333	3 454
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	173	156
Zobowiązania krótkoterminowe		57 702	57 992
Zobowiązania razem		121 625	121 391
Pasywa razem		276 387	277 493

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
 załączone na stronach od 9 do 36

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		924	(3 313)
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	11	108	91
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12	621	609
Amortyzacja aktywów niematerialnych	13	8	9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		1 130	1 690
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		-	(1)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(8)	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(31)	(28)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		417	571
Koszty odsetek		8 206	3 821
Przychody z odsetek i dywidend		(11 367)	(2 636)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami		8	813
Zmiana stanu należności	25	(754)	1 072
Zmiana stanu zobowiązań		(1 467)	828
Zmiana stanu rezerw		17	-
Zmiana z tytułu pozostałych aktywów finansowych		4 268	-
Zapłacone odsetki		(868)	(373)
Otrzymane odsetki		2 803	418
Otrzymane dywidendy		-	1 529
Zmiana stanu należności z tytułu umów budowlanych		-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		4 007	4 287
Zwrot nadpłaconego podatku dochodowego		-	256
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		4 007	4 543
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	11	(78)	(24)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		31	28
Wydatki na nabycie jednostek zależnych		(1 211)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	16	15 433	25 480
Pożyczki udzielone	16	(14 395)	(33 037)
Otrzymane dywidendy		4 486	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		4 266	(7 553)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wydatki na wykup obligacji		(2 400)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	17 059	20 929
Spłaty kredytów i pożyczek	20	(17 543)	(14 171)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	22.9	(2 730)	(3 660)
Dywidendy wypłacone		(2 998)	-
Inne wypływy		-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(8 612)	3 098
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(339)	88
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		471	119
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		132	207

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
 załączone na stronach od 9 do 36

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2022 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	6 104	156 102
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku	-	-	-	-	1 657	1 657
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2022	-	-	-	-	1 657	1 657
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	(2 997)	(2 997)
Saldo na dzień 30 września 2022 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	4 764	154 762

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2021 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	8 944	158 942
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku	-	-	-	-	(2 983)	(2 983)
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2021	-	-	-	-	(2 983)	(2 983)
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30 września 2021 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	5 961	155 959

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 36

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3, której akcje znajdują się w publicznym obrocie.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 września 2022 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2021 roku. Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmuje dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30 września 2022 roku oraz 30 września 2021 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku, które dnia 29 listopada 2022 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2022.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN. Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 29 kwietnia 2022 roku.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Pomimo faktu, iż na dzień 30 września 2022 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 40.833 tysięcy złotych, Zarząd uważa, iż kontynuacja działalności Spółki nie jest zagrożona, a niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od końca okresu sprawozdawczego, uwzględniając aktualną sytuację związaną z zagrożeniem epidemią COVID 19 oraz ryzykami związanymi z wojną na Ukrainie i wysokim poziomem inflacji.

Jednakże z uwagi na fakt, iż zarówno istotne zobowiązania krótkoterminowe jak i aktywa obrotowe oraz aktywa trwałe, w tym pożyczki długoterminowe, związane są z podmiotami zależnymi, Zarząd Spółki uważa, iż to ryzyko jest istotnie ograniczone.

Należy zwrócić uwagę, iż w zobowiązaniach krótkoterminowych dominują zobowiązania do podmiotów zależnych, których termin wymagalności może w każdej chwili zostać zmieniony w oparciu o decyzje Zarządu Spółki z uwzględnieniem potrzeb finansowania Spółki oraz Grupy.

Ponadto biorąc pod uwagę sporządzone projekcje finansowe z pozostałej działalności pożyczkowej wskazujące na generowanie przepływów pieniężnych pozwalające na spłatę bieżących zobowiązań a także dostępne możliwości finansowania w ramach Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Grupa Kapitałowa Immobile S.A. niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od końca okresu sprawozdawczego.

W roku 2020 pojawiło się ryzyko pogorszenia koniunktury w następstwie rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa wywołującej chorobę COVID-19 w Polsce oraz na świecie. Aktualnie ryzyka związane z COVID 19 w Polsce są marginalne, jednakże nie można wykluczyć niekorzystnych zmian w związku z sytuacją na świecie.

Pomimo, iż Spółka jak i Grupa kapitałowa Spółki nie mają bezpośrednich relacji gospodarczych z Ukrainą oraz krajami objętymi sankcjami, to wojna na Ukrainie generuje szereg ryzyk pośrednich (np. wzrost ceny surowców, ryzyko przerwania łańcuchów dostaw itp.) co może negatywnie wpłynąć na Spółkę.

Na dzień niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki nie stwierdził zagrożenia dla kontynuacji działalności związanej z powyższymi ryzykami, jednakże są one cały czas analizowane w kontekście ich wpływu na przyszłą działalność Spółki.

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 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 sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

1. 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 jednostka ujmuje przychody ze sprzedaży takich pozycji oraz koszty tych pozycji w rachunku zysków i strat zgodnie ze standardami mającymi zastosowanie. Jednostka wycenia koszty tych pozycji, stosując wymogi dotyczące wyceny zawarte w MSR 2.

Jednostka stosuje te zmiany retrospektywnie, ale tylko w odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych, które są dostosowane do miejsca i warunków niezbędnych do umożliwienia im działania w sposób zamierzony przez kierownictwo w dniu lub po dniu rozpoczęcia najwcześniejszego okresu przedstawionego w sprawozdaniu finansowym, w którym jednostka po raz pierwszy zastosowała te zmiany.

2. 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 przypisanie innych kosztów, które odnoszą się bezpośrednio do wypełnienia umów – na przykład przypisanie odpisów amortyzacyjnych do składnika rzeczowych aktywów trwałych wykorzystywanego między innymi do wypełnienia tej umowy. Jednostka stosuje te zmiany do umów, w odniesieniu do których nie wypełniła jeszcze wszystkich zobowiązań, w dniu rozpoczęcia rocznego okresu sprawozdawczego, w którym stosuje te zmiany po raz pierwszy (data pierwszego zastosowania). Jednostka nie przekształca danych porównawczych.

3. 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 jednostek 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 mają zastosowanie prospektywne. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone, jeżeli jednocześnie lub wcześniej jednostka zastosuje również wszystkie zmiany zawarte w Zmianach do Odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF (marzec 2018).

4. Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018–2020:

a) 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.

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

Zmiana precyzuje opłaty, które jednostka uwzględnia 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.

Jednostka stosuje zmianę do zobowiązań finansowych, które uległy modyfikacji lub wymianie w dniu lub po rozpoczęciu rocznego okresu sprawozdawczego, w którym jednostka po raz pierwszy tę zmianę stosuje.

c) 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

d) MSR 41 Rolnictwo: Uwzględnienie opodatkowania w wycenie do wartości godziwej

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

Jednostka stosuje zmianę w odniesieniu do ustalania wartości godziwej na początku pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie.

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

4.1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2022 roku i później.

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

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

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

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

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

Klasyfikacja umów leasingowych

Osądy związane z wdrożeniem MSSF 16 w zakresie okresu leasingu (umowy na czas nieokreślony, umowy z opcją wykupu) oraz stopy procentowej przyjętej do dyskontowania zobowiązań z tytułu leasingu zostały opisane w nocie nr 22. 9.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

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

Ocena realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego

Spółka dokonuje osądu co realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego w oparciu o planowane i prawdopodobne do osiągnięcia dochody podatkowe Spółki w okresie umożliwiającym rozliczenie poszczególnych tytułów utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego. Planowanie dochodów podatkowych oparte jest na bieżącej działalności Spółki oraz na potencjalnych dochodach związanych ze zbyciem posiadanych udziałów i akcji.

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. Spółka przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Spółki. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęta na koniec roku 2021 metodologia nie uległa zmianie. W okresie sprawozdawczym nie zmieniły się również wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec 2021 roku.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

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

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

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

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych innych niż odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom zależnym,
- zysku na sprzedaży jednostek zależnych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- pozostałych przychodów innych niż dotyczące usług poręczeń świadczeń pieniężnych.

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

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

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	OGÓŁEM
za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	2 010	17 961	19 971
Wynik operacyjny segmentu	1 791	5 703	7 494
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	-	524	524
Aktywa segmentu sprawozdawczego	15 599	256 606	272 205
za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	2 194	8 492	10 686
Wynik operacyjny segmentu	2 335	1 470	3 805
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja		396	396
Aktywa segmentu sprawozdawczego	19 833	258 550	278 383

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	7 494	3 805
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	696	156
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(7 266)	(4 682)
Korekty razem	(6 570)	(4 526)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	924	(721)
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	272 205	278 383
Aktywa nie alokowane do segmentów	4 182	407
Aktywa razem	276 387	278 790

8. 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.

9. Przychody i koszty

Przychody ze świadczenia usług

W okresie od stycznia do września 2022 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2021 roku, Spółka osiągała przychody z tytułu usług holdingowych, na które składały się świadczenia usług kadrowych i administracyjnych oraz z wynajmu majątku do spółek zależnych.

Wartość przychodów ze świadczenia usług w okresie od stycznia do września 2022 roku wyniosła 7.665 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2021 roku wartość ta wzrosła o 396 tys. PLN. Wzrost przychodów wynika głównie z nowych umów zawartych z jednostką powiązaną na obsługę administracyjną, obsługę kadrową oraz nastąpił wzrost opłat za najem pomieszczeń biurowych.

Koszty świadczenia usług

Koszty świadczonych usług w okresie od stycznia do września 2022 roku osiągnęły poziom 5.190 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2021 roku wartość wzrosła 1.063 tys. PLN. Głównym powodem jest wzrost kosztów zakupu usług od dostawców (wzrost cen materiałów i energii, wzrost kosztów wynagrodzeń)

Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do września 2022 roku osiągnęły poziom 4.317 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2021 roku wartość wzrosła o 160 tys. PLN.

9.1. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)
Poręczenia świadczeń pieniężnych	1 067	845
Zysk ze sprzedaży akcji obcych	-	-
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	168	-
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	31	-
Spisanie/przedawnienie należności	24	28
Otrzymane dywidendy	4 368	-
Przychody z tytułu refaktur	189	59
Inne przychody	208	5
Razem	6 055	937

9.2. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych MSSF 16	1 130	1 690
Udzielone darowizny	20	40
Inne	81	-
Razem	1 231	1 730

9.3. Przychody z odsetek

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)</i>	75	-
Pożyczki i należności	6 873	2 636
Razem	6 948	2 636

9.4. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)
<i>Koszty odsetek odsetek:</i>		
<i>Pożyczki</i>	7 289	2 755
Kredyty	497	291
Obligacje	422	332
Zobowiązania z tytułu leasingu	332	472
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2	8
Koszty odsetek łącznie	8 541	3 858
<i>Inne:</i>		
Strata z tytułu różnic kursowych	332	180
Prowizje bankowe	-	-
Koszty z tytułu umowy poręczeń	97	116
Pozostałe	43	-
Inne koszty finansowe razem	473	296
Razem	9 014	4 154

Zmiany do analogicznego okresu roku poprzedniego

Pozostałe przychody operacyjne

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do września 2022 roku wyniosła 6.055 tys. PLN, a główną pozycję stanowią dywidendy otrzymane od Spółek zależnych.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do września 2022 roku osiągnęły poziom 1.231 tys. PLN (spadek o 499 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2021).

Przychody finansowe

Przychody finansowe z tytułu odsetek za okres od stycznia do września 2022 roku osiągnęły poziom 6.948 tys. PLN i były o 4.312 tys. PLN wyższe od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2021 roku. Wzrost związany głównie ze wzrostem stóp procentowych.

Koszty finansowe

Koszty finansowe w okresie od stycznia do września 2022 roku osiągnęły poziom 9.014 tys. PLN i wzrosły w stosunku do analogicznego okresu 2021 roku o 4.860 tys. PLN. Na wartość tą składają się głównie koszty odsetek w wysokości 7.787 tys PLN. Wzrost związany głównie ze wzrostem stóp procentowych.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za pierwsze półrocze zakończone dnia 30 września 2022 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2021
Wynik przed opodatkowaniem	924	(2 959)
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	176	(562)
Przychody trwale nie będące podstawą opodatkowania	(714)	(87)
Nieujęte straty podatkowe	(228)	530
Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym	33	-
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszący 2,8% (w 2021 roku: 4,0%)	(733)	(119)

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

Na podstawie prognozy przyszłych przychodów i kosztów podatkowych oraz biorąc pod uwagę dotychczas ponoszone straty podatkowe, Zarząd ocenił, że nie jest prawdopodobne, że zostaną osiągnięte przyszłe dochody do opodatkowania wystarczające do odliczenia od niego nierozliczonych strat podatkowych wynoszących na 30 września 2022 roku 3.921 tys zł (dotycząca przychodów z zysków kapitałowych) i 16.289 tys zł (z pozostałych źródeł przychodów). Na tej podstawie podjął decyzję o nietworzeniu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nierozliczonych strat podatkowych.

Poniższa tabela przedstawia kwoty strat podatkowych. Od 1 stycznia 2018 r. osiągnięte przez podatników przychody rozliczane są na dwa źródła: osiągnięte z zysków kapitałowych oraz z innych źródeł. Strata z innych źródeł do wysokości 5 mln zł, wykazana w określonym roku podatkowym, może zostać odliczona w dowolnym z pięciu kolejnych lat podatkowych, a pozostała jej wysokość na zasadach ogólnych, tj. przez 5 lat podatkowych, maksymalnie 50% w każdym z tych lat.

Strata podatkowa pozostałe źródła – 2018 rok - 6.532 tys zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2019 rok - 207 tys zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2019 rok - 5.112 tys zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2020 rok - 242 tys zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2020 rok - 3.114 tys zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2021 rok - 329 tys zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2021 rok -2.792 tys zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 09.2022 rok - 1.202 tys zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 09.2022 rok -438 tys zł

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

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	30.09.2022	31.12.2021
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	384	348
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	968	1 051
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(584)	(703)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	733	119
Inne całkowite dochody (+/-)		-
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	149	(584)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 867	384
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 717	968

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.09.2022				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	41	-	-	41
Wycena bilansowa pozostałych należności	3	24	-	27
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	23	(1)	-	22
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	27	-	-	27
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	14	33	-	47
Rezerwy na świadczenia pracownicze	31	4	-	35
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	80	73	-	153
Aktualizacja kredytu wg zamortyzowanego kosztu	37		-	37
Odsetki od obligacji	-	81	-	81
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	119	1 200	-	1 319
Wycena bilansowa zobowiązań	3	75	-	78
odsetki IRS	6	(6)	-	-
Razem	384	1 483	-	1 867

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.09.2022				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych i aktywów z tytułu prawa do użytkowania	2	1	-	3
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	941	1	-	942
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	27	746	-	773
Wycena kredytu inwestycyjnego wg zamortyzowanego kosztu	(2)	1	-	(1)
Razem	968	749	-	1 717

11. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 30.09.2022							
Wartość bilansowa brutto	-	73	3 125	804	371	20	4 393
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(54)	(3 067)	(769)	(254)	-	(4 144)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2022	-	19	58	35	117	20	249

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022 roku	-	23	37	50	149	20	279
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	68	-	8	-	76
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Przesunięcia (reklasyfikacje)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(4)	(47)	(15)	(40)	-	(106)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2022	-	19	58	35	117	20	249

Zwiększenia wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku, dokonano zakupu nowych środków trwałych na kwotę 76 tys. PLN.

Zmniejszenia wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku amortyzacja wyniosła 107 tys PLN.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

12. Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022 roku	-	2 205	57	-	282	-	2 544
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	488	-	-	-	-	488
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja	-	(523)	(16)	-	(81)	-	(620)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2022	-	2 170	41	-	201	-	2 412

13. Aktywa niematerialne

AKTYWA NIEMATERIALNE	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Razem
Stan na 30.09.2022					
Wartość bilansowa brutto	24	432	875	-	1 331
Skumulowane umorzenie i odpisy	(24)	(432)	(874)	-	(1 330)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2022	-	-	1	-	1

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2022 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022 roku	-	1	9	-	10
Amortyzacja (-)	-	(1)	(7)	-	(8)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2022 roku	-	-	2	-	2

Zmniejszenia wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku amortyzacja wyniosła 8 tys. PLN.

14. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2022 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 10 195 tys PLN.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2022 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Zarząd na dzień 30.09.2022 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m2, wartość bilansowa 5.250 tys PLN, w tym dotycząca MSSF 16 w kwocie 761 tys PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 601 zł/m2 do 1.697 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział 1/2), wartość bilansowa 20 tys. PLN, w tym dotyczące MSSF w kwocie 20 tys PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2 wartość bilansowa 2.765 tys PLN, w tym dotycząca MSSF 16 w kwocie 223 tys PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 601 zł/m2 do 1.131 zł/m2

W okresie zakończonym 30 września 2022 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 99 tys. PLN. Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 września 2022 roku wyniosły 35 tys. PLN.

15. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych

1. W dniu 04.02.2022 roku Spółka otrzymała informację ze strony podmiotu pośredniczącego w przyjmowaniu ofert sprzedaży Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie w związku z wezwaniem do zapisywania się na sprzedaż akcji ATREM S.A. z dnia 08.12.2021 r., o zawarciu transakcji sprzedaży akcji ATREM S.A., na podstawie której Emitent nabędzie 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.

Rozliczenie transakcji sprzedaży akcji, w całości ze środków własnych Spółki, nastąpiło w dniu 09.02.2022 r. Po rozliczeniu transakcji zakupu akcji Emitent 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.

Wartość bilansowa posiadanych przez spółkę akcji ATREM S.A. na dzień 30.09.2022 wynosi 22.932 tys PLN i wzrosła w stosunku do grudnia 2021 o 1.211 tys PLN.

Zarząd Spółki dokonała analizy wyników finansowych spółek zależnych osiągniętych do końca III kwartału 2022 roku oraz ocenę perspektyw działalności tych podmiotów w kolejnych 12 miesiącach, i nie stwierdził, aby założenia przyjęte w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2021 uległy pogorszeniu i w związku z tym nie zostały dokonane zmiany w odpisach aktualizujących wartość inwestycji Spółki w podmioty zależne.

2. Analiza odzyskiwalności wartości udziałów

W wyniku przeprowadzonych analiz przesłanek utraty wartości udziałów oraz akcji w spółkach zależnych, obejmujących również wartość wzajemnych sald pożyczek i rozrachunków na różnych poziomach Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., zidentyfikowano przesłanki utraty wartości udziałów i innych aktywów zaangażowanych w odniesieniu do niniejszych spółek zależnych:

W związku z faktem, iż na dzień bilansowy wycena rynkowa posiadanego pakietu akcji PJP MAKRUM S.A. była niższa od ich wartości bilansowych Spółka zidentyfikowała przesłanki utraty wartości posiadanego pakietu akcji PJP MAKRUM S.A. i w związku z tym Zarząd spółki przeprowadził analizę odzyskiwalności tej inwestycji. Z uwagi na strukturę aktywów trwałych PJP MAKRUM S.A., w skład których wchodzi nieruchomości inwestycyjne wyceniane do wartości godziwej na podstawie operatów sporządzonych przez niezależną instytucję, a także z uwagi na przeprowadzony na dzień 30 czerwca 2022 roku test na utratę wartości aktywów na poziomie jednostki PJP MAKRUM S.A., który nie wykazał konieczności utworzenia odpisów aktualizujących, Zarząd Spółki uznał, że ryzyko utraty wartości zaangażowanych aktywów w PJP MAKRUM S.A. jest nieistotne i w związku z tym ich wartość bilansowa prezentowana na dzień 30 września 2022 roku w niniejszym sprawozdaniu odpowiada ich wartości odzyskiwalnej.

Ponadto, w ocenie Zarządu w związku z niską płynnością akcji kurs giełdowy nie jest dobrym odzwierciedleniem ceny rynkowej akcji PJP MAKRUM S.A. W roku 2022 Spółka PJP MAKRUM osiągnęła dobre wyniki finansowe.

W związku z wystąpieniem ujemnych aktywów netto na dzień 30 września 2022 roku w jednostce zależnej KUCHET Sp. z o.o., Zarząd Spółki przeprowadził analizę odzyskiwalności posiadanych udziałów w kwocie 255 tys PLN oraz udzielonych pożyczek w kwocie 14.728 tys. PLN i na jej podstawie nie stwierdzono utraty wartości zaangażowanych aktywów w jednostce zależnej. Zarząd Spółki swoją analizę oparł na poniższych założeniach:

- wycenie rynkowej nieruchomości należącej do jednostki zależnej KUCHET Sp. z o.o. potwierdzonej operatem szacunkowym wykonanym przez niezależnego rzeczoznawcę;
- wzroście przychodów generowanych w KUCHET Sp. z o.o. w związku z uruchomieniem odnowionej restauracji a także poprawą osiąganych wyników w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku w porównaniu do analogicznego okresu
- realizacji założeń przyjętych w teście na utratę wartości aktywów zaangażowanych w segmencie hotelowym na dzień 31 grudnia 2021 roku, w tym aktywów należących do jednostki zależnej KUCHET Sp. z o.o.

W przypadku udziałów w pozostałych jednostkach zależnych (poza utworzonymi odpisami aktualizującymi w pełnej wysokości posiadanych udziałów w Heilbronn Pressen GmbH oraz odpisu w BINKIE Sp. z o.o.) Zarząd Spółki nie zidentyfikował przesłanek utraty wartości.

Inwestycje Spółki

Na dzień 30 września 2022 spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	30.09.2022			31.12.2021				
			Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
MAKRUM Development Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	23 847		23 847	100.0%	23 847		23 847
Heilbronn Pressen GmbH	NIEMCY	Brak działalności operacyjnej	100.0%	113	(113)	-	100.0%	113	(113)	-
CDI 10 Sp. z o.o. (dawniej Nobles Sp. z o.o.)	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	1 600	-	1 600	100.0%	1 600	-	1 600
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	21 005	-	21 005	100.0%	21 005	-	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100.0%	4 432	(1 379)	3 053	100.0%	4 432	(1 379)	3 053
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	2 955	(1 100)	1 855	100.0%	2 955	(1 100)	1 855
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	23 605	-	23 605	100.0%	23 605	-	23 605
Fundacja IMMO	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100.0%	3	-	3	100.0%	3	-	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	100.0%	3 038	-	3 038	100.0%	3 038	-	3 038
CRISMO Sp. Z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	15 752	-	15 752	100.0%	15 752	-	15 752
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100.0%	580		580	100.0%	580		580
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	255	-	255	100.0%	255	-	255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100.0%	8 008	-	8 008	100.0%	8 008	-	8 008
PJP Makrum S.A. (dawniej Projprzem Makrum S.A) *	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	50.1%	41 529	-	41 529	50.1%	41 529	-	41 529
ATREM S.A	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	71.7%	22 932		22 932	66.0%	21 721		21 721
CDI 8 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100.0%	5		5	100.0%	5		5
Dlako Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	90.0%	-	-	-	90.0%	-	-	-
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	169 659	(2 592)	167 067	X	168 448	(2 592)	165 856

16. Pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Pożyczki	81 501	76 005
Pożyczki długoterminowe	81 501	76 005
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Pożyczki	7 441	9 643
Pożyczki krótkoterminowe	7 441	9 643
Pożyczki razem:	88 942	85 648

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 września 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku. Na kwotę 88.942 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
Stan na 30.09.2022 (niebadane)			
LIBOR1M+3%	USD	798	12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	524	12/2022
WIBOR1M+3,5%	PLN	1 681	12/2022
WIBOR1M+6,5%	PLN	54	12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	392	03/2023
WIBOR1M+3,5%	PLN	541	03/2023
WIBOR1M+3%	PLN	392	12/2023
WIBOR1M+3%	PLN	6 774	12/2024
WIBOR1M+3,5%	PLN	3 246	12/2024
WIBOR1M+6,5%	PLN	146	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN	11 102	09/2025
WIBOR1M+3,5%	PLN	6 689	09/2025
WIBOR1M+6,5%	PLN	7 766	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN	3 567	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	14 960	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	7 226	04/2029
WIBOR1M+6,5%	PLN	375	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	22 108	07/2036
odsetki zafakturowane - niezapłacone na 30/09/2022	PLN	601	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2022		88 942	

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

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 30.09.2022	od 01.01 do 31.12.2021
	(niebadane)	
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	85 943	80 811
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	14 397	42 134
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	4 325	4 707
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(15 436)	(41 709)
Umorzenie pożyczek	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	89 229	85 943
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	295	300
Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim okresie	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	124
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(8)	(129)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	287	295

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 14.397 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek w wysokości 15.436 tys. PLN.

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	3 369	1 523
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	(1 390)	(1 235)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	1 979	288
Należne dywidendy	-	118
Kwoty zatrzymane (kaucje)	347	344
Należności z tytułu leasingu	1 325	1 296
Pozostałe należności finansowe netto	1 672	1 758
Należności finansowe	3 651	2 046
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	-	-
Pozostałe należności niefinansowe	254	190
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)		
Należności niefinansowe	254	190
Należności krótkoterminowe razem	3 905	2 236

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

Na inne należności składają się należności z tytułu sprzedaży udziałów.

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

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

18. Rezerwy

Wartość rezerwy urlopowej na koniec września 2022 roku wyniosła 173 tys. PLN i zwiększyła się o 17 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2021 roku. Rezerwy długoterminowe z tytułu świadczeń pracowniczych nie uległy zmianom w okresie objętym sprawozdaniem.

19. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.09.2022 (niebadane)							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	12/2022	-	6 311	6 311	
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022		26 654	26 654	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	03/2023		2 568	2 568	
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2023		30 724	2 520	28 204
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	24 231	1 618	22 613
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	08/2023	277	1 371	1 371	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	08/2023	864	4 209	4 209	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	03/2023	152	740	740	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2022	102	505	505	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	2%	10/2022		935	935	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	4%	10/2022	-	-		
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR 1R + marża	12/2024	-	2 499	99	2 400
Zafakturowane, niezapłacone na 30.09.2022 odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	PLN				167	167	
Obligacje od jednostki powiązanej (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 000		4 000
Obligacje od jednostki powiązanej (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023	-	4 428	4 428	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2022 (WIBOR 1M- 7.11%)					109 342	52 125	57 217
Stan na 31.12.2021							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	9 028	9 028	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	09/2022		7 731	7 731	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022		20 980	20 980	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2023		29 261	-	29 261
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	20 239	-	20 239
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2022	50	231	231	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2022	100	408	408	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	4%	10/2022	-	1 009	1 009	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	01/2022	850	3 949	3 949	
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	01/2022	270	1 107	1 107	
Obligacje od jednostki powiązanej (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 000	4 000	
Obligacje od jednostki powiązanej (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 000	-	4 000
Obligacje od jednostki niepowiązanej (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	03/2022	-	2 400	2 400	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2021 (WIBOR 1M- 2.23%)					104 343	50 843	53 500

W okresie 9 miesięcy 2022 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 17.059 tys. PLN.

Na dzień 30 września 2022 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 94.603 tys. PLN w tym 87.606 tys. PLN kapitału i 6.997 PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

Na dzień 30.09.2022 roku Spółka nie spełniła zobowiązania finansowego zawartego w umowie kredytowej zawartej z Santander Bank Polska S.A. Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość. Spółka otrzymała w dniu 27.06.2022 r. oświadczenie banku, że nie skorzysta z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	386	2 339
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	461	363
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	184
Inne zobowiązania	1 224	653
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	2 071	3 539

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-30-dniowych.

Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1 miesięcznym terminem płatności.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

21. Inne istotne zmiany

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

21.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 30 września 2022 roku Spółka posiadała akcje spółki notowanej na giełdzie Polski Holding Nieruchomości S.A. o łącznej wartości 5 tys.PLN oraz instrument zabezpieczający (IRS) kredyt bankowy wyceniony na 26 tys. PLN.

Spółka prezentuje posiadane akcje w pozycji pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych. Aktywa te są klasyfikowane jako aktywa dostępne do sprzedaży.

Wartość godziwa akcji spółek notowanych na giełdzie została ustalona w oparciu o publikowane notowania cen z aktywnego rynku, jest to pierwszy poziom hierarchii wartości godziwej.

21.2. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

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

21.3. Zobowiązania warunkowe

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

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka udzieliła nowe poręczenia oraz podwyższyła istniejące w łącznej kwocie 37.110 tys. PLN. Wygasły poręczenia na łączną kwotę 5.675 tys. PLN.

W okresie od 01.01.2022 do 30.09.2022 na zlecenie Spółki zostały udzielone dwie nowe gwarancje za zobowiązania spółki zależnej FOCUS Hotels S.A. w kwocie 2.697 tys. PLN. W okresie sprawozdawczym wygasła gwarancja zabezpieczająca płatność za akcje w spółce ATREM S.A. nabywanych w drodze wezwania w kwocie 2.950 tys. PLN.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2022	31.12.2021
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	173 684	142 250
Gwarancje	3 480	3 733
Zobowiązania warunkowe ogółem	177 164	145 983

21.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2022 roku jak i na dzień 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania i do poniesienia nakładów inwestycyjnych w przyszłości.

21.5. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	30.06.2022 (niebadane)	31.12.2021
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0.25	0.25
Kapitał podstawowy (tys. PLN)	18 841	18 841

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

21.6. Zarządzanie kapitałem

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	154 762	156 102
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	154 762	156 102
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	109 342	104 343
Leasing	10 027	12 757
Źródła finansowania ogółem	274 131	273 202
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0.6	0.6
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata przed opodatkowaniem)	924	(2 959)
Amortyzacja	737	920
Koszty finansowe	9 014	6 853
Przychody z tytułu dywidend	-	1 020
Przychody z tytułu odsetek	6 948	4 774
Przychody z tytułu poręczeń	1 147	1 171
EBITDA	2 580	(2 151)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	109 342	104 343
Leasing	10 027	12 757
Dług	119 369	117 100
Wskaźnik długu do EBITDA*	46.26	(54.44)

EBITDA* - nie jest to miarą zdefiniowaną w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z przed opodatkowaniem powiększony o koszty amortyzacji, koszty finansowe oraz pomniejszony o przychody z tytułu odsetek, przychody z tytułu dywidend oraz przychody z tytułu poręczeń.

21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	42	172
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	42	230
Środki pieniężne w kasie	6	6
Środki pieniężne na rachunkach VAT	2	18
Depozyty krótkoterminowe	1	2
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	39	43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	132	471

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

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	30.09.2022 (niebadane)	30.09.2021 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu należności	(1 669)	(755)
Wpływy z tytułu dywidend od jednostek zależnych za rok poprzedni	(118)	1 529
Należności z tytułu leasingu	997	-
Pozostałe	36	-
Nowe umowy leasingowe		(1 846)
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	(754)	(1 072)

21.9. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, zobowiązania leasingowe

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zawarła nowych umów leasingowych.

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 30.09.2022				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 682	6 464	3 032	13 178
Koszty finansowe (-)	(348)	(585)	(2 218)	(3 151)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 334	5 879	814	10 027

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

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA	Budynki i budowle	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
Stan na 30.09.2022					
Wartość bilansowa brutto	3802	-	104	548	4 454
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 633)	-	(62)	(347)	(2 042)
Wartość bilansowa netto	2169	0	42	201	2 412

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 30.09.2022							
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	241	119	121
Umowy leasingu do 5 lat	PLN			-	-		
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	8 697	3 210	5 487
Umowy leasingu na 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 089	3	1 086
Leasing finansowy na dzień 30.06.2022					10 027	3 332	6 694

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

22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

23. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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	Stan na 30.09.2022 (niebadane)		Stan na 31.12.2021	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe</i>				
Notowane instrumenty finansowe (akcje i obligacje)	5	5	4 273	4 273
IRS- zabezpieczenie kredytu bankowego	26	26	-	-
<i>Aktywa finansowe - pożyczki i należności:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 905	3 905	2 236	2 236
Pożyczki	88 942	88 942	85 648	85 648
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	132	132	471	471
Razem	93 010	93 010	92 628	92 628

Klasa instrumentu finansowego	Stan na 30.09.2022 (niebadane)		Stan na 31.12.2021	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Długoterminowe zobowiązania</i>				
Oprocentowane kredyty i pożyczki	57 217	57 217	53 500	53 500
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 694	6 694	9 303	9 303
<i>Krótkoterminowe zobowiązania</i>				
Oprocentowane kredyty i pożyczki	52 125	52 125	50 843	50 843
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 333	3 333	3 454	3 454
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 071	2 071	3 539	3 539
Razem	121 440	121 440	120 639	120 639

Według oceny Spółki wartość godziwa środków pieniężnych, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym i kredytowym, pożyczek, pozostałych zobowiązań krótkoterminowych; zobowiązań z tytułu leasingu finansowego, nie odbiega od wartości bilansowych. Jest to spowodowane głównie krótkim terminem zapadalności.

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 30 września 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.

24. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązanymi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 i 2021:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Jednostek zależnych - należności	9 359	5 869	2 236	292
Dywidendy należne od jednostek zależnych	-	-	-	118
Razem	9 359	5 869	2 236	410

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 30.09.2022 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2021 (niebadane)	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zakup od jednostek zależnych	2 096	2 225	110	1 559
Razem	2 096	2 225	110	1 559

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	30.09.2022 (niebadane)		31.12.2021	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	14 395	88 942	42 134	85 772
Razem	14 395	88 942	42 134	85 772

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	30.09.2022 (niebadane)		31.12.2021	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	17 059	84 344	22 514	78 211
Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych	-	8 428	-	8 000
Razem	17 059	92 772	22 514	86 211

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

25. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 08.08.2022 r. Spółka dokonała pierwszego, a w dniu 06.09.2022 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 nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

W dniu 24.10.2022 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wyżej opisanego połączenia, zgodnie z którą NWZ wyraziło zgodę na Plan Połączenia uzgodniony przez Zarządy Spółek Przejmującej i Przejmowanej.

Bydgoszcz, dnia 29 listopada 2022 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

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