



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU

WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

*8 maja 2020 roku*

## Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe .....	6
Skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	7
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	8
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	9
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	11
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	12
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 .....	19
6. Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	23
6.1. Oświadczenie o zgodności .....	24
6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych .....	25
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości .....	25
7.1. MSSF 16 Leasing .....	25
7.2. Pozostałe .....	30
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	32
10. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych .....	35
11. Istotne zasady rachunkowości .....	37
11.1. Zasady konsolidacji .....	37
11.2. Wycena do wartości godziwej .....	38
11.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	40
11.4. Rzeczowe aktywa trwałe .....	42
11.5. Nieruchomości inwestycyjne .....	43
11.6. Wartości niematerialne .....	44
11.7. Wartość firmy .....	45
11.8. Leasing .....	46
11.9. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych .....	48
11.10. Koszty finansowania zewnętrznego .....	49
11.11. Aktywa finansowe .....	50
11.12. Utrata wartości aktywów finansowych .....	53

11.13.	Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia .....	54
11.14.	Zapasy .....	54
11.15.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	55
11.16.	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	56
11.17.	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	56
11.18.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	56
11.19.	Rezerwy.....	57
11.20.	Świadczenia pracownicze .....	58
11.21.	Płatności w formie akcji .....	58
11.22.	Przychody z umów z klientami .....	59
11.22.1.	Odsetki.....	64
11.22.2.	Dywidendy.....	64
11.23.	Przychody z tytułu wynajmu.....	64
11.24.	Podatki.....	64
11.24.1.	Podatek bieżący .....	64
11.24.2.	Podatek odroczony .....	65
11.24.3.	Podatek od towarów i usług.....	66
11.24.4.	Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych .....	67
11.25.	Zysk netto na akcję.....	67
12.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	67
13.	Przychody i koszty .....	73
13.1.	Pozostałe przychody operacyjne .....	73
13.2.	Pozostałe koszty operacyjne.....	73
13.3.	Przychody finansowe .....	74
13.4.	Koszty finansowe .....	74
13.5.	Koszty według rodzajów .....	75
13.6.	Koszty świadczeń pracowniczych.....	75
14.	Podatek dochodowy .....	76
14.1.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	76
14.2.	Odroczony podatek dochodowy .....	76
15.	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS .....	78
16.	Zysk przypadający na jedną akcję .....	78
17.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	79
18.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	80
19.	Leasing.....	88

20.	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania.....	90
21.	Nieruchomości inwestycyjne .....	90
22.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....	94
23.	Wartości niematerialne .....	96
24.	Pożyczki.....	98
25.	Świadczenia pracownicze .....	98
25.1.	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia .....	99
25.2.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy .....	100
26.	Zapasy .....	100
27.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	100
28.	Aktywa i zobowiązania z tytułu umów.....	102
29.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	104
30.	Pozostałe aktywa finansowe .....	104
31.	Kapitał własny .....	105
31.1.	Wartość nominalna akcji.....	105
31.2.	Prawa akcjonariuszy.....	105
31.3.	Akcjonariusze o znaczącym udziale .....	106
31.4.	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	106
31.5.	Pozostałe kapitały.....	107
31.6.	Niepodzielony zysk (strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy .....	107
31.7.	Udziały niedające kontroli .....	107
32.	Kredyty i pożyczki.....	108
33.	Obligacje .....	114
34.	Rezerwy .....	115
35.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania oraz czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe .....	116
36.	Rozliczenia międzyokresowe.....	117
37.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej a pozycjami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	117
38.	Zobowiązania inwestycyjne.....	118
39.	Zobowiązania warunkowe .....	118
40.	Sprawy sądowe .....	119
41.	Rozliczenia podatkowe .....	122
42.	Połączenia jednostek i nabycia oraz zbycia udziałów niekontrolujących .....	123
42.1.	Nabycie jednostek .....	123
42.2.	Zbycie jednostek zależnych .....	126

43.	Informacje o pomiotach powiązanych .....	127
43.1.	Jednostka dominująca całej Grupy .....	127
43.2.	Jednostka stowarzyszona .....	127
43.3.	Wspólne przedsięwzięcie, w którym Grupa jest współnikiem .....	127
43.4.	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi .....	128
43.5.	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu .....	128
43.6.	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu .....	128
43.7.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy .....	128
44.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej .....	129
45.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	129
45.1.	Ryzyko stopy procentowej .....	130
45.2.	Ryzyko walutowe .....	131
45.3.	Ryzyko cen towarów .....	132
45.4.	Ryzyko kredytowe .....	132
45.5.	Ryzyko związane z płynnością .....	134
46.	Instrumenty finansowe .....	135
46.1.	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych .....	135
46.2.	Zabezpieczenia .....	137
46.2.1.	Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych .....	137
46.2.2.	Zabezpieczenia wartości godziwej .....	137
47.	Struktura zatrudnienia .....	137
48.	Zarządzanie kapitałem .....	138
49.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	139

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
	tys. PLN		tys. EUR	
<b>Rachunek zysków i strat</b>				
Przychody ze sprzedaży	418 865	346 940	97 374	81 450
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 501	21 236	2 441	4 986
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 616	14 592	1 073	3 426
Zysk (strata) netto	463	8 318	108	1 953
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-2 267	6 436	-527	1 511
Zysk na akcję (PLN)	-0,03	0,09	-0,01	0,02
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-0,03	0,09	-0,01	0,02
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3016	4,2595

<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	34 211	44 407	7 953	10 425
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-58 659	-9 430	-13 637	-2 214
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	25 931	-24 749	6 028	-5 810
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 483	10 228	345	2 401
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3016	4,2595

	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)
	tys. PLN		tys. EUR	
<b>Bilans</b>				
Aktywa	692 742	424 402	162 673	98 698
Zobowiązania długoterminowe	197 331	76 641	46 338	17 824
Zobowiązania krótkoterminowe	261 995	133 666	61 523	31 085
Kapitał własny	233 416	214 095	54 812	49 789
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	194 824	189 494	45 749	44 068
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2585	4,3000

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

od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku: 1 euro = 4,3016

od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku: 1 euro = 4,2595

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

31 grudnia 2019 roku: 1 euro = 4,2585

31 grudnia 2018 roku: 1 euro = 4,3000

## Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>12</b>	<b>418 865</b>	<b>346 940</b>
Przychody ze sprzedaży produktów		275 252	237 345
Przychody ze sprzedaży usług		142 240	108 648
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		1 373	946
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>		176 447	160 452
<i>Hotelarstwo</i>		65 441	53 341
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		5 284	47 730
<i>Najem aktywów</i>		4 073	7 578
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		93 636	76 893
<i>Automatyka i Elektroenergetyka*</i>		73 985	0
<i>Pozostałe</i>		0	946
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>12</b>	<b>334 430</b>	<b>269 271</b>
Koszt sprzedanych produktów		214 617	185 444
Koszt sprzedanych usług		118 622	83 296
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		1 191	532
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	<b>12</b>		
<i>Przemysł</i>		129 886	118 387
<i>Hotelarstwo</i>		47 903	38 307
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>		4 010	40 879
<i>Najem aktywów</i>		1 234	4 017
<i>Budownictwo przemysłowe</i>		85 299	67 057
<i>Automatyka i Elektroenergetyka*</i>		65 860	0
<i>Pozostałe</i>		0	532
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>12</b>	<b>84 435</b>	<b>77 669</b>
Koszty sprzedaży		25 650	21 525
Koszty ogólnego zarządu		41 737	32 076
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>	<b>12</b>	<b>17 048</b>	<b>24 068</b>
Pozostałe przychody operacyjne	<b>13.1</b>	1 166	8 890
Pozostałe koszty operacyjne	<b>13.2</b>	5 443	8 168
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	<b>42.2</b>	0	-3 434
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		-2 269	-120
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>10 501</b>	<b>21 236</b>
Przychody finansowe	<b>13.3</b>	1 781	244
Koszty finansowe	<b>13.4</b>	10 366	6 888
Zysk z okazijnego nabycia	<b>42.1</b>	2 700	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>4 616</b>	<b>14 592</b>
Podatek dochodowy	<b>14</b>	4 153	6 274
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>463</b>	<b>8 318</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>463</b>	<b>8 318</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>			0
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-2 267	6 436
- podmiotom niekontrolującym		2 730	1 882
<b>Podstawowy zysk na akcje</b>		-0,03	0,09

\* Przychody ATREM obejmujące dane za okres od 09-05 do 31-12-2019 roku

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>463</b>	<b>8 318</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>			
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-132	613
<i>Pozycje nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>			
- reklasyfikacja gruntu z rzeczowych aktywów trwałych na nieruchomości inwestycyjne i przeszacowanie do wartości godziwej	<b>21</b>	16 869	828
- odroczony podatek dochodowy odnoszący się do innych dochodów całkowitych	<b>14.2</b>	-3 205	-157
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		13 533	1 284
<b>Całkowite dochody</b>		<b>13 996</b>	<b>9 602</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		11 359	7 423
- podmiotom niekontrolującym		2 637	2 179
<b>Całkowite dochody na akcje</b>		<b>0,15</b>	<b>0,10</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)	01-01-2018 (przekształcone)
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartość firmy				
Wartości niematerialne	<b>23</b>	3 793	3 288	2 958
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	<b>20</b>	87 187	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	<b>18</b>	203 385	169 312	157 193
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		112 836	120 901	114 969
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		22 239	28 802	38 161
<i>Aktywa segmentu automatyki i elektroenergetyki*</i>		30 565	0	0
<i>Pozostałe</i>		38 003	19 609	4 063
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	<b>21</b>	96 271	95 906	117 106
<i>Grunty inwestycyjne</i>		71 684	40 047	37 675
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		24 625	55 859	79 430
Należności i pożyczki	<b>24, 27</b>	5 810	4 168	4 263
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	<b>30</b>	0	3	3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	<b>36</b>	106	35	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>14.2</b>	8 608	6 707	11 015
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>405 160</b>	<b>279 419</b>	<b>292 573</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy, w tym:	<b>26</b>	107 757	71 421	79 481
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		63 764	22 403	42 400
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		2 588	6 270	997
<i>Pozostałe zapasy</i>		41 405	42 749	36 084
Aktywa z tytułu umów	<b>28</b>	17 776	10 225	9 111
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	<b>27</b>	101 812	40 653	57 796
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	214	0
Pożyczki	<b>24</b>	75	42	0
Pochodne instrumenty finansowe		357	0	412
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	<b>30</b>	16 627	1 582	4 049
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	<b>36</b>	1 249	493	144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>29</b>	20 589	19 106	8 872
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>266 243</b>	<b>143 736</b>	<b>159 865</b>
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	<b>22</b>	21 339	1 246	1 561
<b>Aktywa razem</b>		<b>692 742</b>	<b>424 402</b>	<b>454 000</b>

\* Aktywa ATREM obejmujące dane za okres od 09-05 do 31-12-2019 roku

Pasywa	Nota	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)	01-01-2018 (przekształcone)
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy	<b>31</b>	18 841	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	<b>31.4</b>	103 711	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		60	98	-219
Pozostałe kapitały	<b>31.5</b>	20 578	6 914	6 243
Zyski zatrzymane:		51 634	59 930	58 770
- zysk (strata) z lat ubiegłych		53 901	53 494	53 000
- zysk (strata) netto		-2 267	6 436	5 770
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>194 824</b>	<b>189 494</b>	<b>187 346</b>
Udziały niedające kontroli	<b>31.7</b>	38 592	24 601	24 678
<b>Kapitał własny</b>	<b>31</b>	<b>233 416</b>	<b>214 095</b>	<b>212 024</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	<b>32</b>	98 094	57 805	91 136
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		28 055	0	15 806
<i>Finansujące nieruchomości</i>		57 926	56 852	69 525
<i>Finansujące przemysł</i>		1 113	0	0
<i>Pozostałe</i>		11 000	952	5 804
Leasing	<b>19</b>	72 941	1 702	3 872
Pochodne instrumenty finansowe		540	713	1 326
Pozostałe zobowiązania	<b>35</b>	4 200	2 429	2 006
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>14.2</b>	19 041	12 950	16 418
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	<b>25</b>	691	372	424
Pozostałe rezerwy długoterminowe	<b>34</b>	1 823	670	64
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	<b>36</b>	0	0	33
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>197 331</b>	<b>76 641</b>	<b>115 279</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	<b>35</b>	90 728	47 264	47 542
Zobowiązania z tytułu umów	<b>28</b>	49 472	9 914	27 210
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	<b>14</b>	22	0	1 693
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	<b>32</b>	81 731	57 275	34 209
<i>Finansujące nieruchomości</i>		38 495	29 450	5 464
<i>Finansujące przemysł</i>		21 777	17 720	20 689
<i>Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki*</i>		11 316	0	0
<i>Pozostałe</i>		10 143	10 105	8 057
Leasing	<b>19</b>	10 965	2 653	2 570
Pochodne instrumenty finansowe		0	274	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	<b>25</b>	15 526	10 564	7 205
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	<b>34</b>	8 462	4 542	4 326
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	<b>36</b>	2 332	1 178	1 943
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	<b>22</b>	2 758	0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>261 995</b>	<b>133 666</b>	<b>126 698</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>459 326</b>	<b>209 447</b>	<b>241 210</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>692 742</b>	<b>424 402</b>	<b>454 000</b>

\* Kredyty ATREM obejmujące dane za okres od 09-05 do 31-12-2019 roku

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>4 616</b>	<b>14 592</b>
<b>Korekty:</b>			0
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	18	6 626	8 059
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		0	3 252
Amortyzacja wartości niematerialnych	23	666	227
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	20	9 778	0
Odpisy aktualizujące aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		0	4 129
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	21	3 874	-5 942
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		82	936
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		2 121	-96
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-180	0
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostki zależnej		0	3 434
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-2 553	884
Koszty odsetek		9 477	4 396
Przychody z odsetek i dywidend		-65	0
Zysk z okazijnego nabycia		-2 700	0
Inne korekty		-296	84
<b>Korekty razem</b>		<b>26 829</b>	<b>19 271</b>
Zmiana stanu zapasów	26, 37	-34 300	12 187
Zmiana stanu należności	27, 37	-43 493	16 248
Zmiana stanu zobowiązań	35, 37	26 288	4 215
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	34, 36, 37	3 047	-11 902
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów	28, 37	53 502	-2 967
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>		<b>5 044</b>	<b>17 687</b>
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		1 402	-523
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-38	-143
Zapłacony podatek dochodowy		-3 642	-6 665
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>34 211</b>	<b>44 407</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	23	-498	-744
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	23	262	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	18	-19 009	-6 983
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	18	614	147
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	21	-4 682	-21 859
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	21	902	1 080
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	42.1	-21 332	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	42.2	0	20 555
Pożyczki udzielone		-23	-44
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	30	-16 622	-4 119
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		1 664	2 537
Otrzymane odsetki		65	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-58 659</b>	<b>-9 430</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0	3 138
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-1 338	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	32	55 897	20 329
Splaty kredytów i pożyczek	32	-2 757	-33 733
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	19	-9 176	-2 086
Odsetki zapłacone		-9 438	-4 866
Dywidendy wypłacone	17	-7 257	-7 531
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>25 931</b>	<b>-24 749</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 483	10 228
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>19 106</b>	<b>8 872</b>
<b>Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych</b>		<b>0</b>	<b>6</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>20 589</b>	<b>19 106</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01-01-2019 roku</b>		<b>18 841</b>	<b>103 711</b>	<b>98</b>	<b>6 914</b>	<b>60 840</b>	<b>190 403</b>	<b>24 601</b>	<b>215 004</b>
Korekta błędu		0	0	0	0	-910	-910	0	-910
<b>Saldo na dzień 01-01-2019 roku (przekształcone)</b>		<b>18 841</b>	<b>103 711</b>	<b>98</b>	<b>6 914</b>	<b>59 930</b>	<b>189 494</b>	<b>24 601</b>	<b>214 095</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2019</b>									
Dywidenda zapłacona		0	0	0	0	-6 029	-6 029	-1 228	-7 257
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	2	0	0	0	0	0	0	12 582	12 582
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 029</b>	<b>-6 029</b>	<b>11 354</b>	<b>5 325</b>
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku		0	0	0	0	-2 267	-2 267	2 730	463
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku		0	0	-38	13 664	0	13 626	-94	13 533
<b>Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2019</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-38</b>	<b>13 664</b>	<b>-2 267</b>	<b>11 359</b>	<b>2 637</b>	<b>13 996</b>
<b>Saldo na dzień 31-12-2019 roku</b>		<b>18 841</b>	<b>103 711</b>	<b>60</b>	<b>20 578</b>	<b>51 634</b>	<b>194 824</b>	<b>38 592</b>	<b>233 416</b>

	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01-01-2018 roku</b>		<b>18 841</b>	<b>103 711</b>	<b>-219</b>	<b>6 243</b>	<b>60 059</b>	<b>188 635</b>	<b>24 868</b>	<b>213 503</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości - wpływ wdrożenia MSSF 9		0	0	0	0	-668	-668	-190	-858
Korekta błędu		0	0	0	0	-621	-621	0	-621
<b>Saldo na dzień 01-01-2018 roku (przekształcone)</b>		<b>18 841</b>	<b>103 711</b>	<b>-219</b>	<b>6 243</b>	<b>58 770</b>	<b>187 346</b>	<b>24 678</b>	<b>212 024</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 31-12-2018</b>									
Dywidenda zapłacona		0	0	0	0	-5 275	-5 275	-2 255	-7 531
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 275</b>	<b>-5 275</b>	<b>-2 255</b>	<b>-7 531</b>
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku		0	0	0	0	6 436	6 436	1 882	8 318
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku		0	0	317	671	0	987	296	1 284
<b>Całkowity dochód za okres od 01-01 do 31-12-2018</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>317</b>	<b>671</b>	<b>6 436</b>	<b>7 423</b>	<b>2 179</b>	<b>9 602</b>
<b>Saldo na dzień 31-12-2018 roku</b>		<b>18 841</b>	<b>103 711</b>	<b>98</b>	<b>6 914</b>	<b>59 930</b>	<b>189 494</b>	<b>24 601</b>	<b>214 095</b>

## Dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2018 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 2019 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2018 roku.

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

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

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 2019	31 grudnia 2018
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%	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%
Cezaro Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Hotel 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Nobles Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Modulo Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
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 3 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%	-
ATREM S.A.**	Złotniki, Polska	66%	-
GKI Development GmbH ***	Berlin, Niemcy	100,00%	100,00%
Kuchet Sp. z o.o.	Bydgoszcz, Polska	100,00%	100,00%
Projprzem MAKRUM S.A.	Bydgoszcz, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo, Polska	65,73%	65,73%
PROMStahl GmbH	Gehrden, Niemcy	65,73%	65,73%
PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi - stosowana nazwa PROMStahl Turcja****	Stambuł, Turcja	-	65,73%
IFP Transylvania S.R.L*****	Bukareszt, Rumunia	-	100,00%

\*Spółkę założono 26.09.2019 roku

\*\*Spółkę przejęto 09.05.2019 roku

\*\*\*Niekonsolidowane, spółka nie rozpoczęła działalności

\*\*\*\*Spółka została zlikwidowana i wykreślona z odpowiednich rejestrów, w ocenie Zarządu nie determinuje to powstania działalności zaniechanej w jakimkolwiek segmencie operacyjnym ani nie wpływa na założenie kontynuacji działalności Grupy

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2018 roku:

W dniu 9 maja 2019 roku Grupa nabyła 6 091 852 akcji ATREM S.A., co odpowiada 66% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki. Jednocześnie Zarząd ATREM S.A. dokonał wpisu Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. do Księgi Akcyjnej ATREM S.A. jako właściciela 4 655 600 akcji imiennych spółki, w wyniku czego doszło do powstania stosunku dominacji pomiędzy Spółką Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jako spółką dominującą, a ATREM S.A. jako spółką zależną. Spółka ATREM S.A. w dniu 1 października 2019 roku połączyła się ze Spółką zależną CONTRAST Sp. z o.o. w trybie artykułu 492 kodeksu spółek handlowych.

W dniu 26 września 2019 roku została zawarta umowa spółki CDI 8 Sp. z o.o., w której 100% udziałów objęła Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Spółka została utworzona w celu realizacji kolejnego etapu Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował spółkę w dniu 2 października 2019 roku.

W okresie sprawozdawczym Grupa otrzymała informację o zaprzestaniu działalności i wykreśleniu z odpowiednich rejestrów (odpowiednio w Turcji i Rumunii) poniższych podmiotów:

- PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi – Çamçeşme Mah. Tevfik İleri Cad. No: 193/1 – Pendik / Stambuł (65,73% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- IFP TRANSYLVANIA S. R. L. București Sectorul 1, Strada, Nicolae Iorga nr 8-10, Rumunia (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.).

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

W skład Zarządu jednostki dominującej na 31 grudnia 2019 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 8 maja 2020 roku.

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

#### **5.1. Profesjonalny osąd**

Sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych.



Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

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

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

Osądy dotyczące leasingu, gdzie Grupa jest leasingobiorcą, w obszarach takich jak stwierdzenie, czy umowa zawiera leasing, umowy na czas nieokreślony, wykorzystanie opcji przedłużenia lub skrócenia okresu leasingu zostały przedstawione w nocie 7.1.

#### *Klasyfikacja umów leasingowych (Grupa jako leasingodawca)*

Grupa jako leasingodawca dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

W swoim portfelu nieruchomości inwestycyjnych, Grupa zawarła umowy leasingu nieruchomości komercyjnych. Grupa zachowuje wszystkie istotne ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności tych nieruchomości, dotyczące między innymi tego, że okres umowy nie obejmuje znaczącej części okresu użyteczności nieruchomości, które zostały oddane w leasing operacyjny.

#### *Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych*

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

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 31 grudnia 2019 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2018 roku została przedstawiona w nocie 21.

#### *Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych*

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



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

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia dokonywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów. Szczegóły dotyczące testu na utratę wartości aktywów trwałych i obrotowych zostały przedstawione w notce 18.

#### *Ujmowanie przychodów ze sprzedaży*

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

#### *Przychody z umów z klientami*

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

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

Podstawą przyjęcia metody opartej na ponoszonych nakładach jest przeświadczenie Grupy, iż ta metoda najlepiej obrazuje przekazanie odbiorcom dóbr i usług z uwagi, iż prawo do dochodzenia wynagrodzenia za świadczone zobowiązanie i jego wysokości jest 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. To samo dotyczy usług świadczonych w segmencie automatyki i elektroenergetyki. W ocenie Grupy, na bazie warunków umownych i ogólnych warunków współpracy spółki

Grupy posiadają prawo do uzyskania wynagrodzenia za wykonane prace w proporcji w jakiej zostały wykonane.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia spełnianych przez Grupę w określonym momencie (segment systemu przeładunkowe, hotelarstwo 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.

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

#### *Wartość godziwa instrumentów finansowych*

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w nocie 46.1.

#### *Odpisy na oczekiwane straty kredytowe*

Należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisów na oczekiwane straty kredytowe. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w nocie 27.

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 27.

#### *Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży*

Dokonując reklasyfikacji aktywów do kategorii aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży Grupa ocenia stopień prawdopodobieństwa sprzedaży tych składników w okresie jednego roku od dnia reklasyfikacji. Reklasyfikacji dokonuje się jedynie w przypadkach, gdy sprzedaż jest wysoce prawdopodobna. Grupa sporządza plany sprzedaży własnego majątku nieoperacyjnego. Szczegóły dotyczące aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zostały przedstawione w nocie 22.

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

#### *Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz 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 mogło nastąpić obniżenie możliwych przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych ze składnika aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości ustalana jest wartość odzyskiwalna.

Grupa przeprowadziła ponadto obowiązkowe testy na utratę wartości aktywów niematerialnych (znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania). Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego należą te wartości niematerialne (systemy przeładunkowe). Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów.

Grupa przeprowadziła ponadto obowiązkowe testy na utratę wartości aktywów niematerialnych (wartość firmy, znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania). Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego należą te wartości niematerialne (segment konstrukcji stalowych). Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 23.

#### *Wycena nieruchomości inwestycyjnych*

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

#### *Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych*

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

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

Przyjęta na koniec 2019 roku metodologia nie uległa zmianie w porównaniu do metodologii przyjętej do szacowania rezerw na świadczenia pracownicze w 2018 roku. W okresie sprawozdawczym nie zmieniły się wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec grudnia 2019 roku w porównaniu do 2018 roku. Założenia przyjęte do ustalenia wysokości rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych zostały przedstawione w nocie 25.

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

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

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

Szczegółowe informacje w tym obszarze zawiera nota 14.2.

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 26.

#### *Umowy o usługę budowlaną*

Grupa stosuje metodę opartą na ponoszonych nakładach przy zobowiązaniach do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji tych umów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu zostałaby zmniejszona o 400 tys. PLN.

#### *Stawki amortyzacyjne*

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

W przypadku, gdy okres korzystania ze składnika aktywów wynika z tytułów umownych, okres użytkowania odpowiada okresowi wynikającemu z tych tytułów umownych, jeżeli nie jest wystarczająco pewne, że nastąpi przeniesienie własności po zakończeniu umowy. W sytuacji, gdy szacowany okres użytkowania jest dłuższy niż okres wynikający z tytułów umownych, przyjmuje się szacowany okres użytkowania.

### *Niepewność związana z utworzonymi rezerwami*

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

Informacje na temat utworzonych rezerw zostały zaprezentowane w nocie 34.

### *Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi*

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi, jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

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

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

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



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

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, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów pochodnych, akcji, udziałów w jednostkach niepowiązanych, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku aktywa obrotowe Grupy przewyższały zobowiązania krótkoterminowe o 4 247 tys. PLN przede wszystkim ze względu na prezentację w ramach aktywów dostępnych do sprzedaży nieruchomości w Bydgoszczy sprzedanej po dniu bilansowym w kwocie 19,5 mln zł oraz prezentacji kredytu na budowę biurowca K3 należącego do Grupy w kwocie 29 729 tys. PLN w całości jako zobowiązania krótkoterminowego na dzień bilansowy, który po spełnieniu określonych warunków zostanie przekształcony na kredyt inwestycyjny wymagany do dnia 30 lipca 2033 roku. W ocenie Zarządu Jednostki dominującej niespełnienie tych warunków na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest niezagrażone. Ponadto w lutym 2020 roku została odnowiona linia kredytowa do lutego 2021 roku w spółce ATREM należącej do Grupy, który na dzień 31 grudnia 2019 roku był w całości prezentowany jako krótkoterminowy kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 11 316 tys. PLN.

Ponadto biorąc pod uwagę sporządzone projekcje finansowe dotyczące przyszłych przepływów pieniężnych z poszczególnych działalności w ramach segmentów operacyjnych Grupy a także pomimo straty poniesionej w nabytej w 2019 roku jednostce zależnej będącej w procesie reorganizacji, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę dominującą oraz jej spółki zależne w dającej się przewidzieć przyszłości z uwzględnieniem

ryzyka dalszego rozprzestrzeniania się pandemii koronawirusa mogącego mieć wpływ na działalność Grupy o czym mowa poniżej.

#### *Koronawirus*

W roku 2020 pojawiło się ryzyko pogorszenia koniunktury w następstwie rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa wywołującej chorobę COVID-19 w Polsce oraz Europie. Zagrożenie to, w przypadku splotu niekorzystnych okoliczności, którego nie jesteśmy na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego w stanie ocenić, może spowodować ograniczenie zakresu prowadzonej przez Grupę oraz jej spółki zależne działalności, a co za tym idzie spowodować pogorszenie przyszłych przepływów pieniężnych, co w konsekwencji może mieć wpływ na przyjęte założenie kontynuacji działania. Ponadto w związku z ryzykiem przesunięcia terminów realizacji zobowiązań wobec Grupy z tytułu udzielonych pożyczek, w szczególności pożyczek krótkoterminowych, realizacji zobowiązań wobec Grupy z tytułu zawartych umów holdingowych, Zarząd przeanalizował negatywne scenariusze z uwzględnieniem potencjalnych przepływów pieniężnych, mogące mieć wpływ na kontynuację działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd podjął szereg działań zmierzających do ograniczenia wpływu epidemii na sytuację finansową Grupy. Szczegółowe informacje zawarte zostały w notce 49. dotyczącej zdarzeń po dniu bilansowym.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w Grupie zobowiązania krótkoterminowe przewyższają wartość aktywów obrotowych, jednakże, z uwagi, iż zarówno istotne zobowiązania krótkoterminowe jak i aktywa obrotowe i aktywa trwałe, w tym należności i pożyczki długoterminowe, związane są z podmiotami zależnymi, Zarząd Grupy nie rozpoznaje tej sytuacji jako istotnego ryzyka płynności i ryzyka kontynuacji działalności.

Pomimo istotnych zagrożeń związanych z chorobą COVID-19, Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował istotnej niepewności związanej z kontynuacją działalności spółek z Grupy na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji i Zarząd ocenił, iż przyjęte przy jego sporządzeniu założenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy jest właściwe.

#### **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 2019 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 2018 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2019 roku i później.

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

### **7.1. MSSF 16 Leasing**

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

Rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 pozostaje zasadniczo niezmienną w stosunku do MSR 17. Leasingodawcy będą nadal klasyfikować leasing jako operacyjny lub finansowy, stosując podobne zasady jak w MSR 17. Dlatego też MSSF 16 nie miał wpływu na te umowy leasingowe, w których Grupa jest leasingodawcą.

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

Aktywa	na dzień 31 grudnia 2018 roku	Korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy	0	78 177	78 177
Rzeczowe aktywa trwałe	169 312	-19 768	149 544
Nieruchomości inwestycyjne	95 906	8 377	104 283
<b>Aktywa krótkoterminowe</b>			
Zapasy	71 421	813	72 235
<b>Aktywa razem</b>	<b>424 452</b>	<b>67 599</b>	<b>492 051</b>

Pasywa	na dzień 31 grudnia 2018 roku	Korekta MSSF 16	na dzień 1 stycznia 2019 roku (przekształcone)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Leasing finansowy	1 702	60 739	62 442
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Leasing finansowy	2 653	6 860	9 513
<b>Pasywa razem</b>	<b>424 452</b>	<b>67 599</b>	<b>492 051</b>

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

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

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

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

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

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

Grupa wdrożyła MSSF 16 z zastosowaniem zmodyfikowanej metody retrospektywnej.

Grupa skalkulowała, że nowy standard ma istotny wpływ na jej roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Na koniec 2018 roku Grupa była leasingobiorcą w 5 umowach leasingu operacyjnego, najmu i dzierżawy hal i powierzchni administracyjnych zawartych na okresy od 2 do 4 lat, na podstawie których przysługuje jej prawo do użytkowania w wartości 1 167 tys. PLN. W ramach prowadzonej działalności hotelarskiej Grupa posiada 5 umów

najmu nieruchomości hotelowych. Skalkulowany wpływ tych umów na roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe to 45 260 PLN. Pozostałe umowy leasingu operacyjnego są na samochody, których umowy zawarte są głównie na okres dwuletni. Wartość prawa do użytkowania z tych umów jest na wartość 1 625 tys. PLN. Prócz powyższych umów, Grupa posiada liczne prawa wieczystego użytkowania gruntów, do których mają zastosowanie nowe zasady ujmowania leasingów. Pozostałe zidentyfikowane umowy zostały wyłączone z dalszej analizy ze względu na leasing o niskiej wartości lub okres umowy poniżej 12 miesięcy od dnia pierwszego zastosowania.

Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania. Grupa rozpoznała odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania. Taka metoda zastosowania standardu nie spowodowała korekty zysków zatrzymanych w momencie początkowego ujęcia.

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

Ponadto Grupa zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

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

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

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

Grupa nie jest w stanie z łatwością ustalić stopy procentowej dla umów leasingowych, dlatego przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, jaką Grupa musiałaby zapłacić, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyc środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

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

tys. PLN	Dzierżawa hal i powierzchni administracyjnych	Hotele	Samochody	PWUG	Razem
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	1 167	45 260	1 625	10 357	58 409
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0	8 377	8 377
Zapasy	0	0	0	813	813
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 167</b>	<b>45 260</b>	<b>1 625</b>	<b>19 547</b>	<b>67 600</b>
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	756	40 192	1 095	18 696	60 739
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	411	5 068	530	851	6 860
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 167</b>	<b>45 260</b>	<b>1 625</b>	<b>19 547</b>	<b>67 600</b>
<b>Wpływ netto na kapitał własny, w tym:</b>					
Zyski zatrzymane	0	0	0	0	0

Grupa na koniec 2018 roku posiadała umowy leasingu ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w ramach rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 3 493 tys. PLN. Na dzień wdrożenia MSSF16 wartość tych aktywów została przeklasyfikowana do pozycji „Aktywa z tytułu prawa do użytkowania”. Zobowiązania finansowe od tych umów były ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku w wartości 4 356 tys. PLN. Na dzień wdrożenia wartość zobowiązań leasingowych wzrosła o kwotę 67 599 tys. PLN. Także przeklasyfikowane z rzeczowych aktywów trwałych do pozycji „Aktywa z tytułu prawa do użytkowania” zostały objęte PWUG do tej pory ujmowane jako grunty, poza MSR 17, o wartości 16 275 tys. PLN. Nieruchomości inwestycyjne oraz zapas są użytkowane na podstawie PWUG i w stosunku do 31 grudnia 2018 roku ich pozycji zmieniła się odpowiednio o 8 377 tys. PLN dla nieruchomości inwestycyjnych oraz 813 tys. PLN dla zapasu.

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

<b>Przyszłe opłaty z tytułu leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2018 roku (ujawnienie zgodnie z MSR 17)</b>	<b>55 867</b>
Średnia ważona krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy na dzień 1 stycznia 2019 roku	4,50%
<b>Zdyskontowane przyszłe opłaty z tytułu leasingu operacyjnego na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>45 260</b>
Zwolnienie z tytułu leasingów aktywów o niskiej wartości (-)	-831
Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące umów, które nie były klasyfikowane jako leasing pod MSR 17 (+)	19 547
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego według MSR 17 na dzień 31 grudnia 2018 roku (+)	4 355
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>68 331</b>

Poniższe tabele przedstawiają wpływ zastosowania MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w bieżącym okresie sprawozdawczym (w porównaniu z MSR 17 i związanymi z nimi interpretacjami, które obowiązywały przed wdrożeniem MSSF 16):

Aktywa	na dzień 31 grudnia 2019 roku*	Korekta MSSF 16	na dzień 31 grudnia 2019 roku
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	3 793		3 793
Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy	0	87 187	87 187
Rzeczowe aktywa trwałe	224 907	-21 522	203 385
Nieruchomości inwestycyjne	84 306	11 965	96 271
<b>Aktywa krótkoterminowe</b>			
Zapasy	106 944	813	107 757
<b>Aktywa razem</b>	<b>614 298</b>	<b>78 444</b>	<b>692 742</b>

Pasywa	na dzień 31 grudnia 2019 roku *	Korekta MSSF 16	na dzień 31 grudnia 2019 roku
<b>Kapitał własny</b>	234 668	<b>-1 253</b>	<b>233 416</b>
zysk netto	-1 014	-1 253	-2 267
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Leasing	2 584	70 357	72 941
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 310	-269	19 041
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Leasing	1 356	9 609	10 965
<b>Pasywa razem</b>	<b>614 298</b>	<b>78 444</b>	<b>692 742</b>

	na dzień 31 grudnia 2019 roku *	Korekta MSSF 16	na dzień 31 grudnia 2019 roku
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	418 865	0	418 865
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	336 327	-1 897	334 430
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	82 538	1 897	84 435
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	15 151	1 897	17 048
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	8 604	1 897	10 501
Koszty finansowe	6 948	3 419	10 366
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	6 138	-1 522	4 616
Podatek dochodowy	4 422	-269	4 153
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 716</b>	<b>-1 253</b>	<b>463</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-1 050	-1 217	-2 267
- podmiotom niekontrolującym	2 766	-36	2 730

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

## 7.2. Pozostałe

### *Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”*

Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie).

Zmiana interpretacji nie ma istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

### *Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”*

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

Interpretacja nie ma istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

### *Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”*

Zmiana standardu uściśla, że do instrumentów finansowych innych, niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.



Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

*Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”*

Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:

- ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
- określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.

Zmiana standardu nie wpłynęła na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ Grupa nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

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:

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2019 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

### *MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe*

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.

### *Zmiany MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem*

Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

### *Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”*

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

### *Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”*

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła



się od zawartej w Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

### *Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”*

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Grupy. Na ten moment Grupa nie jest w stanie przewidzieć również przyszłych transakcji nabycia przedsięwzięć.

### *Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF*

Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Grupy nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

#### *Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7*

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

#### *Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”*

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

## 9. 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.

## 10. Zmiana polityki rachunkowości i porównywalność danych

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości opisanych w nocie 7.

Grupa zidentyfikowała błędy:

1. Brak ujęcia rezerwy na element zmienny opłaty czynszów od hoteli za lata poprzednie. Wpływ na wynik 2018 roku, po odroczonym podatku dochodowym to (-) 74 tys. PLN, a dla lat wcześniejszych (-) 621 tys. PLN.
2. Błędne naliczenie odroczonego podatku dochodowego w 2018 roku, zawyżenie aktywa na odroczonego podatku dochodowego w korespondencji z wynikiem na kwotę 213 tys. PLN.

Wpływ tych korekt na dane porównawcze pokazują poniższe tabele:

### Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	od 01-01 do 31-12-2018 (opublikowane)	korekta	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	346 940		346 940
Koszt własny sprzedaży	269 177	94	269 271
Koszt sprzedanych usług	83 202	94	83 296
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>77 762</b>	<b>-94</b>	<b>77 669</b>
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>	<b>24 162</b>	<b>-94</b>	<b>24 068</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>21 330</b>	<b>-94</b>	<b>21 236</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>14 686</b>	<b>-94</b>	<b>14 592</b>
Podatek dochodowy	6 079	195	6 274
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>8 607</b>	<b>-289</b>	<b>8 318</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>8 607</b>	<b>-289</b>	<b>8 318</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	6 725	-289	6 436
- podmiotom niekontrolującym	1 882		1 882
<b>Podstawowy zysk na akcje</b>	<b>0,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,09</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcje</b>	<b>0,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,09</b>

	od 01-01 do 31-12-2018 (opublikowane)	korekta	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>8 607</b>	<b>-289</b>	<b>8 318</b>
<i>Inne całkowite dochody</i>			
<b>Całkowite dochody</b>	<b>9 891</b>	<b>-289</b>	<b>9 602</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	7 712	-289	7 423
- podmiotom niekontrolującym	2 179		2 179
<b>Całkowite dochody na akcje</b>	<b>0,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,10</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	od 01-01 do 31-12-2018 (opublikowane)	korekta	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<i>Aktywa trwałe</i>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 756	-50	6 707
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>279 469</b>	<b>-50</b>	<b>279 419</b>
<i>Aktywa obrotowe</i>			
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>143 736</b>	<b>0</b>	<b>143 736</b>
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 246		1 246
<b>Aktywa razem</b>	<b>424 452</b>	<b>-50</b>	<b>424 402</b>

Pasywa	od 01-01 do 31-12-2018 (opublikowane)	korekta	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<i>Kapitał własny</i>			
Zyski zatrzymane:	60 840	-910	59 930
- zysk (strata) z lat ubiegłych	54 115	-621	53 494
- zysk (strata) netto	6 725	-289	6 436
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>190 403</b>	<b>-910</b>	<b>189 494</b>
Udziały niedające kontroli	24 601		24 601
<b>Kapitał własny</b>	<b>215 004</b>	<b>-910</b>	<b>214 095</b>
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>76 641</b>	<b>0</b>	<b>76 641</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	318	860	1 178
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>132 806</b>	<b>860</b>	<b>133 666</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>209 447</b>	<b>0</b>	<b>209 447</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>424 452</b>	<b>-50</b>	<b>424 402</b>

	od 01-01 do 31-12-2018 (opublikowane)	korekta	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>14 686</b>	<b>94</b>	<b>14 779</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>19 364</b>	<b>94</b>	<b>19 458</b>
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-11 996	94	-11 902
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>17 687</b>	<b>0</b>	<b>17 687</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	01-01-2018 (opublikowane)	korekta	01-01-2018 (przekształcone)
<i>Aktywa trwałe</i>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 870	146	11 015
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>292 428</b>	<b>146</b>	<b>292 573</b>
<i>Aktywa obrotowe</i>			
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>159 865</b>	<b>0</b>	<b>159 865</b>
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 561		1 561
<b>Aktywa razem</b>	<b>453 854</b>	<b>146</b>	<b>454 000</b>

Pasywa	01-01-2018 (opublikowane)	korekta	01-01-2018 (przekształcone)
<i>Kapitał własny</i>			
Zyski zatrzymane:	59 391	-621	58 770
- zysk (strata) z lat ubiegłych	59 391	-621	58 770
- zysk (strata) netto			
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>187 967</b>	<b>-621</b>	<b>187 346</b>
Udziały niedające kontroli	24 678		24 678
<b>Kapitał własny</b>	<b>212 644</b>	<b>-621</b>	<b>212 024</b>
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>115 279</b>		<b>115 279</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 177	766	1 943
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>125 931</b>	<b>766</b>	<b>126 698</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>241 210</b>		<b>241 210</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>453 854</b>	<b>146</b>	<b>454 000</b>

## 11. Istotne zasady rachunkowości

### 11.1. 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 2019 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 głosów 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.

## **11.2. Wycena do wartości godziwej**

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne, aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży, aktywa finansowe dostępne 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 angażowani 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.

### **11.3. 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.

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
USD	3,7977	3,7597
TRY	0,6380	0,7108
EUR	4,2585	4,3000

Walutą funkcjonalną zagranicznych jednostek zależnych jest euro i lira turecka. 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 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
TRY	0,6793	0,7796
EUR	4,3016	4,2595

#### 11.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu 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.

### **11.5. 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, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczony.

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

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.

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 doprowadzenie danego aktywa do sprzedaży.

## 11.6. 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 ujmuje 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.

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Dokumentacja techniczna
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.

### 11.7. 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.

W Grupie Kapitałowej Immobile S.A. z uwagi na nabycia spółek zależnych po kwocie równej lub niższej wartości godziwej aktywów netto wartość firmy nie wystąpiła.

## 11.8. Leasing

### Leasing (od 1 stycznia 2019 roku)

#### *Grupa jako leasingobiorca*

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później 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 traktowany jako zakończenie umowy leasingowej. Jest prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania.

#### *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.

## **Aktywa w leasingu (do 31 grudnia 2018 roku)**

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane w zysku lub stracie chyba, że spełnione są wymogi kapitalizacji.

Zasady amortyzacji środków trwałych użytkowanych na mocy leasingu finansowego powinny być spójne z zasadami stosowanymi przy amortyzacji własnych aktywów Grupy podlegających amortyzacji. Przy braku wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu. Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

### **11.9. 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

ustalanej 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.

#### **11.10. Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego 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.

## 11.11. Aktywa finansowe

### *Klasyfikacja aktywów finansowych*

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

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

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:

- 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
- 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 2018 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 2018 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.

#### **11.12. 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 oczekiwanych 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 oczekiwanych 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 oczekiwanych 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 90 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.

### **11.13. 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.

### **11.14. 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.

---

Cena 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 notcie 11.5.

#### **11.15. 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.

#### **11.16. 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.

#### **11.17. 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.

#### **11.18. 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.

### **11.19. 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.

### **11.20. 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.

### **11.21. Płatności w formie akcji**

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

## 11.22. 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. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. 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 MSR 17 Leasing, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez jednostkę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług. Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

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

### *Identyfikacja umowy z klientem*

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 oczekiwaniami 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 przyrzczonego 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 nierozzerwalnie 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 zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika*

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

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

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

### *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.

### *Wynagrodzenie niepieniężne*

W przypadku umów, w których klient zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w formie innej niż pieniężna, Grupa w celu ustalenia ceny transakcyjnej wycenia wynagrodzenie niepieniężne (lub przyrzeczenie zapłaty wynagrodzenia niepieniężnego) w wartości godziwej. W sytuacji, gdy Grupa nie może racjonalnie oszacować wartości godziwej wynagrodzenia niepieniężnego, wycenia je pośrednio przez

odniesienie do indywidualnej ceny sprzedaży dóbr lub usług przyrzeczonych klientowi (lub klasie klientów) w zamian za wynagrodzenie.

#### *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 45.4).

#### *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 45.4). 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.

#### *Aktywa z tytułu prawa do zwrotu*

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

### *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 oczekiwaniem jednostki – nie jest ona uprawniona (tj. w wysokości kwot nieujętych w cenie transakcyjnej). Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia (oraz odpowiednia zmiana ceny transakcyjnej oraz wynikająca z niej zmiana zobowiązania z tytułu umowy) jest aktualizowane na koniec każdego okresu sprawozdawczego w związku ze zmianami okoliczności.

#### **11.22.1. 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.

#### **11.22.2. Dywidendy**

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

#### **11.23. Przychody z tytułu wynajmu**

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

#### **11.24. Podatki**

##### **11.24.1. 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.

### 11.24.2. 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 odroczoney 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 dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

### **11.24.3. 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.

#### 11.24.4. 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 .

#### 11.25. 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 rozładniający, wpływający na wartość zysku (straty).

## 12. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

- *Segment Przemysł* zajmuje się głównie produkcją i sprzedażą systemów przeładunkowych, parkingów automatycznych, maszyn przemysłowych oraz konstrukcji stalowych.
- *Segment Najem aktywów* zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- *Segment Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.
- *Segment Developing i Konsulting budowlany* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i doradztwem budowlanym.



- *Segment Budownictwo* przemysłowe zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.
- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

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

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

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

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.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka*	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
<b>za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku</b>									
<b>Przychody ogółem</b>	<b>176 818</b>	<b>5 286</b>	<b>65 661</b>	<b>20 661</b>	<b>101 438</b>	<b>73 985</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>443 849</b>
<i>Przychody między segmentami</i>	371	1 213	221	15 377	7 803	0	0	0	<b>24 984</b>
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	176 447	4 073	65 441	5 284	93 636	73 985	0	0	<b>418 865</b>
Amortyzacja	3 073	785	10 789	77	134	2 212	0	0	<b>17 069</b>
Wynik operacyjny segmentu	6 486	1 534	10 675	-1 325	1 309	-1 631	0	0	<b>17 048</b>
Aktywa	114 709	29 175	192 351	142 774	26 166	78 502	2 142	106 923	<b>692 742</b>

\* Segment ATREM obejmujący dane za okres od 09-05 do 31-12-2019 roku

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
<b>za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku (przekształcone)</b>								
<b>Przychody ogółem</b>	<b>161 014</b>	<b>7 578</b>	<b>53 472</b>	<b>51 377</b>	<b>99 191</b>	<b>946</b>	<b>0</b>	<b>373 579</b>
<i>Przychody między segmentami</i>	562	0	131	3 647	22 298	0	0	<b>26 639</b>
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	160 452	7 578	53 341	47 730	76 893	946	0	<b>346 940</b>
Amortyzacja	3 574	445	3 693	175	35	364	0	<b>8 287</b>
Wynik operacyjny segmentu	6 805	2 741	7 986	1 993	4 437	106	0	<b>24 068</b>
Aktywa	113 459	25 533	125 516	122 491	5 190	2 557	29 656	<b>424 402</b>

Przychody Grupy w porównaniu do roku poprzedniego wzrosły o prawie 10 % i wyniosły 418 865 tys. PLN. Jest to głównie wynik wykazania przychodów spółki ATREM S.A. za okres od 09 maja do 31 grudnia 2019 roku w wysokości 73 985 tys. PLN.

Dodatkowo wzrosty przychodów odnotowano w segmencie budownictwa przemysłowego (wzrost o 16 742 tys. PLN), hotelarstwie (o 12 100 tys. PLN) oraz przemyśle (o 15 996 tys. PLN). Spadek przychodów miał miejsce w segmencie developingu (spadek o 42 446 tys. PLN) oraz w najmie aktywów (3 505 tys. PLN).

Znaczny wzrost przychodów w przemyśle wynika z wysokiego wzrostu sprzedaży w segmencie systemów przeładunkowych, wzrost w segmencie budownictwa to wynik dalszego rozwoju spółki PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., w tym otwarcie nowego oddziału we Wrocławiu.

Istotny spadek przychodów w segmencie developingu wynika z oddania w 2018 roku do użytkowania i sprzedaży mieszkań z I etapu osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy i wykazania w związku z tym większości przychodu tego etapu w poprzednim roku. W roku 2019 Grupa realizowała dwa zadania deweloperskie, z których przychody będą wykazane w roku 2020 i kolejnym.

Wzrost w hotelarstwie wynika z organicznego rozwoju poprzez przyłączanie kolejnych obiektów hotelowych do sieci.

Grupa zanotowała w 2019 roku pozytywne wyniki operacyjne w segmencie przemysłowym, najmu aktywów, hotelarstwie oraz budownictwie. Suma wyników wszystkich segmentów była niższa od wyniku operacyjnego segmentów w 2018 roku o 7 110 tys. PLN.

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<b>Wynik operacyjny segmentów *</b>	<b>17 048</b>	<b>24 068</b>
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	1 166	8 890
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	-5 443	-8 168
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	-3 434
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-2 269	-120
<b>Pozostałe przychody i koszty razem</b>	<b>-6 547</b>	<b>-2 832</b>
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>10 501</b>	<b>21 236</b>
Przychody finansowe	1 781	244
Koszty finansowe (-)	-10 366	-6 888
Zysk z okazijnego nabycia	2 700	0
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>4 616</b>	<b>14 592</b>

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

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

od 01-01 do 31-12-2019							
Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka*	Razem
<b>Region</b>							
Kraj	48 652	93 636	65 441	5 284	4 073	73 985	<b>291 070</b>
Eksport, w tym kluczowe kraje:	127 796	0	0	0	0	0	<b>127 796</b>
<i>Niemcy</i>	68 510	0	0	0	0	0	<b>68 510</b>
<i>Francja</i>	18 043	0	0	0	0	0	<b>18 043</b>
<i>Holandia</i>	9 319	0	0	0	0	0	<b>9 319</b>
<i>Dania</i>	4 325	0	0	0	0	0	<b>4 325</b>
<b>Razem</b>	<b>176 447</b>	<b>93 636</b>	<b>65 441</b>	<b>5 284</b>	<b>4 073</b>	<b>73 985</b>	<b>418 865</b>
<b>Linia produktu</b>							
pomosty przeładunkowe	97 676	0	0	0	0	0	<b>97 676</b>
parkingi	13 969	0	0	0	0	0	<b>13 969</b>
uszczelnienia	15 828	0	0	0	0	0	<b>15 828</b>
termośluzы	7 566	0	0	0	0	0	<b>7 566</b>
części serwisowe przeładunki	19 376	0	0	0	0	0	<b>19 376</b>
maszyny i kruszarki Makrum	16 125	0	0	0	0	0	<b>16 125</b>
budownictwo przemysłowe	0	93 636	0	0	0	0	<b>93 636</b>
sieć hoteli Focus	0	0	65 441	0	0	0	<b>65 441</b>
consulting budowlany	0	0	0	681	0	0	<b>681</b>
Platanowy Park	0	0	0	4 603	0	0	<b>4 603</b>
nieruchomości komercyjne	0	0	0	0	4 073	0	<b>4 073</b>
Automatyka i Elektroenergetyka	0	0	0	0	0	73 985	<b>73 985</b>
pozostałe	5 907	0	0	0	0	0	<b>5 907</b>
<b>Razem</b>	<b>176 447</b>	<b>93 636</b>	<b>65 441</b>	<b>5 284</b>	<b>4 073</b>	<b>73 985</b>	<b>418 865</b>

Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Automatyka i Elektroenergetyka*	Razem
Termin przekazania dóbr i usług							
w określonym momencie	146 353	0	65 441	5 284	4 073	0	<b>221 151</b>
w miarę upływu czasu	30 094	93 636	0	0	0	73 985	<b>197 715</b>
<b>Razem</b>	<b>176 447</b>	<b>93 636</b>	<b>65 441</b>	<b>5 284</b>	<b>4 073</b>	<b>73 985</b>	<b>418 865</b>

\* Segment ATREM obejmujący dane za okres od 09-05 do 31-12-2019 roku

od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)							
Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Pozostałe	Razem
<b>Region</b>							
Kraj	37 304	76 893	53 341	47 730	7 578	946	223 792
Ekspert, w tym kluczowe kraje:	123 147	0	0	0	0	0	123 147
<i>Niemcy</i>	62 110	0	0	0	0	0	62 110
<i>Francja</i>	13 185	0	0	0	0	0	13 185
<i>Holandia</i>	6 564	0	0	0	0	0	6 564
<i>Wielka Brytania</i>	4 236	0	0	0	0	0	4 236
<i>Finlandia</i>	4 140	0	0	0	0	0	4 140
<b>Razem</b>	<b>160 452</b>	<b>76 893</b>	<b>53 341</b>	<b>47 730</b>	<b>7 578</b>	<b>946</b>	<b>346 940</b>
<b>Linia produktu</b>							
pomosty przeładunkowe	86 502	0	0	0	0	0	86 502
parkingi	5 889	0	0	0	0	0	5 889
uszczelnienia	16 627	0	0	0	0	0	16 627
termośluzy	5 391	0	0	0	0	0	5 391
części serwisowe przeładunki	16 744	0	0	0	0	0	16 744
maszyny i kruszarki Makrum	29 298	0	0	0	0	0	29 298
budownictwo przemysłowe	0	76 893	0	0	0	0	76 893
usługi hotelowe i gastronomiczne	0	0	53 341	0	0	0	53 341
consulting budowlany	0	0	0	2 268	0	0	2 268
lokale mieszkalne	0	0	0	45 462	0	0	45 462
Stocznia Pomerania	0	0	0	0	2 875	0	2 875
wynajem nieruchomości komercyjnej	0	0	0	0	4 703	0	4 703
pozostałe	0	0	0	0	0	946	946
<b>Razem</b>	<b>160 452</b>	<b>76 893</b>	<b>53 341</b>	<b>47 730</b>	<b>7 578</b>	<b>946</b>	<b>346 940</b>

Segmenty	Przemysł	Budownictwo	Hotelarstwo	Consulting i Developing	Najem aktywów	Pozostałe	Razem
Termin przekazania dóbr i usług							
w określonym momencie	125 265	0	53 341	47 730	7 578	946	234 860
w miarę upływu czasu	35 187	76 893	0	0	0	0	112 080
<b>Razem</b>	<b>160 452</b>	<b>76 893</b>	<b>53 341</b>	<b>47 730</b>	<b>7 578</b>	<b>946</b>	<b>346 940</b>

### 13. Przychody i koszty

#### 13.1. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	319
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	5 942
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	0	1 136
Otrzymane kary i odszkodowania	18	588
Dotacje otrzymane	15	0
Leasingi umowy zakończone - oddane samochody	0	180
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	716	122
Pozostałe przychody operacyjne	415	604
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>1 165</b>	<b>8 890</b>

#### 13.2. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 423	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	3 401	4 129
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych	0	3 065
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	208	0
Utworzenie rezerw	86	0
Darowizny	118	144
Korekta VAT o współczynnik	18	406
Najem i umowa wierzycielności	124	0
Inne koszty	65	425
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>5 443</b>	<b>8 168</b>

### 13.3. Przychody finansowe

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<i>Przychody z odsetek</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	49	54
<b>Przychody z odsetek ogółem</b>	<b>49</b>	<b>54</b>
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych</i>		
Instrumenty pochodne handlowe	597	0
Akcje spółek notowanych	321	22
Wycena kredytu IRS	36	108
<b>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych</b>	<b>954</b>	<b>130</b>
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71	0
Pożyczki i należności	12	26
Zobowiązania i należności handlowe	363	0
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>446</b>	<b>26</b>
<i>Zyski z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału</i>		
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	5	0
Dyskonto zobowiązań	37	0
Inne przychody finansowe	291	34
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>1 781</b>	<b>244</b>

### 13.4. Koszty finansowe

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<i>Koszty odsetek</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 507	169
Kredyty	5 073	3 644
Kredyty w rachunku bieżącym	500	545
Pożyczki	87	0
Dłużne papiery wartościowe	272	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	38	138
<b>Koszty odsetek ogółem</b>	<b>9 477</b>	<b>4 496</b>
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych</i>		
Instrumenty pochodne handlowe	0	1 275
<b>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych</b>	<b>0</b>	<b>1 275</b>
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	22
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	0	278
<b>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>0</b>	<b>300</b>
Prowizje bankowe	889	566
Inne koszty finansowe	0	251
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>10 366</b>	<b>6 888</b>



### 13.5. Koszty według rodzajów

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
Amortyzacja	17 069	8 287
Świadczenia pracownicze	86 092	57 052
Zużycie materiałów i energii	142 661	100 370
Usługi obce	169 700	126 909
Podatki i opłaty	6 319	5 958
Koszty prac badawczych i rozwojowych nieujęte w wartościach niematerialnych	0	0
Pozostałe koszty rodzajowe	1 305	2 862
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>423 145</b>	<b>301 438</b>
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 191	532
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	-22 519	17 253
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	0	-19
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu</b>	<b>401 817</b>	<b>319 203</b>

### 13.6. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
Koszty wynagrodzeń	72 741	48 639
Koszty ubezpieczeń społecznych	13 159	8 347
Koszty programów płatności akcjami	0	0
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	192	66
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>86 092</b>	<b>57 052</b>

## 14. Podatek dochodowy

### 14.1. 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 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
Wynik przed opodatkowaniem	4 616	14 592
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19%	877	2 773
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	220	730
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	-242	-1 574
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczonego od strat podatkowych (+)	1 987	1 037
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 311	3 641
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	0	-333
Podatek dochodowy	4 153	6 274
Zastosowana średnia stawka podatkowa	90%	41%

### 14.2. 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	rozliczenie połączenia	
<b>Stan na 31-12-2019</b>				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis na zapasy	411	-146	129	394
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	553	509	553	1 615
Aktywo z tytułu strat z zysków kapitałowych	14	0	0	14
Wycena akcji obcych	20	-20	0	0
Inne aktywa	180	12	6	198
wycena obligacji	20	25	0	45
wycena należności	16	25	0	41
<i>Zobowiązania:</i>				
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1 035	59	265	1 360
Zmiana stanu rezerw	429	666	268	1 363
Pochodne instrumenty finansowe	188	-85	0	103
Wycena bilansowa zobowiązań	27	22	0	49
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	146	-15	0	131
Inne zobowiązania	3	112	0	115
<i>Inne:</i>				
Aktywo na stratę podatkową	3 665	-482	0	3 183
<b>Razem</b>	<b>6 707</b>	<b>680</b>	<b>1 221</b>	<b>8 608</b>

### 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	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	
<b>Stan na 31-12-2019</b>					
<i>Aktywa:</i>					
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	250	4	0	0	254
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	4 763	1 101	0	1 446	7 310
Nieruchomości inwestycyjne	7 801	-516	3 205	0	10 490
Pochodne instrumenty finansowe		68	0	0	68
Zapasy	8	260	0	0	268
Kontrakty budowlane	127	-20	0	477	583
Inne aktywa	0	0	0	7	7
<i>Zobowiązania:</i>					
Inne zobowiązania	0	60	0	0	60
<b>Razem</b>	<b>12 949</b>	<b>957</b>	<b>3 205</b>	<b>1 930</b>	<b>19 041</b>

Aktywo utworzone na straty podatkowe koncentruje się głównie w dwóch spółkach zależnych. Makrum Develpoment jest spółką majątkową, i jej na dzień bilansowy posiada aktywo na stratę w wysokości 1 267 tys. PLN. W pierwszym kwartale 2020 roku zostaje ono w większości rozliczone (w kwocie 864 tys. zł) w wyniku dokonania transakcji sprzedaży działki. Pozostała kwota zostanie rozliczona w najbliższych latach w wyniku takich samych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych. CDI5 jest spółką developerską, która realizuje budowę osiedla mieszkaniowego. Na dzień bilansowy posiada aktywo na stratę podatkową w wysokości 1 268 tys. PLN. W 2020 roku zostaje zakończona budowa i nastąpią sprzedaże mieszkań. Planowany wynik ze sprzedaży tych mieszkań pozwoli w 2020 roku rozliczyć około 50% tego aktywa, pozostałe aktywo zostanie rozliczone w 2021 roku.

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.

## 15. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 50 pracowników na pełne etaty.

Zgodnie z regulaminem z dnia 1 stycznia 2018 roku Grupa nie tworzy Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych. Obecnie następuje rozchodowywanie środków pieniężnych zgromadzonych w latach wcześniejszych na rachunku funduszu.

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

	31-12-2019	31-12-2018
Odpisy na ZFŚS	2 174	2 170
Pożyczki udzielone pracownikom	-20	-17
Środki pieniężne	182	268
Zobowiązania z tytułu Funduszu	-1 706	-1 750
<b>Saldo po skompensowaniu</b>	<b>266</b>	<b>135</b>

## 16. 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 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 362 932	75 362 932
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-2 267	6 436
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,03	0,09
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,03	0,09
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	-2 267	6 436
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,03	0,09
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,03	0,09

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 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku oraz od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku nie realizowała programu motywacyjnego. Nie wystąpiły też inne potencjalne akcje rozwodniające.

#### **17. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty**

W dniu 25 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwaliło wypłatę dywidendy w kwocie 6 029 tys. PLN (to jest 0,08 PLN na jedną akcję). Dniem nabycia prawa do dywidendy jest dzień 24 września 2019 roku a wypłata dywidendy została dokonana 8 października 2019 roku.

Z uwagi na wysoką niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej Polski i Świata, związaną z epidemią koronawirusa, Zarząd jednostki dominującej przedstawi decyzję co do rekomendacji wypłaty dywidendy za 2019 rok w terminie zbieżnym z datą zwołania Walnego Zgromadzenia.

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

## 18. 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 31-12-2019 roku</i>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2018 roku</b>	<b>16 475</b>	<b>112 154</b>	<b>3 652</b>	<b>1 114</b>	<b>4 310</b>	<b>31 607</b>	<b>169 312</b>
<i>Wpływ wdrożenia MSSF 16</i>	<i>-15 825</i>	<i>0</i>	<i>-1 729</i>	<i>-780</i>	<i>-1 434</i>	<i>0</i>	<i>-19 767</i>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku</b>	<b>650</b>	<b>112 154</b>	<b>1 923</b>	<b>333</b>	<b>2 876</b>	<b>31 607</b>	<b>149 545</b>
Nabycie jednostek gospodarczych	2 227	22 658	2 749	3 112	1 009	145	31 899
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	36 878	326	242	1 251	-20 763	17 934
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-1 446	-465	-22	0	-1 932
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	1 003	0	0	0	11 559	12 562
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	0	114	0	-114	0	0
Amortyzacja (-)	0	-4 016	-944	-451	-1 214	0	-6 626
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	1	1	0	2
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2019 roku</b>	<b>2 877</b>	<b>168 678</b>	<b>2 721</b>	<b>2 772</b>	<b>3 787</b>	<b>22 549</b>	<b>203 384</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 31-12-2018 roku (przekształcone)</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2018 roku	17 942	117 241	13 149	1 647	2 733	4 480	157 193
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	890	492	2 095	2 961	6 439
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-27	-80	-33	0	-141
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	-1 467	0	0	0	0	24 166	22 698
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	0	-5 568	0	0	0	-5 568
Amortyzacja (-)	0	-5 087	-1 542	-945	-485	0	-8 059
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	0	-3 252	0	0	0	-3 252
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	2	0	0	0	2
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2018 roku (przekształcone)</b>	<b>16 475</b>	<b>112 154</b>	<b>3 652</b>	<b>1 114</b>	<b>4 310</b>	<b>31 607</b>	<b>169 312</b>

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku, wartość rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 203 384 tys. PLN.

W związku z nabyciem 66% akcji i objęciem okresie sprawozdawczym kontroli nad ATREM S.A. Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 31 900 tys. PLN.

W 2019 roku Grupa ponosiła dalsze nakłady na nieruchomości przy Placu Kościeleckich w Bydgoszczy, która w 2018 roku w części została przeznaczona na wykorzystywanie na własne potrzeby a poniesione na tą część nakłady wyniosły 7 186 tys. PLN. W trakcie roku uległ zmianie udział wykorzystywanych powierzchni przez Grupę - wzrost do 64%, co wiązało się z dokonaniem reklasyfikacji części wcześniej ujmowanych jako nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 11 559 tys. PLN. We wrześniu uznano, iż nieruchomość jest kompletna i zdatna do użytkowania, w wyniku czego została przyjęta jako budynki w wartości 36 586 tys. PLN.

#### *Test na utratę wartości*

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości wynikającymi z MSR36 Grupa zidentyfikowała, z uwagi na wycenę akcji ATREM S.A. na dzień 30 grudnia 2019 roku na rynku regulowanym znacząco poniżej wartości księgowej aktywów netto (wycena rynkowa 18 600 tys. PLN vs aktywa netto o wartości 29 900 tys. PLN, przesłanki utraty wartości całości aktywów trwałych segmentu automatyka i elektroenergetyka (segment ten w całości realizowany jest w spółce zależnej ATREM S.A.).

Mając na uwadze powyższe jednostka dominująca przeprowadziła na 31 grudnia 2019 roku test na utratę wartości aktywów Spółki zależnej ATREM. Dla testu przyjęto następujące założenia:

- Zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych oparty na szczegółowej prognozie na lata 2020-2024 ATREM S.A. opracowanej przez jednostkę dominującą,
- Test został przeprowadzony dla dwóch ośrodków generujących przepływy pieniężne (CGU), to jest: subsegment automatyki oraz subsegment elektroenergetyki,
- Wyniki możliwe do wygenerowania przez Spółkę ATREM, z podziałem na subsegmenty działalności oszacowano na podstawie wyników historycznych, portfela zamówień, analizy popytu w segmentach działalności Spółki oraz planowanych efektach reorganizacji kosztowej dokonanej w roku 2019 oraz kolejnych działaniach oszczędnościowych wdrażanych w roku 2020 jak i procesowi zmiany modelu wyceny ofert i realizacji kluczowych kontraktów,
- Dla oszacowania wartość rezydualnej ATREM S.A. założono 1,9% 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 2,11%, co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych na dzień 31 grudnia 2019 roku,
- Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 5,86%, a wskaźnik beta na poziomie 0,70 bazując w obu przypadkach na między innymi na publikacjach A. Damodorana,
- Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marż 1,85%,
- Przy szacowaniu kosztu kapitału własnego uwzględniono dodatkowo premię za niską kapitalizację na poziomie 1,60% oraz premię za ryzyko specyficzne związane epidemią koronawirusa 1,00%,
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie oparta odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,36,
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 8,64%.

Przy tych założeniach dokonano dodatkowej analizy, która wykazała, iż wzrost średniego ważonego kosztu kapitału WACC o wartość do 10,00 p.p. nie powoduje konieczności dokonania odpisu.

Porównując wartość zaangażowanych rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów niematerialnych o łącznej wartości 30 610 tys. PLN z wynikami testu, Grupa uznała, że nie ma podstaw do dokonania odpisu aktualizującego wartość.

Na dzień bilansowy wartość rynkowa aktywów (kapitalizacja) PROJPRZEM MAKRUM S.A. obejmujących dwa ośrodki generując przepływy pieniężne (CGU), czyli segment przemysł oraz segment budownictwo przemysłowe, była niższa od wartości księgowej aktywów netto. Zarząd Spółki dominującej dokonał analizy wyników finansowych tych segmentów za rok sprawozdawczy oraz planowane wyniki segmentów w kolejnych okresach, a także planowane przyszłe przepływy pieniężne, i na podstawie przeprowadzonej analizy nie stwierdził utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów niematerialnych.

Kurs akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A. na rynku regulowanym w dniu 30 grudnia 2019 roku wynosił 13,30 PLN za jedną akcję, co odpowiada kapitalizacji PROJPRZEM MAKRUM S.A. na poziomie 79,6 mln PLN (74,3% aktywów netto Grupy PROJPRZEM MAKRUM S.A.).

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości wynikającymi z MSR36, jedną z przesłanek do rozpoznania utraty wartości aktywów jest sytuacja, gdy kapitalizacja rynkowa Spółki jest niższa od jej wartości aktywów netto.

Zarząd Jednostki dominującej uważa, iż kapitalizacja rynkowa nie przesądza o utracie wartości aktywów PROJPRZEM MAKRUM S.A. (obejmujących segmenty przemysł i budownictwo przemysłowe) z uwagi na:

- w subiektywnej ocenie Zarządu niską efektywność polskiego rynku kapitałowego,
- niską wartość obrotów akcjami PROJPRZEM MAKRUM S.A. dominującej na GPW w Warszawie – całkowita wartość obrotu akcjami PROJPRZEM MAKRUM S.A. na GPW w roku 2019 wyniosła 1,5 mln PLN (średni wolumen to 353 sztuk akcji na sesję),
- stabilną sytuacją rynkową Grupy PROJPRZEM MAKRUM S.A. popartą pozytywnymi wynikami Grupy za lata 2017-2019.

Zarząd Grupy przejrzał wycenę aktywów oraz zobowiązań segmentu Przemysł i Budownictwo przemysłowe i stwierdził co następuje:

- 20,68 % aktywów netto to segment konstrukcji stalowych dla którego Spółka zależna przeprowadziła test na utratę wartości ze względu na alokację wartości firmy i test został opisany w nocie 23 Sprawozdania finansowego PROJPRZEM MAKRUM S.A. za rok 2019. Test nie wykazał utraty wartości zaangażowanych aktywów,
- 6,5% aktywów netto (nie wchodzących w segment konstrukcji) wycenianych jest w wartości godziwej wg operatów, bo są to przede wszystkim nieruchomości inwestycyjne, pozostałe aktywa to przede wszystkim aktywa finansowe, gdzie Grupa nie widzi utraty wartości.

W związku z powyższym Zarząd Grupy dominującej uważa, że nie ma przesłanek utraty wartości i nie przeprowadził testu.

#### Rzeczowe aktywa trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań:

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00004707/1 oraz BY1B/00192191/4, stanowiące zabezpieczenie:

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy Hotel 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Łodzi, objętej KW nr LD1M/00175075/7, stanowiące zabezpieczenie umów kredytu:

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy Hotel 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Szczecinie, objętej KW nr SZ1S/00081399/6, stanowiące zabezpieczenie umów kredytu:

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy Hotel 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy multilinii nr K00465/17 z dnia 22.06.2017 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Chorzowie, objętej KW nr KA1C/00011883/7, stanowiące zabezpieczenie umów kredytu:

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy Hotel 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00131/19 z dnia 07.02.2019 r. zawartej pomiędzy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00001639/2, stanowiące zabezpieczenie umów kredytu:

- umowy kredytu nr K0007406 z dnia 25.10.2012 r. zawartej pomiędzy Crismo Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01117/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Carnaval Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01143/16 z dnia 30.11.2016 r. zawartej pomiędzy Aronn Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01121/13 z dnia 14.03.2014 r. zawartej pomiędzy Binkie Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00118/17 z dnia 14.03.2017 r. zawartej pomiędzy Kuchet Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy Hotel 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy multilinii nr K0007515 z dnia 22.04.2013 r. zawartej pomiędzy FOCUS Hotels S.A. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00061790/6, stanowiące zabezpieczenie umów kredytu:

- umowy kredytu nr K01182/18 z dnia 13.03.2019 r. zawartej pomiędzy Hotel 1 Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy multilinii nr K00465/17 z dnia 22.06.2017 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00805/19 z dnia 09.08.2019 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowiona na nieruchomości położonej w Koronowie objętej KW nr BY1B/00060014/6 stanowiąca zabezpieczenie

- umowy multilinii nr K00465/17 z dnia 22.06.2017 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a Santander Bank Polska S.A.
- umowy kredytu nr K00805/19 z dnia 09.08.2019 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a Santander Bank Polska S.A.

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00064765/3 oraz KW nr BY1B/00004072/0, stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 15/009/14/Z/IN z dnia 07.04.2014 r. zawartej pomiędzy Cezaro Sp. z o.o. a mBankiem S.A.

Hipoteka umowna łączna zwykła oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna ustanowione na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00004708/8 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu FZ/03/1904 z dnia 04.05.2006 r. zawartej pomiędzy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. i MAKRUM Development Sp. z o.o. a Pekao Bankiem Hipotecznym S.A.

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy objętej KW nr BY1B/00002869/0, KW nr BY1B/00004708/8 stanowiąca zabezpieczenie umowy limitu kredytowego wielocelowego nr 29 1020 1462 0000 7402 0288 0144 z dnia 12.05.2015 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a PKO Bankiem Polskim S.A.

Hipoteka ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy, objętej KW nr BY1B/00170840/9, stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytów z dnia 18.07.2017 r. zawartej pomiędzy CDI 2 Sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy objętej KW nr BY1B/00093244/7 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 15/077/11/Z/VU z dnia 17.11.2011 r., zabezpieczenie umowy na linię na gwarancje nr 15/076/11/Z/GX z dnia 04.11.2011 r. i zabezpieczenie umowy kredytu odnawialnego nr 15/057/19/Z/LI z dnia 18.11.2019 r. zawartych pomiędzy

PROJPRZEM MAKRUM S.A. a mBankiem S.A. oraz zabezpieczenie umowy na linię na gwarancje nr 15/039/19/Z/GX z dnia 10.10.2018 r. zawartych pomiędzy PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. a mBankiem S.A.

Zastaw rejestrowy ustanowiony na nożycach gilotynowych LVD MVS-TS 20/40 stanowiący zabezpieczenie umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 15/077/11/Z/VU z dnia 17.11.2011 r. zawartej pomiędzy PROJPRZEM MAKRUM S.A. a mBankiem S.A.

Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy objętej KW nr BY1B/00217163/1 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu odnawialnego nr 15/080/18/Z/LI z dnia 23.11.2018 r. zawartego pomiędzy CDI 5 Sp. z o.o. a mBankiem S.A.

Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy objętej KW nr BY1B/00217163/1 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 18/0071 z dnia 30.11.2018 r. zawartego pomiędzy CDI 5 Sp. z o.o. a mBankiem Hipotecznym S.A.

Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Bydgoszczy objętej KW nr BY1B/00219216/2, BY1B/00219215/5 i BY1B/00219214/8 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytów z dnia 26.08.2019 r. zawartego pomiędzy CDI 6 Sp. z o.o. a mBankiem S.A.

Hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Ostrowie Wielkopolskim objętej KW nr KZ1W/00070553/0 i KZ1W/00078835/7 stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 06/131/07/Z/VU z dnia 04.09.2007 r. zawartej pomiędzy ATREM S.A. a mBankiem S.A.

Hipoteki umowne łączne ustanowione na nieruchomości położonej w Złotnikach objętej KW nr PO1P/00183502/9 i PO1P/00154940/9 stanowiące zabezpieczenie umowy na linię na gwarancje nr 06/088/09/Z/GX z dnia 24.07.2009 r. oraz nr 06/090/09/Z/GX z dnia 24.07.2009 r. zawartych pomiędzy ATREM S.A. a mBankiem S.A.

## 19. Leasing

### Grupa jako leasingobiorca

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
<b>Stan na 31-12-2019</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	16 207	35 698	84 005	135 910
Koszty finansowe (-)	-5 242	-9 734	-37 029	-52 005
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	10 965	25 964	46 977	83 906
w tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16:	9 609	23 381	46 976	79 966

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:		
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	razem
<b>Stan na 31-12-2018 (przekształcone)</b>			
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 737	1 721	4 458
Koszty finansowe (-)	-84	-19	-103
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 653	1 702	4 356

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	długoterminowe
<b>Stan na 31-12-2019</b>							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	zmiennie	1 rok	0	14	14	0
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	1M WIBOR	1 rok	0	285	168	117
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	3 lata	0	571	121	450
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	0	563	97	466
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	0	383	261	122
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	709	538	171
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	182	102	80
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	166	707	438	268
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	844	457	387
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	2 263	759	1 504
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	3 lata	0	193	77	116
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	5-10 lat	0	56 647	6 086	50 561
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	stałe	4 lat	64	271	149	122
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmiennie	3-4 lata	0	874	237	637
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	03.2024	0	741	207	534
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	11.2021	100	446	230	216
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmiennie	06.2024	11	58	11	47
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	stałe	10 lat	414	1 763	152	1 610
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 431	3	1 428
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	0	224	0	223
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	0	5 500	12	5 488
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	0	9 238	845	8 393
<b>Leasing na dzień 31-12-2019</b>					<b>83 906</b>	<b>10 965</b>	<b>72 941</b>
<i>W tym ujętych w wyniku wdrożenia MSSF 16:</i>					<i>79 966</i>	<i>9 609</i>	<i>70 357</i>



	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31-12-2018 (przekształcone)</b>							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	zmiennie w op. o WIBOR 1M	02.2019, 05.2019	0	11	11	0
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie w op. o WIBOR 1M	02.2021, 09.2021	0	485	152	333
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	4 lata	0	649	153	496
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmiennie	2 lata	0	280	18	262
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie w op. O. EURIBOR 1M	5 lat	0	2 005	2 005	0
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie w op. o WIBOR 1M	2 lata	0	29	15	14
Umowy leasingu powyżej 3 lat	EUR	zmiennie w op. o WIBOR 1M	5 lat	0	660	218	442
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmiennie	3 lata	0	236	81	155
<b>Leasing finansowy na dzień 31-12-2018 (przekształcone)</b>					<b>4 356</b>	<b>2 653</b>	<b>1 703</b>

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

	od 01-01 do 31-12-2019
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	9 778
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	3 507
Koszty leasingów krótkoterminowych	1 006
Koszty leasingu aktywów o niskiej wartości	730
Zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	1 519
<b>Łączna kwota ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>16 539</b>
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingu	15 937

#### Grupa jako leasingodawca

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku analiza terminów zapadalności opłat leasingowych w wartościach niezdyktowanych przedstawiała się następująco:

	31-12-2019	31-12-2018
W 1 roku	1 871	3 152
W 2 roku	1 908	3 308
W 3 roku	1 789	3 249
W 4 roku	1 697	3 105
W 5 roku	909	2 762
Powyżej 5 lat	626	1 613

## 20. 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 31-12-2019 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	27 022	46 427	2 008	2 126	595	78 177
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	316	0	0	0	0	316
Zwiększenia	0	19 249	844	4 719	548	25 360
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-203	0	0	-302	0	-505
Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-6 373	0	0	0	0	-6 373
Amortyzacja (-)	-379	-7 365	-670	-1 312	-52	-9 778
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-5	0	-5	0	-10
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2019 roku</b>	<b>20 382</b>	<b>58 306</b>	<b>2 182</b>	<b>5 225</b>	<b>1 091</b>	<b>87 187</b>

Największą wartościowo pozycję aktywów z tytułu prawa do użytkowania stanowią budynki i budowle, w tym związane z segmentem hotelarskim na poziomie 55 753 tys. PLN.

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

Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnej opisana jest w nocie 21.

## 21. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 grudnia 2019 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 96 271 tys. PLN.

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 20 232 tys. PLN. W 2018 roku została zakończona budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3. Zgodnie z nowymi umowami najmu w ramach Grupy część tej nieruchomości została przeniesiona do rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 11 559 tys. PLN. W 2019 roku występują prace w ramach dostosowywania powierzchni do najemców. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2018 roku wynika, poza przeniesieniem do rzeczowych aktywów trwałych, z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 3 876 tys. PLN oraz utraty wartości o 435 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.

2. Grunt inwestycyjny położony w Bydgoszczy o powierzchni 32 383 m<sup>2</sup> o wartości godziwej 26 804 tys. PLN, w tym efekt wdrożenia MSSF16 2 357 tys. PLN (rozpoznanie PWUG), przeznaczony na

inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing (na dzień 31.12.2018 wartość tej nieruchomości wynosiła 20 648 tys. PLN). Zmiana wartości tej nieruchomości wynika z aktualizacji wartości rynkowej zgodnie z dokonaniem operatem rzeczoznawcy oraz szacunkiem Zarządu.

3. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 43 320 m<sup>2</sup>, o wartości godziwej 19 057 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2018 roku wzrosła o kwotę 1 770 tys. PLN tj. z 17 289 tys. PLN. Wzrost wynika z dokonania zakupu działki w kwocie 600 tys. PLN, poniesionych nakładów w kwocie 127 tys. PLN oraz aktualizacji wyceny o 1 043 tys. PLN.
4. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m<sup>2</sup> i wartości 2 390 tys. PLN. Wartość uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2018 roku o efekt wdrożenia MSSF16 od PWUG na kwotę 278 tys. PLN (rozpoznanie PWUG).
5. Nieruchomość gruntowa położona w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy o łącznej powierzchni 23 685 m<sup>2</sup> i wartości 4 547 tys. PLN. Wartość uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2018 roku o efekt wdrożenia MSSF16 od PWUG na kwotę 2 252 tys. PLN (rozpoznanie PWUG) a także o aktualizację wyceny, odpis na 154 tys. PLN.
6. Na dzień bilansowy grunt w wieczystym użytkowaniu położony w Bydgoszczy o powierzchni 31 664 m<sup>2</sup>, został, decyzją Zarządu został przeklasyfikowany z aktywów z tytułu prawa do użytkowania do nieruchomości inwestycyjnych i wyceniony do wartości godziwej 23 395 tys. PLN, zgodnie z punktem 57 c) MSR 40. Zmiana osądu Zarządu co do reklasyfikacji nieruchomości z aktywów do nieruchomości inwestycyjnych wynika między innymi z faktu, iż fizycznie zaprzestano wykorzystywania nieruchomości na potrzeby działalności produkcyjnej, co jest skutkiem zmiany modelu funkcjonowania w zakresie produkcji maszyn i urządzeń MAKRUM. Zmiana modelu polega na przejściu na model projektowo-inżynierski i produkcji maszyn głównie w oparciu na podwykonawcach. Poczynione działania na tej nieruchomości w IV kwartale 2019 roku (odcięcie mediów, rozbiórki budynków itp.) definitywnie wykluczyły dalsze wykorzystywanie jej dla celów produkcyjnych. Bieżącą koncepcją Zarządu Jednostki dominującej dotyczącą wykorzystania przedmiotowego gruntu jest wykorzystanie przy budowie osiedla Platanowy Park: w ok. jednej trzeciej (9717 m<sup>2</sup>) przeznaczenie pod zabudowę komercyjną, handlową i biurowo usługową, a w pozostałej części na działalność developerską mieszkaniową, jednakże ze względu na bieżące uwarunkowania rynkowe Zarząd Spółki nie zamyka się na inne opcje dotyczące wykorzystania tego gruntu jak utrzymanie tego gruntu w posiadaniu ze względu na przewidywany długoterminowy wzrost jego wartości, zgodnie z MSR 40 punkt 8a, bądź ewentualną sprzedaż przy określonych

warunkach. Szacunek wartości godziwej gruntu Zarząd opiera na własnych osądach opartych o analizę lokalnego rynku oraz posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców.

Pragniemy podkreślić, iż ostateczne decyzje o przeznaczeniu danej części terenu tej nieruchomości inwestycyjnej (sprzedaż, własna działalność deweloperska, budowa obiektu komercyjnego itp.) będzie podejmowana w oparciu o przyszłe uwarunkowania ekonomiczno-gospodarcze, przyszłą wycenę rynkową gruntu i przyszłą sytuację finansową Grupy GK IMMOBILE S.A. i na dzień dzisiejszy obarczone są niepewnością co do finalnego sposobu wykorzystania. Na dzień dzisiejszy horyzont czasowy przyszłych decyzji wykracza poza rok 2023.

7. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy (Centrum Handlowe Faktoria) o wartości godziwej 27 970 tys. PLN. Wartość została określona na podstawie niezależnej wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku w wysokości 25 212 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2018 roku uległa zmianie o 2 758 tys. PLN w wyniku wdrożenia MSSF16 (rozpoznanie PWUG). Na dzień bilansowy, ta nieruchomość jest prezentowana w ramach aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

### Zmiany wartości w roku

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 roku</b>	<b>95 906</b>	<b>117 106</b>
<i>Wpływ wdrożenia MSSF 16</i>	8 305	0
<b>Wartość bilansowa na dzień 01-01-2019 roku</b>	<b>104 212</b>	<b>117 106</b>
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	0	-4 129
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	6 526	2 170
Przeszacowanie do wartości godziwej przez kapitał(+/-)	16 869	828
Nabycie nieruchomości (nakłady inwestycyjne)	0	24 058
Aktywowanie późniejszych nakładów	4 823	0
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	-25 200
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-27 970	0
Reklasyfikacja na rzeczowy majątek trwały (-)	-11 559	-24 869
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	3 370	5 942
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>96 271</b>	<b>95 906</b>

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

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

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

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

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31-12-2019 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) Stopa dyskonta
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	20 232	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 741 m <sup>2</sup>
					Powierzchnia biurowa 53 PLN/m <sup>2</sup> /miesięcznie
					Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m <sup>2</sup> /miesięcznie
					Miejsce postojowe w garażu podziemnym 280 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 32 384 m <sup>2</sup>	26 804	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m <sup>2</sup> do 1 795 PLN/m <sup>2</sup>
3.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 31 664 m <sup>2</sup>	23 395	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m <sup>2</sup> do 1 795 PLN/m <sup>2</sup>
4.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 43 320 m <sup>2</sup>	19 057	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 200 PLN/m <sup>2</sup> do 500 PLN/m <sup>2</sup>
5.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m <sup>2</sup>	2 390	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 565 PLN/m <sup>2</sup> do 1 795 PLN/m <sup>2</sup>
6.	Bydgoszcz, Park Przemysłowy 23 685 m <sup>2</sup>	4 393	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 83 PLN/m <sup>2</sup> do 150 PLN/m <sup>2</sup>
<b>SUMA</b>		<b>96 271</b>			

## 22. Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2019 roku wystąpiły aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Zmiany w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

	Stan na 31-12- 2019	Stan na 31-12-2018 (przekształcone)
<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>1 246</b>	<b>1 561</b>
Rzeczowe aktywa trwale zaklasyfikowane w okresie	0	5 568
Wycena rzeczowych aktywów trwałych zaklasyfikowanych do sprzedaży	0	-4 322
Rzeczowe aktywa trwale sprzedane w okresie	-1 164	0
Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane w okresie	27 970	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych zakwalifikowanych do sprzedaży	-6 712	0
Nieruchomości inwestycyjne sprzedane w okresie	0	-1 561
<b>Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>21 340</b>	<b>1 246</b>

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 roku Grupa dokonała aktualizacji wartości maszyny przemysłowej, która została zaklasyfikowana jako aktywo trwale przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie 20 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku. Aktualizacja związana była z ustaleniem wartości ceny po której maszyna zostanie sprzedana. Jednostka dominująca zawarła umowę na sprzedaż tej maszyny. Cena sprzedaży wyniosła 1 246 tys. PLN. W pierwszym półroczu dokonano sprzedaży większej części maszyn zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży. Spółka osiągnęła ujemny wynik na sprzedaży aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, w kwocie 22 tys. PLN. Natomiast bilansowa zmiana w związku ze sprzedażą wyniosła 1 204 tys. PLN.

W IV kwartale 2019 r. spółka zależna Cezaro Sp. z o.o. (jako Sprzedająca) zawarła warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 138-140 o funkcji handlowo - usługowej, tzw. Centrum Handlowe Faktoria. Zgodnie z zawartą umową, spółka zależna zobowiązała się do sprzedaży nieruchomości w cenie 19,5 mln PLN netto najpóźniej w dacie 31 stycznia 2020 roku, po łącznym spełnieniu się następujących warunków (zdarzeń):

- uzyskaniu przez strony wiążącej interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego, wydanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, rozstrzygającej czy istnieje obowiązek zapłaty podatku VAT lub podatku od czynności cywilnoprawnych, w związku ze sprzedażą nieruchomości
- przeprowadzeniu na zlecenie Kupującej przez kancelarię prawną badania due diligence nieruchomości wskazującego na brak ryzyk o charakterze prawnym i faktycznym, przy czym badanie to zostanie zakończone do dnia 04 grudnia 2019 roku

- uzyskaniu ostatecznej i prawomocnej decyzji - pozwolenie na rozbiórkę budynków wskazanych w załączniku do umowy i wyrażenia zgody przez Sprzedającą na przeniesienie tej decyzji na Kupującą
- prowadzenia działalności na nieruchomości przez wszystkich najemców wymienionych w załączniku do Umowy.

Jednocześnie w dniu 19 grudnia 2019 roku Zarząd spółki Cezaro Sp. z o.o., w związku z zawartą umową i spełnieniu się prawie wszystkich ww. warunków, postanowił dokonać odpisu aktualizacyjnego wartość godziwą nieruchomości, która na koniec 2018 roku wynosiła 25,2 mln PLN i ustalić wartość nieruchomości na dzień 19 grudnia 2019 roku w wysokości 19,5 mln PLN. W związku z dokonaniem przez Cezaro Sp. z o.o. odpisu aktualizacyjnego, o którym mowa powyżej, Spółka uznała, że prawdopodobnym jest zawarcie umowy przyrzeczonej, dlatego dokonała reklasyfikacji nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnej do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Tabela poniżej zawiera aktualny wykaz aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży a także zobowiązań z nimi związanych:

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12-2018 (przekształcone)
Nieruchomość i kaucja - Faktoria	21 258	0
Maszyny przemysłowe	87	1 246

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży Faktoria	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12-2018 (przekształcone)
Leasing	2 758	0



### 23. Wartości niematerialne

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Know-how	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2019 roku	2 118	10	502	0	0	659	3 289
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	225	529	0	0	754
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	41	0	1 078	-621	498
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-83	0	0	0	-83
Amortyzacja (-)	0	-10	-393	-178	-85	0	-666
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>2 118</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	<b>351</b>	<b>993</b>	<b>38</b>	<b>3 793</b>

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

Na wchodzącą w skład wartości niematerialnych pozycje know-how składają się głównie nabyte, przed włączeniem do Grupy, przez MAKRUM Project Management Sp. z o.o. dokumentacja techniczna, opisy technologii, bazy dostawców i kontrahentów itp. dotycząca konstrukcji maszyn i urządzeń sprzedawanych pod marką MAKRUM, a w roku 2019 wytworzona przez Grupę dokumentacja techniczna ulepszeń i rozwoju produktów marki MODULO.

Na wartościach niematerialnych ujęte są głównie znak towarowy „PROM” oraz oprogramowanie komputerowe klasy ERP.

Zarząd Grupy przeprowadził test na utratę wartości znaku towarowego „PROM”, który należy do ośrodka wypracowującego środki pieniężne – Przeładunki w segmencie Przemysł Grupy. Podstawą testu są przygotowane przez Grupę prognozy przychodów ze sprzedaży produktów „PROM” na lata 2020-2024, oraz zdyskontowanych korzyści finansowych związanych ze zwolnieniem z potencjalnych opłat z tytułu korzystania z marki, oparte na profesjonalnym osądzie Zarządu oraz analizie potencjalnego popytu na oferowane produkty, aktualnego portfela zamówień, zmienności warunków rynkowych oraz trendów koniunkturalnych związanych z produkowanymi urządzeniami.

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

- stawkę opłat licencyjnych na poziomie 0,25% (w roku 2018 przyjęto poziom 0,25%) przychodów,
- stopę dyskontową na średnim poziomie 10,52% p.a. (w roku 2018 przyjęto poziom 10,03% p.a.),
- stopy wzrostu 1,90% odpowiadającej szacowanej długoterminowej stopie wzrostu gospodarki Polski dla szacunku wartości rezydualnej (analogicznie jak w roku 2018).

Przy powyższych założeniach dokonano dodatkowej analizy, która wykazała, iż wzrost, średniego ważonego kosztu kapitału WACC poniżej 5,20 p.p. nie powoduje konieczności dokonania odpisu wartości znaku towarowego PROM.

Na podstawie uzyskanych wyników test Grupa uznała, iż szacowana wartość użytkowa ośrodka generującego przepływy pieniężne jest wyższa od sumy zaangażowanych aktywów obejmujących znak towarowy o wartości 2 100 tys. PLN.

## 24. Pożyczki

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Nominalna kwota pożyczki	Waluta	Wartość pożyczki na dzień 31-12-2019	Oprocentowanie	Termin spłaty
			w tys. PLN		w tys. PLN		
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	Gareth Smith	2018-10-26	20	PLN	20	5%	2020-12-31
GK IMMOBILE S.A.	HALIFAX Sp. z o.o.	2016-12-31	20	PLN	21	WIBOR1M+3%	2020-04-03
CDI KB Sp. z o.o.	HALIFAX Sp. z o.o.	2017-02-28	95	PLN	22	WIBOR1M+3%	2020-04-03
Contrast Sp. z o.o.	Urbaniak Stanisław	2019-06-17	5	PLN	4	1%	2021-08-10
Contrast Sp. z o.o.	Hankiewicz Zbigniew	2019-07-11	5	PLN	4	1%	2021-08-10
Contrast Sp. z o.o.	Hankiewicz Marcin	2019-07-31	5	PLN	4	1%	2021-02-10

W 2018 roku Grupa udzieliła pożyczkę o wartości 20 tys. PLN podmiotowi niepowiązanemu - P. Gareth Smith. Oprocentowanie pożyczki wynosi 5%, a termin jej spłaty przypada na dzień 31 grudnia 2020 roku.

W dniu 28 czerwca 2018 roku Grupa sprzedała 100% udziałów w Halifax Sp. z o.o., w związku z tym w bieżącym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa wykazała pożyczki udzielone Halifax Sp. z o.o. w 2016 i 2017 roku. Na dzień 31.12.2019 roku łączna wartość tych pożyczek wynosiła 43 tys. PLN. Zostały one w całości spłacone po dniu bilansowym zgodnie z porozumieniem z dnia 20 marca 2020 roku, zawartym pomiędzy Grupą a Halifax Sp. z o.o.

W 2019 roku Grupa udzieliła również pożyczek podmiotom niepowiązanym, których łączna wartość na dzień bilansowy wyniosła 12 tys. PLN. Ich oprocentowanie wynosi 1% a termin spłaty przypada na 2021 rok.

## 25. Świadczenia pracownicze

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

	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12-2018 (przekształcone)
Stopa dyskontowa (%)	3,2	3,2
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	2,0	2,0
Pozostały średni okres zatrudnienia	28,8	28,8

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	7 607	5 069	0	11
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	5 051	3 224	0	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	2 641	1 905	0	0
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>15 298</b>	<b>10 199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	691	361
Pozostałe rezerwy	228	365	0	0
<b>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>228</b>	<b>365</b>	<b>691</b>	<b>361</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>15 526</b>	<b>10 564</b>	<b>691</b>	<b>372</b>

W skład świadczeń pracowniczych wchodzi przede wszystkim koszty wynagrodzeń oraz rezerwy urlopowe. Według stanu na 31 grudnia 2019 roku, w stosunku do 31 grudnia 2018 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 5 099 tys. PLN.

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych. Wartość rezerw na 31 grudnia 2019 roku wzrosła o 330 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2018 roku. Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

### 25.1. 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		
	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
<b>za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku</b>			
Stan na początek okresu	361	365	727
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>			
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	330	228	558
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne	0	-9	-9
<i>Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:</i>			
Wypłacone świadczenia (-)	0	-356	-356
<b>Wartość bieżąca rezerw na dzień 31-12-2019 roku</b>	<b>691</b>	<b>228</b>	<b>919</b>
<b>za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku (przekształcone)</b>			
Stan na początek okresu	424	121	545
<i>Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:</i>			
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	13	365	378
<i>Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:</i>			
Wypłacone świadczenia (-)	-76	-121	-197
<b>Wartość bieżąca rezerw na dzień 31-12-2018 roku (przekształcone)</b>	<b>361</b>	<b>365</b>	<b>727</b>

## 25.2. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

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

## 26. Zapasy

Struktura zapasów przedstawia się następująco:

	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)
Materiały	14 465	18 985
Półprodukty i produkcja w toku	76 191	33 585
Wyroby gotowe	14 374	17 208
Towary	2 727	1 644
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>107 757</b>	<b>71 421</b>

Odpisy aktualizujące wartość zapasów:

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
Stan na początek okresu	358	188
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	641
Odpisy odwrócone w okresie (-)	-59	-471
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>298</b>	<b>358</b>

Odpisy aktualizujące wartość zapasów obciążąły koszt własny sprzedanych produktów. Kwota odwróconych odpisów w kwocie 59 tys. PLN również została ujęta w koszcie własnym sprzedanych produktów (per saldo). Głównym powodem rozwiązania odpisów jest sprzedaż towarów deweloperskich.

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

Długoterminowe należności na dzień 31 grudnia 2019 roku wynoszą 5 810 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosły 4 168 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:

	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	105 839	48 297
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-20 705	-18 529
Należności z tytułu dostaw i usług netto	85 134	29 768
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	4 132	5 519
Inne należności	2 776	884
Pozostałe należności finansowe netto	6 908	6 403
Należności finansowe	92 043	36 171
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	7 703	4 174
Przedpłaty i zaliczki	2 056	296
Pozostałe należności niefinansowe	10	12
Należności niefinansowe	9 769	4 482
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>101 812</b>	<b>40 653</b>

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe na 31 grudnia 2019 roku wyniosły 92 043 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (85 134 tys. PLN) oraz kaucji wpłaconych w związku z realizacją usług budowlanych (4 132 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 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku wartość odpisu aktualizującego należności przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
Stan na początek okresu	18 529	27 843
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	3 210	805
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-536	-685
Odpisy wykorzystane (-)	-496	-9 440
Inne zmiany	-2	5
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 705</b>	<b>18 529</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 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

	31-12-2019		31-12-2018 (przekształcone)	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	75 623	30 216	18 081	30 216
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	0	-20 705	0	-18 529
Należności z tytułu dostaw i usług netto	75 623	9 511	18 081	11 688
Pozostałe należności finansowe	6 908	0	6 403	0
Pozostałe należności finansowe netto	6 908	0	6 403	0
Należności finansowe	82 531	9 511	24 484	11 688

### 28. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Należności z tytułu umów dotyczą usług budowlanych i wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów przemysłowych.

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

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12-2018 (przekształcone)
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	542 508	83 501
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	213 195	57 744
Koszty pozostające do realizacji umowy	287 603	18 492
Szacunkowe łączne koszty umowy	500 798	76 236
<b>Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:</b>	<b>41 711</b>	<b>7 264</b>
Zyski (+)	46 671	7 497
Straty (-)	-4 960	-233

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu jednostki dominującej, jednakże są obarczone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w części sprawozdania dotyczącej stosowanych zasad rachunkowości w punkcie dotyczącym niepewności szacunków. Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dotyczących aktywów z tytułu umów został opisany w nocie 45.4.



	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12-2018 (przekształcone)
Koszty umowy poniesione w roku bilansowym	213 195	57 744
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	15 485	5 654
Przychody z umowy ujęte do dnia bilansowego	228 680	63 398
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	215 713	53 497
<b>Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:</b>	<b>12 967</b>	<b>9 902</b>
należności z tytułu umów o usługę budowlaną	17 776	10 355
odpis na aktywa z tytułu umów	0	-130
zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	49 472	9 914
w tym zaliczki:	44 663	9 460

Umowy z tytułu długoterminowych kontraktów są finansowo rozliczane z zamawiającym w poniżej wskazany sposób:

- w trakcie realizacji robót – częściowo zgodnie z postępowaniem robót na podstawie dokumentów rozliczeniowych potwierdzających 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.

Terminy płatności za wykonane przez spółki z Grupy usługi budowlane wynoszą najczęściej 30 dni, z tym zastrzeżeniem, że na niektórych kontraktach Grupa uzyskuje finansowanie przed rozpoczęciem prac w formie zaliczek, które są rozliczane sukcesywnie fakturami częściowymi oraz fakturą końcową. Aktywa z tytułu umowy obejmują przede wszystkim przekazane dobra lub usługi klientom, przed dokonaniem przez klienta zapłaty wynagrodzenia lub przed terminem wymagalności, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów w segmencie budownictwa przemysłowego, segmencie konstrukcji stalowych oraz segmencie automatyki i elektroenergetyki. W procesie konsolidacji eliminowany jest efekt wzajemnych transakcji. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 17 776 tys. PLN (wobec 10 355 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2018), 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 umowy obejmują przede wszystkim zaliczki otrzymane na poczet realizacji umów, bez kosztów odsetek od otrzymanych zaliczek. Na dzień 31 grudnia 2019 roku zobowiązania wyniosły 49 472 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku 9 914 tys. PLN). Zobowiązania dotyczą segmentów budownictwa przemysłowego, konstrukcji stalowych, automatyki i elektroenergetyki, a także developingu.

## 29. 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 2019 roku wynosi 20 589 tys. PLN (31 grudnia 2018 roku: 19 106 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:

	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	13 435	10 109
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	3 875	4 986
Środki pieniężne w kasie	125	238
Depozyty krótkoterminowe	415	3 773
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	2 739	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>20 589</b>	<b>19 106</b>

## 30. Pozostałe aktywa finansowe

	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12-2018 (przekształcone)
<i>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</i>	0	3
Lokaty bankowe	0	3
<i>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	16 627	1 582
Akcje spółek notowanych	0	1 576
Inne	16 627	6

W ramach pozostałych aktywów finansowych o łącznej wartości 16 627 tys. PLN występują środki pieniężne zablokowane na rachunkach bankowych. Są to w głównej mierze środki wpłacane na rachunek powierniczy przez nabywców mieszkań w ramach umów deweloperskich (15 917 tys. PLN) oraz kaucje gwarancyjne od wykonawców robót budowlanych (705 tys. PLN).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiadała akcje innych spółek notowanych na giełdzie o wartości 1 576 tys. PLN. W wyniku sprzedaży Spółka nie posiadała akcji obcych na dzień 31 grudnia 2019 roku. W 2019 roku został osiągnięty zysk na sprzedaży akcji w wysokości 231 tys. PLN.

### 31. Kapitał własny

Kapitał podstawowy przedstawia się następująco:

	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)
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>

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	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 925 736	2 231 434	wpłata gotówką	09.11.2004
B	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	3 200 132	800 033	wpłata gotówką	09.11.2004
C	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 602 132	400 533	wpłata gotówką	09.11.2004
D	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	18 147 724	4 536 931	aport ST	01.08.2006
E	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	1 814 772	453 693	wpłata gotówką	01.08.2006
F	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	8 000 000	2 000 000	wpłata gotówką	10.08.2007
I	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	28 557 974	7 139 494	aport	24.05.2012
J	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 614 462	653 616	aport	13.06.2012
K	zwykłe na okaziciela	nieuprzywilejowane	2 500 000	625 000	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.

#### 31.1. Wartość nominalna akcji

Na dzień 31 grudnia 2019 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.

#### 31.2. Prawa akcjonariuszy

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

### 31.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

Struktura własności przedstawia się następująco:

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Udział w kapitale
Stan na 31-12-2019			
Rafał Jerzy	27 738 601	6 934 650	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	24%
Sławomir Winiecki	4 013 000	1 003 250	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne)	10 772 552	2 693 138	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S-A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden)	4 000 000	1 000 000	5%
Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)			
Pozostali akcjonariusze	10 691 055	2 672 764	14%
<b>Razem</b>	<b>75 362 932</b>	<b>18 840 733</b>	<b>100%</b>
Stan na 31-12-2018			
Rafał Jerzy	27 718 547	6 929 637	37%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	4 536 931	24%
Sławomir Winiecki	4 000 000	1 000 000	5%
Gross Francois (przez podmioty zależne)	10 772 552	2 693 138	14%
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S-A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden)	4 000 000	1 000 000	5%
Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny)			
Pozostali akcjonariusze	10 724 109	2 681 027	14%
<b>Razem</b>	<b>75 362 932</b>	<b>18 840 733</b>	<b>100%</b>

### 31.4. 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	

### 31.5. Pozostałe kapitały

Wartość pozostałych kapitałów na dzień 31 grudnia 2019 roku jest nie zmieniła się w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2018 .

### 31.6. 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 2019 roku kapitał zapasowy wynosi 6 914 tys. PLN i nie uległ zmianie względem roku 2018.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

### 31.7. Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

Saldo na początek okresu	31-12-2019	31-12-2019
Saldo na początek okresu	24 601	24 678
Nabycie przez Grupę udziałów spółki ATREM S.A.	12 582	0
Dywidenda wypłacone z zysku 2018 roku akcjonariuszom niekontrolującym Projprzem Makrum	-1 228	-2 255
Różnice z przeliczenia	-94	296
Zysk (strata) netto za okres (+/-):	2 730	1 882
<b>Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu</b>	<b>38 592</b>	<b>24 601</b>

### 32. Kredyty i pożyczki

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona * (tys. PLN)	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
1	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny	2 302	Kredyt hipoteczny	-	2 302	17.10.2029	Hipoteka zwykła w kwocie 2.760 tys. PLN i kaucyjna do kwoty 1.380 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE GKI, OPE MKM DEV, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): 19.509,01	WIBOR 6M + marża
2	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	14 600	Kredyt inwestycyjny	-	14 600	31.12.2022	Hipoteka umowna do kwoty 26.340 tys. PLN na nieruchomości w Chorzowie KW nr KA1C/00011883/7 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, zastaw na akcjach PM należących do GKI, poręczenie PM, OPE	Miesięcznie (kapitał): 300 000 do 30.11.2022 4 100 000 w dniu 31.12.2022 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
3	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	15 132	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 8 500 000	8 500	8 135	09.05.2020	Hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (PM, GKI, MDEV)	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M + marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 20 000 000	2 295	2 295	09.05.2021		od 31.01.2020 - 135.000 PLN miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata 09.05.2021	WIBOR 1M EURIBOR 1M LIBOR 1M + marża
4	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 300	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 901	31.07.2020	Hipoteka umowna do kwoty 18.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, zastawy rejestrowe na maszynach i zapasach, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N EURIBOR O/N + marża
					300	0				

5	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	5 000	Kredyt odnawialny	5 000	0	10.08.2021	Hipoteka umowna do kwoty 18.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, , blokada środków pieniężnych	Splata nie później niż 270 dni od dnia ciągnięcia transzy z wpływów pochodzących z zapłaty za zrealizowane zamówienie lub umowę	WIBOR 1M + marża
6	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 995	21.06.2020	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, 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	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M EURIBOR 1M + marża
						0				
7	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 850	Kredyt inwestycyjny	9 850	5 147	28.09.2024	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Miesięcznie (kapitał): 220 000 od 31.01.2021 do 31.08.2024, 170 000 - 28.09.2024 Odsetki: miesięcznie	
8	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	12 500	Kredyt w rachunku bieżącym	12 500	11 316	31.01.2020	weksel in blanco, cesja wierzytelności, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
					12 500	0				
9	Commerzbank	Overdraft	€ -	Overdraft	€ 300	0	nieokreślony	Brak	Automatic repayment from current receipts on account	6,33%
10	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	400	Kredyt w rachunku bieżącym	400	398	22.04.2020	Weksel in blanco, poręczenie GKI SA	100 000 w dniach: 22.01.2020, 21.02.2020, 23.03.2020, 22.04.2020	WIBOR O/N + marża
11	BGK	Kredyty	35 383	Kredyt budowlany	29 729	29 729	30.06.2020	Hipoteka umowna do kwoty 60.574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Jednorazowo w dniu konwersji na kredyt inwestycyjny	WIBOR 1M + marża
				Kredyt inwestycyjny	29 729	0	30.07.2033		Od dnia konwersji - I rata - 79 443,69, kolejne raty miesięcznie (kapitał) 130 000, ostatnia rata balonowa 9 500 000	WIBOR 1M + marża
12	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	47 425	Kredyt	47 425	15 262	20.11.2023	Hipoteka umowna do kwoty 98.000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umów z wykonawcami, zastaw rejestrowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 5, CDI KB)	Z wpływów	WIBOR 3M + marża
13	mBank S.A.	Kredyt VAT	5 000	Kredyt VAT	5 000	1 652	23.11.2021	Hipoteka umowna na drugim miejscu do kwoty 7.500 tys. PLN, blokada środków pieniężnych ze zwrotu podatku VAT	Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M + marża



14	mBank S.A.	Kredyty	19 934	Kredyt budowlany	16 934	10 825	30.12.2022	Hipoteka umowna do kwoty 29.901 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umów z wykonawcami, zastaw finansowy i rejestrowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach, umowa wsparcia z GKI, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 6, GKI)	Z wpływów	WIBOR 3M + marża
				Kredyt VAT	3 000	316			Ze zwrotów VAT	WIBOR 3M + marża
15	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	4 500	Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	4 330	31.01.2020	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12.350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża
16	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 830	Kredyt inwestycyjny	-	8 830	31.12.2023	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 83 300 do 30.11.2023 4 914 500 w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
17	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 887	Kredyt inwestycyjny	-	12 887	31.10.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 62 000 do 31.12.2020, 66 000 do 31.12.2021, 70 000 do 31.12.2022, 74 000 do 31.12.2023, 79 000 do 31.12.2024, 84 000 do 31.12.2025, 88 000 do 30.09.2026, 6 875 050 - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
18	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 007	Kredyt inwestycyjny	-	1 007	31.05.2024	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 000 w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
19	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	16 234	Kredyt inwestycyjny	-	16 234	31.01.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 92 000 do 31.12.2020, 96 000 do 31.12.2021, 102 000 do 31.12.2022, 108 000 do 31.12.2023, 115 000 do 31.12.2024, 122 000 do 31.12.2025, 8 614 000 - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

20	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 846	Kredyt inwestycyjny	-	9 846	28.02.2027	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	Miesięcznie (kapitał): 62 000 do 31.12.2020, 66 000 do 31.12.2021, 70 000 do 31.12.2022, 74 000 do 31.12.2023, 78 000 do 31.12.2024, 82 000 do 31.12.2025, 86 000 do 31.01.2027, 3 544 000 - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
21	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	20 000	Kredyt inwestycyjny	17 000	3 025	31.03.2029	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32.550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 45 000 od 31.01.2021 do 31.03.2022, 62 000 do 31.03.2023, 80 000 do 31.03.2024, 90 000 do 31.03.2025, 95 000 do 31.03.2026, 100 000 do 31.03.2027, 110 000 do 28.02.2029, 8 671 000 - 31.03.2029 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
				Kredyt rewolwingowy	3 000	442	30.12.2020			
22	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	6 130	Kredyt inwestycyjny	-	6 130	27.02.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 300 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 70 000 do 31.12.2020, 75 000 do 31.12.2021, 80 000 do 30.12.2022, 85 000 do 29.12.2023, 90 000 do 31.12.2024, 95 000 do 27.02.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

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

<b>Razem kredyty i pożyczki</b>	<b>177 862</b>
Obligacje	1 815
Pożyczka od jednostki powiązanej	1 535
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	-1 386
<b>Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:</b>	<b>179 826</b>
Krótkoterminowe	81 731
Długoterminowe	98 094

Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny (termin wymagalności 10/2029) został przeklasyfikowany w kwocie 2 302 tys. PLN z części długoterminowej na krótkoterminową, w związku z niedotrzymaniem jednego z warunków umowy kredytowej. W ocenie Zarządu jednostki dominującej, niedotrzymanie warunku umowy nie powoduje zagrożenia dla płynności Grupy jak i pojedynczo spółek Grupy.

Dodatkowo spółka NOBLES otrzymała pożyczkę, zakwalifikowaną jako pożyczka od jednostki powiązanej, od Jerzego Nadarzewskiego (Członka Rady Nadzorczej).

### **Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku:**

#### W okresie od 01-01-2019 roku do 31-12-2019 roku:

1. FOCUS Hotels S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A.:
  - w dniu 11.01.2019 roku aneks do umowy o multiliniję podwyższający kredyt w rachunku bieżącym do 4 500 tys. PLN oraz wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.01.2020 roku,
  - w dniu 25.09.2019 roku aneks do umowy o multiliniję podwyższający limit na gwarancje do kwoty 5 200 tys. PLN.Łączny limit multilinii po zawarciu powyższych aneksów wynosi 9 700 tys. PLN.
2. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A.:
  - w dniu 25.01.2019 roku aneks do umowy ramowej wydłużający termin ważności linii na gwarancje do dnia 31.05.2024 roku,
  - w dniu 12.07.2019 roku aneks do umowy ramowej podwyższający kwotę limitu na gwarancje do kwoty 3 400 tys. PLN.
3. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A.:
  - w dniu 07.02.2019 roku aneks do umowy kredytu inwestycyjnego, zgodnie z którym Bank zrezygnował z zabezpieczenia kredytu w postaci poręczenia udzielonego przez PROJPRZEM MAKRUM S.A.
  - w dniu 07.02.2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na finansowanie zapłaty ceny nabycia akcji ATREM S.A. z terminem spłaty do dnia 31.12.2022 roku.
4. Hotel 1 Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. w dniu 13.03.2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na przebudowę i adaptację budynku na hotel sieci Focus Hotels zlokalizowanego w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13, z terminem spłaty na dzień 31.03.2029 roku.
5. CDI 2 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego:

- w dniu 27.06.2019 roku aneks do umowy kredytów wydłużający m.in. termin spłaty kredytu budowlanego do dnia 31.08.2019 roku,
  - w dniu 30.08.2019 roku aneks do umowy kredytów wydłużający m.in. termin spłaty kredytu budowlanego do dnia 30.06.2020 roku.
6. PROJPRZEM MAKRUM S.A., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. oraz MODULO Parking Sp. z o.o. zawarły z Santander Bank Polska S.A.:
- w dniu 18.06.2019 roku aneks do umowy o multiliniję podwyższający limit na gwarancje do łącznej kwoty 17 000 tys. PLN (tj. zwiększenie multilinii do kwoty 22 000 tys. PLN) oraz wydłużający termin jej spłaty do dnia 21.06.2020 roku,
  - w dniu 27.11.2019 roku aneks do umowy o multiliniję podwyższający limit na gwarancje do łącznej kwoty 21 150 tys. PLN (tj. zwiększenie multilinii do kwoty 26 150 tys. PLN) oraz dołączający spółkę ATREM S.A. do umowy. ATREM S.A. od dnia zawarcia aneksu ma prawo do korzystania z limitu gwarancyjnego do łącznej kwoty 5 000 tys. PLN.
7. ATREM S.A. oraz CONTRAST Sp. z o.o. zawarły w dniu 18.06.2019 roku z mBankiem aneksy:
- do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.01.2020 roku;
  - do umów ramowych wydłużający terminy ważności linii na gwarancje do dnia 29.11.2024 roku.
8. PROJPRZEM MAKRUM S.A. oraz PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z mBank S.A. w dniu 12.07.2019 roku aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym Umbrella wydłużający termin jego spłaty do dnia 31.07.2020 roku.
9. PROJPRZEM MAKRUM S.A. zawarła z:
- mBank S.A.:
    - w dniu 12.07.2019 roku aneks do umowy ramowej na gwarancje wydłużający termin wykorzystania limitu do dnia 31.07.2020 roku,
    - w dniu 31.10.2019 roku aneks do umowy ramowej na gwarancje zmniejszający limit na gwarancje do kwoty 5 000 tys. PLN.
    - w dniu 18.11.2019 roku umowę o kredyt odnawialny na finansowanie lub refinansowanie zakupu materiałów i usług w segmencie konstrukcji stalowych i systemów parkingowych w wysokości 5.000 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty w dniu 10.08.2021 roku.
  - PKO BP S.A. w dniu 26.07.2019 roku aneks do umowy o limitu kredytowego wielocelowego podwyższający limit o kwotę 3 000 tys. PLN (tj. zwiększenie limitu do łącznej kwoty 20 000 tys. PLN),
  - Santander Bank Polska S.A. w dniu 09.08.2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na finansowanie rozbudowy zakładu produkcyjnego w Koronowie w wysokości 9 850 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty w dniu 28.09.2024 roku.

10. CDI 6 Sp. z o.o. w dniu 26.08.2019 roku zawarła z mBank S.A. umowę kredytów w wysokości 19 934 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów związanych z realizacją I etapu Osiedla Uniwersyteckiego. Termin spłaty kredytów przypada w dniu 30.12.2022 roku.

11. CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w dniu 21.11.2019 roku zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 22.04.2020 roku.

### 33. Obligacje

Poniżej zestawiono obligacje ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<i>Stan na 31-12-2019</i>							
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10-2020	50	215	215	-
Obligacje (seria D)	USD	4%	10-2020	100	383	383	-
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10-2020	-	1 217	1 217	-
<b>Wartość obligacji na dzień 31-12-2019 roku:</b>					<b>1 815</b>	<b>1 815</b>	<b>-</b>

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<i>Stan na 31-12-2018</i>							
Obligacje (seria B)	EUR	4%	12-2019	300	1 305	1 305	-
Obligacje (seria C)	EUR	4%	10-2020	50	219	11	208
Obligacje (seria D)	USD	4%	10-2020	100	382	18	364
Obligacje (seria E)	PLN	6%	10-2020	-	1 232	85	1 147
<b>Wartość obligacji na dzień 31-12-2018 roku:</b>					<b>3 138</b>	<b>1 419</b>	<b>1 719</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. Obligacje zostały opłacone po dniu bilansowym.

Wszystkie obligacje zostały nabyte przez podmiot niepowiązany z Grupą.

Wpływy z emisji obligacji C, D, E, J Grupa przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną.

### 34. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przedstawia się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)
Rezerwy na sprawy sądowe i kary	4 340	411	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	109	0	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 261	1 669	1 788	670
Rezerwy na premie dla pośredników sprzedaży	2 014	1 750	0	0
Inne rezerwy	737	713	35	0
<b>Pozostałe rezerwy razem</b>	<b>8 462</b>	<b>4 542</b>	<b>1 823</b>	<b>670</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 31-12-2019 roku</i>						
Stan na początek okresu	411	0	2 339	1 750	713	<b>5 212</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	83	107	2 564	1 411	3 106	<b>7 270</b>
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	-457	0	-2 875	<b>-3 332</b>
Wykorzystanie rezerw (-)	-12	0	-1 729	-1 152	-149	<b>-3 042</b>
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	3 857	2	333	0	0	<b>4 192</b>
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	1	0	0	5	-22	<b>-16</b>
<b>Stan rezerw na dzień 31-12-2019 roku</b>	<b>4 340</b>	<b>109</b>	<b>3 049</b>	<b>2 014</b>	<b>772</b>	<b>10 284</b>

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	premie dla pośredników sprzedaży	inne	razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku (przekształcone)</i>					
Stan na początek okresu	304	993	1 360	1 733	<b>4 390</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	97	1 845	1 232	323	<b>3 496</b>
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	-14	-1 121	<b>-1 136</b>
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-499	-866	-228	<b>-1 593</b>
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	11	0	37	7	<b>55</b>
<b>Stan rezerw na dzień 31-12-2018 roku (przekształcone)</b>	<b>411</b>	<b>2 339</b>	<b>1 750</b>	<b>713</b>	<b>5 212</b>

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych oraz zwrotów produktów sprzedanych w ciągu ostatnich lat obrotowych w oparciu o poziom napraw gwarancyjnych oraz zwrotów odnotowanych w latach ubiegłych. 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 2019 roku wynosi 3 049 tys. PLN.

### 35. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania oraz czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe

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

	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	77 483	38 654
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	335	139
Kaucje	6 206	5 864
Inne zobowiązania finansowe	1 389	471
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>85 413</b>	<b>45 128</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.

### Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	5 021	2 132
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	0	0
Inne zobowiązania niefinansowe	293	5
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>5 314</b>	<b>2 136</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 2019 roku wynoszą 90 728 tys. PLN (31 grudnia 2018 roku: 47 264 tys. PLN).

Pozostałe zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosły 4 200 tys. PLN (w roku ubiegłym 2 429 tys. PLN). Na powyższe salda składają się w przeważającej części kaucje.



### 36. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
<i>Podatki od nieruchomości</i>				
Czynsze najmu	344	132	0	0
Inne koszty opłacone z góry	905	360	106	35
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>1 249</b>	<b>492</b>	<b>106</b>	<b>35</b>
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Inne rozliczenia	2 332	1 178	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>2 332</b>	<b>1 178</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Inne rozliczenia w kwocie 2 332 tys. PLN w 2019 roku oraz 1 178 tys. PLN w 2018 dotyczą głównie doszacowanych kosztów na faktury w drodze związane z działalnością przemysłową Grupy.

### 37. 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 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
Zmiana stanu zapasów z bilansu	-35 451	8 059
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnej gruntu	0	4 129
Wartość zapasów sprzedanych spółek zależnych na moment sprzedaży	0	-1
Nabycie Grupy Atrem	2 154	0
Zmiana prezentacji lokalu do rzeczowych aktywach trwałych	-1 003	0
<b>Zmiana stanu zapasów w przepływach pieniężnych</b>	<b>-34 300</b>	<b>12 187</b>

Należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
Zmiana stanu należności z bilansu	-62 801	17 439
Wartość należności sprzedanych spółek zależnych na moment sprzedaży	0	-1 191
Nabycie Grupy Atrem	19 308	0
<b>Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych</b>	<b>-43 493</b>	<b>16 248</b>

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	50 197	3 505
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na nieruchomości inwestycyjne	639	-724
Wartość zobowiązań sprzedanych spółek zależnych na moment sprzedaży	0	1 434
Nabycie Grupy Atrem	-23 688	0
Pozostałe	-860	0
<b>Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych</b>	<b>26 288</b>	<b>4 215</b>

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	6 578	-15 819
Nabycie Grupy Atrem	-3 532	0
Wpłaty na rachunek developerski o ograniczonej możliwości dysponowania	0	3 959
Pozostałe	0	-42
<b>Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych</b>	<b>3 047</b>	<b>-11 902</b>

Aktywa i zobowiązania z tytułu umów (w tys. PLN)	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
Zmiana stanu z tytułu aktywów/zobowiązań z tytułu umów z bilansu	32 006	-2 967
nabycie Grupy Atrem	21 496	0
<b>Zmiana stanu z tytułu aktywów/zobowiązań z tytułu umów w przepływach pieniężnych</b>	<b>53 502</b>	<b>-2 967</b>

### 38. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiada zobowiązania w kwocie 1 035 tys. PLN z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiadała 1 674 tys. PLN zobowiązań inwestycyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku zobowiązania Grupy do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe nie występowały.

### 39. Zobowiązania warunkowe

	31-12-2019	31-12-2018
<i>Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją na rzecz podmiotów niepowiązanych:</i>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	6 060	3 071
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	6 060	3 071
<i>Wobec pozostałych jednostek:</i>		
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	70 898	24 158
Pozostałe jednostki razem	70 898	24 158
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	<b>76 958</b>	<b>27 229</b>

Poręczenia kredytów bankowych znajdują się w nocie nr 32.

Na zlecenie Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiło 70 898 tys. PLN (w roku ubiegłym 24 158 tys. PLN).

#### 40. Sprawy sądowe

##### **Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko jednostce dominującej i spółkom zależnym:**

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

Sprawa p-ko CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z powództwa osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w związku z realizacją przez spółkę pozwana nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3 388 413 zł i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji. Grupa nie utworzyła odpisu w związku z tym bezpodstawnym roszczeniem.

##### **Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa jednostki dominującej i spółek zależnych:**

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

Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19 652 938 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny strony Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Sprawa w toku.

##### **Poniżej przedstawiono sprawy Projprzem Makrum S.A.:**

###### Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem Makrum S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem Makrum S.A. (dalej Spółka) ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2.314.655,96 PLN. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego od dnia otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego. W wyniku głosowania wierzycieli nad propozycją układu Sąd Rejonowy Bydgoszczy wydał postanowienie zatwierdzające przyjęcie układu. W wyniku egzekucji poręczyciela hipotecznego dłużnika Spółka na poczet w/w wierzytelności otrzymała kwotę 342.727,61 PLN PLN. Zgodnie ze sprostowanym postanowieniem zatwierdzającym układ

zredukowana należność miała być uregulowana do dnia 31.03.2019r. W związku z upływem terminu jaki miał Dłużnik na uregulowanie należności Spółki, Spółka wniosła o uchylenie układu. Sąd oddalił wniosek Spółki i poinformował o złożeniu przez Dłużnika nowych propozycji układowych, ostatecznie zakładających wydłużenie terminu na spłatę wierzycieli z grupy wierzycieli obejmującej Spółkę do 30.04.2020r. jednocześnie proponując redukcję zadłużenia głównego o 25% i wszystkich odsetek, kosztów procesu i kosztów postępowania egzekucyjnego, a nadto zaproponował możliwość zaspokojenia wierzycieli z grupy obejmującej Spółkę poprzez ustanowienie na ich rzecz lokali mieszkalnych w cenie 5 350 PLN brutto/mkw. Zgromadzenia Wierzycieli w głosowaniu w dniu 20 stycznia 2020r. przyjęło propozycje układowe. Spółka głosowała przeciw propozycji układu i złożyła zastrzeżenia do układu. Sprawa w toku.

### **Poniżej przedstawiono sprawy ATREM S.A.:**

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

W dniu 15 lutego 2016 r. Konsorcjum z udziałem Spółki Atrem S.A. w składzie: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum), Atrem S.A. (Partner Konsorcjum) oraz GP Energia Sp. o. o. (Partner Konsorcjum) złożyło w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 12 140 070 PLN tytułem należności wynikających z realizacji umowy na wykonanie zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwartozamkniętym” (zwanej dalej Umową), odpowiadającą wartości nienależnego świadczenia. Spółki wchodzące w skład Konsorcjum, w ramach przedmiotowego postępowania, dochodzą od pozwanej osobnych roszczeń zgodnie z procentowym podziałem zakresu Zamówienia, odpowiadającym następującym wartościom: Techmadex S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, Atrem S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, GP Energia Sp. z o. o.: 20% wartości przedmiotu sporu. W ocenie Atrem S.A. roszczenie objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. W trakcie realizacji Umowy, Konsorcjum Wykonawcy z udziałem Spółki zostało zmuszone do wykonania szeregu prac dodatkowych, nieprzewidzianych w SIWZ, z przyczyn spowodowanych wadami dokumentacji przetargowej oraz wystąpieniem okoliczności niemożliwych do przewidzenia przez strony na etapie zawierania Umowy. Powodowie i pozwany prowadzą rozmowy ugodowe, niemniej z uwagi na czas potrzebny do wypracowania warunków ugody, w szczególności niezbędność uzyskania opinii i ekspertyz podmiotów trzecich, powodowie uznali za zasadne równoległe kontynuowanie postępowania sądowego. Sprawa w toku na etapie przesłuchiwania kolejnych świadków.

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

W dniu 22 lutego 2018 r. członkowie Konsorcjum z udziałem Spółki Atrem S.A.: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum) oraz Atrem S.A. (Partner Konsorcjum, dalej zwana także Spółka) złożyli w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie (Zamawiający) o zapłatę kwoty 2 647 000 PLN (słownie złotych: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100) tytułem zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia uzyskanego kosztem członków Konsorcjum przez Zamawiającego bez podstawy prawnej, na skutek dokonania wypłaty wskazanej powyżej kwoty przez spółkę InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group (Gwarant) na rzecz Zamawiającego, z ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek (Gwarancja) wniesionej przez Lidera Konsorcjum tj. Techmadex S.A. działającej w imieniu członków Konsorcjum w składzie Techmadex S.A., Atrem S.A. oraz GP Energia sp. o. o., zgodnie z żądaniem Zamawiającego, o którym Spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2017. Spłata kwoty wypłaconej przez Gwaranta dokonana została przez Techmadex S.A. w części obejmującej 60% oraz przez Atrem S.A. w części obejmującej 40%. Zamawiający uzasadnił żądanie wypłaty środków z Gwarancji, nienależytym wykonaniem przez Konsorcjum zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce“ w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwarto-zamkniętym” i naliczeniem z tego powodu kary umownej w wysokości 9 767 430 PLN, o nałożeniu której Spółka informowała raportem bieżącym nr 28/2016. Wartość przedmiotu sporu wynosi 2 647 000 PLN (słownie: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100). Żądanie pozwu dotyczy zasądzenia kwoty 1 588 200 PLN (słownie złotych: jeden milion pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście złotych 00/100) na rzecz Techmadex S.A. oraz kwoty 1 059 000 PLN Spółki, co odpowiada wysokości kwot uiszczonych przez tych Uczestników Konsorcjum na rzecz Gwaranta, tj. w następujących udziałach: Techmadex S.A.: 60%, Atrem S.A.: 40%. W ocenie Spółki roszczenie objęte przedmiotowym pozwem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Spółka kwestionuje w całości roszczenia Zamawiającego z tytułu kar umownych, uznając je za całkowicie bezpodstawne, w związku z czym domaga się zwrotu przypadającej na Spółkę części kwoty wypłaconej przez Gwaranta na rzecz Zamawiającego z Gwarancji. Celem postępowania jest odzyskanie kwoty uzyskanej przez Zamawiającego kosztem Powodów, w tym Spółki bez podstawy prawnej. Dokonanie korekty wyniku lat ubiegłych, w tym w związku z dokonaniem odpisem aktualizującym należności oraz utworzoną rezerwą związaną ze sprawą sporną z GAZ System wpłynęło bezpośrednio na wycenę wartości godziwej ATREM S.A. na dzień przejścia poprzez zmniejszenie wartości aktywów obrotowych oraz zwiększenie zobowiązań.

### 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. Spawa na etapie przesłuchiwania kolejnych świadków.

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

W dniu 30 listopada 2016 r. Spółka złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 290 403 PLN (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta trzy złote 43/100) tytułem wynagrodzenia za wykonanie robót dodatkowych, w związku z realizacją umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego”. Wykonane przez Spółkę roboty dodatkowe obejmowały – prace związane z koniecznością zmiany przebiegu tras kablowych, w związku z brakiem zezwolenia przez Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. na skorzystanie z istniejącej kanalizacji oświetlenia nawigacyjnego, a także roboty wynikające z potrzeby usunięcia kolizji północno-wschodniej stopy fundamentowej z siecią podziemną (studnią kanalizacyjną) oraz roboty dodatkowe powstałe na skutek konieczności przeniesienia urządzeń klimatyzacji budynku CARGO. W ocenie spółki roszczenie ATREM S.A. objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Sprawa na etapie sporządzania opinii biegłego.

#### **41. 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.

## **42. Połączenia jednostek i nabycia oraz zbycia udziałów niekontrolujących**

### **42.1. Nabycie jednostek**

W dniu 9 maja 2019 roku jednostka dominująca nabyła 6 091 852 sztuk akcji ATREM S.A., w tym 4 655 600 akcji Imiennych oraz 1 436 252 akcji na Okaziciela. Łączna ilość akcji stanowi 66% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Cena nabycia akcji została ustalona w wysokości 3,95 PLN za akcję imienną oraz 2,32 za akcję na okaziciela. Na dzień objęcia kontroli Spółka ATREM S.A. posiadała spółkę zależną CONTRAST Sp. z o.o., w której posiadała 100% udziałów. W dniu 01 października 2019 roku nastąpiło połączenie ATREM S.A. ze Contrast Sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki ATREM S.A. jest świadczenie kompleksowych usług w zakresie szeroko rozumianego zaplecza inżynierskiego dużych projektów infrastrukturalnych i budowlanych, tj. automatyki, telemetrii, regulacji, elektroniki, metrologii, teletechniki, informatyki oraz klimatyzacji.

Podstawą decyzji GK IMMOBILE S.A. o nabyciu większościowego pakietu akcji tkwiła ocena potencjału rynkowego ATREM S.A., rozpoznanie nadmiernych kosztów ogólnego zarządzania oraz niska wycena rynkowa. Zarząd GK IMMOBILE S.A. w nabyciu ATREM S.A. widzi także synergie rynkowe z działalnością budownictwa przemysłowego realizowanego w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Mając na uwadze doświadczenie zdobyte przez Grupę w procesie przejścia i reorganizacji PROJPRZEM MAKRUM S.A. Zarząd jednostki dominującej zakłada, iż po dokonanej reorganizacji kosztowej i organizacyjnej ATREM S.A. będzie przynosił satysfakcjonujące wyniki finansowe, zapewniające oczekiwany zwrot z kapitału.

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



Skutki transakcji nabycia akcji Atrem S.A. zostały rozliczone i ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

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

<b>Aktywa</b>	<b>Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>35 084</b>
Wartości niematerialne i prawne	753
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	314
Rzeczowe aktywa trwałe	31 899
Należności długoterminowe	1 109
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	129
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	211
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	668
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>43 874</b>
Zapasy	2 154
Aktywa z tytułu umów	22 148
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 199
Pożyczki	10
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	666
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	391
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	306
<b>Aktywa razem</b>	<b>122 832</b>

<b>Zobowiązania</b>	<b>Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	
Leasing	223
Pozostałe zobowiązania	642
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	180
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 377
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 733
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11 606
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21 133
Zobowiązania z tytułu umowy	652
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	4 408
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>41 953</b>
Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto w wartości godziwej	37 005
Zysk na okazijnym nabyciu	2 700

<b>Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych</b>	<b>Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)</b>
Cena uregulowana za nabyte udziały spółki Atrem S.A.	-21 724
Środki pieniężne w posiadaniu spółki Atrem S.A. na moment nabycia	391
<b>Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych</b>	<b>-21 332</b>

## **Zidentyfikowane aktywa netto**

W ramach połączenia zostały przejęte należności i pożyczki o wartości godziwej 19 318 tys. PLN (ich wartość brutto wynosi 27 576 tys. PLN). Według najlepszych szacunków Grupy na dzień przejęcia za prawdopodobną uznano spłatę pożyczek i należności w kwocie 19 318 tys. PLN

## **Zysk z okazjnego nabycia**

Akcje Spółki ATREM S.A. na moment nabycia były wyceniane poniżej wartości księgowej Spółki. Przyczyn tego należy dopatrywać się w:

- błędach w zarządzaniu Spółką które doprowadziły do powtarzających się strat netto w poprzednich latach,
- nadmiernych kosztach ogólnego zarządu,
- strukturze akcjonariatu, w tym istnieniu akcji uprzywilejowanych imiennych,
- brak perspektyw rozwoju Spółki w układzie dotychczasowego Akcjonariatu i Zarządu.

Dodatkowo w procesie szacowania wartości godziwych nabytych aktywów i zobowiązań ATREM S.A. rozpoznano istotną nadwyżkę wartości nieruchomości ATREM S.A, oszacowanych przez niezależnych rzeczoznawców nad ich wartością wykazana w księgach.

Zysk z okazjnego nabycia wynikający z rozliczenia połączenia Spółki nie ma wpływu na ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

## **Udziały niedające kontroli**

Wycena udziałów niekontrolujących została dokonana w wartości proporcjonalnego udziału obecnych instrumentów własnościowych w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej. Udziały niedające kontroli ATREM S.A., ujęte na dzień przejęcia w wartości 11 439 tys. PLN, określono jako udział w wartości godziwej aktywów netto przejmowanej jednostki, przypadający na niekontrolujących. Do dnia 31 grudnia 2019 r., na skutek zakończenia rozliczenia transakcji przejęcia, tj. ujęcia rzeczowych aktywów trwałych i aktywów z tytułu umów w wartości godziwej, powyższa kwota uległa podwyższeniu do poziomu 12 581 tys. zł.

## **Przychody i wyniki jednostki przejętej**

Wynik finansowy przejętej spółki ujęte po dacie przejęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku Grupy za roczny okres sprawozdawczy wyniósł (-) 2 455 tys. PLN, a przychód 74 125 tys. PLN.

Gdyby datą przejęcia Spółki był dzień 01 stycznia 2019 roku, to w stosunku do wyniku i przychodów zaprezentowanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat, wynik finansowy byłby niższy o 5 792 tys. PLN a przychody wyższe o 49 146 tys. PLN.

### **Przejęcie rozliczone prowizorycznie w poprzednich okresach**

W śródrocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych w 2019 roku, obejmujących okresy 1 stycznia – 30 czerwca 2019 roku oraz 1 stycznia – 30 września 2019 roku, ujawniono wstępne rozliczenie transakcji, rozumiane jako identyfikacja aktywów i zobowiązań przejętej Spółki. Rozliczenie przejęcia w śródrocznych sprawozdaniach miało zatem charakter prowizoryczny. W wyniku przeprowadzenia wycen rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów z tytułu umów w wartości godziwej a także ustalenia wartości rezerwy na odroczony podatek dochodowy od tych aktywów na dzień 31 grudnia 2019 roku, ustalone zostały korekty prowizorycznych wartości aktywów i zobowiązań przejętej Spółki, które zostały ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2019 rok.

Dokonane korekty wartości prowizorycznych opisane poniżej:

1. Wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych w związku z ich wyceną do wartości godziwej o 6 286 tys. PLN; odroczony podatek dochodowy 1 194 tys. PLN
2. Spadek wartości aktywa z tytułu umów w związku z jego wyceną do wartości godziwej o 2 928 tys. PLN; odroczony podatek dochodowy 556 tys. PLN
3. Rozwiązanie rezerwy na straty na aktywach z tytułu umów w wyniku dokonania ich wyceny do wartości godziwej na 791 tys. PLN; odroczony podatek dochodowy 150 tys. PLN

### **42.2. Zbycie jednostek zależnych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

### 43. Informacje o pomiotach powiązanych

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

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018
<b>Sprzedaż do:</b>				
Rafał Jerzy	9	4	9	20
Elchem Lech Cyprysiak	0	1	0	0
<b>Razem</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>20</b>

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018
<b>Zakup od:</b>				
ELCHEM Lech Cyprysiak	0	37	0	0
FORTUNA DORADZTWO GOSPODARCZE I FINANSOWE Piotr Fortuna	108	62	11	11
Rafał Jerzy	0	3	0	1
<b>Razem</b>	<b>108</b>	<b>102</b>	<b>11</b>	<b>12</b>

	31-12-2019		31-12-2018	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<b>Pożyczki otrzymane od:</b>				
Jerzy Nadarzewski	0	1 636	0	1636
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>1 636</b>	<b>0</b>	<b>1 636</b>

#### 43.1. 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 43.6.

#### 43.2. Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2019 roku jak i na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa nie posiadała spółki stowarzyszonej.

#### 43.3. Wspólne przedsięwzięcie, w którym Grupa jest współnikiem

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 Grupa nie była współnikiem we wspólnym przedsięwzięciu.

#### 43.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

#### 43.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie udzieliła członkowi Zarządu pożyczki.

#### 43.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

#### 43.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

*Wynagrodzenia członków Zarządu jednostki dominującej*

	W jednostce dominującej:	W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
<b>Okres od 01-01 do 31-12-2019</b>				
Rafał Jerzy	840	27	501	1 368
Sławomir Winiecki	480	27	400	907
Piotr Fortuna	239	0	107	346
<b>Razem</b>	<b>1 559</b>	<b>54</b>	<b>1 008</b>	<b>2 621</b>

<b>Okres od 01-01 do 31-12-2018</b>				
Rafał Jerzy	840	25	480	1 345
Sławomir Winiecki	1 080	25	396	1 501
Piotr Fortuna	239	0	78	317
<b>Razem</b>	<b>2 159</b>	<b>50</b>	<b>954</b>	<b>3 163</b>

#### Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej jednostki dominującej

	Wynagrodzenie	Razem
<b>Okres od 01-01 do 31-12-2019</b>		
Mirosław Babiaczyk	83	83
Beata Jerzy	20	20
Jerzy Nadarzewski	20	20
Paczulski Andrzej	28	28
Dziubłowski Robert	1	1
Piókarz Rafał	16	16
<b>Razem</b>	<b>168</b>	<b>168</b>

<b>Okres od 01-01 do 31-12-2018</b>		
Mirosław Babiaczyk	20	20
Beata Jerzy	20	20
Piotr Kamiński	85	85
Jerzy Nadarzewski	20	20
Paczulski Andrzej	28	28
Dziubłowski Robert	28	28
<b>Razem</b>	<b>201</b>	<b>201</b>

#### 44. 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 2019 roku i dnia 31 grudnia 2018 roku w podziale na rodzaje usług:

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018
Badanie rocznych sprawozdań finansowych *	180	100
Przegląd sprawozdań finansowych	80	60
<b>Razem</b>	<b>260</b>	<b>160</b>

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

#### 45. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego, 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 2018 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego, jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

#### 45.1. 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 2018 roku, po uwzględnieniu skutków zamiany stóp procentowych, około 50% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań długoterminowych posiadało stałe oprocentowanie.

Ekspozycję na ryzyko walutowe stopy procentowej przedstawia poniższa tabela:

	<b>Stan na 31-12-2019</b>
<i>Aktywa finansowe (+):</i>	
Pożyczki	114
Środki pieniężne oprocentowane	20 464
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>	
Kredyty oprocentowane stopą zmienną*	-130 209
Pożyczki	-1 535
Obligacje	-1 815
Leasing	-83 906
<b>Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej</b>	<b>-196 887</b>



	Stan na 31-12-2018 (przekształcone)
<i>Aktywa finansowe (+):</i>	
Pożyczki	42
Środki pieniężne oprocentowane	19 106
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>	
Kredyty oprocentowane stopą zmienną*	-68 444
Pożyczki	-1 535
Obligacje	-3 138
Leasing	-4 356
<b>Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej</b>	<b>-58 325</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). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Grupy.

	Wahania kursu	Wpływ na zysk lub stratę brutto:	
		31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)
Wzrost stopy procentowej	1%	-1 969	-583
Spadek stopy procentowej	1%	1 969	583

## 45.2. 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 35% zawartych przez Grupę transakcji sprzedaży wyrażonych jest w walutach innych niż waluta sprawozdawcza jednostki operacyjnej dokonującej sprzedaży, podczas gdy ca 10% kosztów wyrażonych jest w tejże walucie sprawozdawczej.

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

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:		Razem
		EUR	CHF	
<i>Stan na 31-12-2019</i>				
Wzrost kursu walutowego	10%	-889	-38	-927
Spadek kursu walutowego	-10%	889	38	927

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:		Razem
		EUR	CHF	
<i>Stan na 31-12-2018 (przekształcone)</i>				
Wzrost kursu walutowego	10%	-659	-37	-696
Spadek kursu walutowego	-10%	659	37	696

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, Grupa posiadała kontrakty zabezpieczające typu forward o wartości 3 400 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wyniosła 357 tys. PLN

W roku ubiegłym na dzień 31 grudnia 2018 roku, Grupa posiadała kontrakty zabezpieczające typu forward o wartości 5 230 tys. EUR. Wycena dokonana na dzień bilansowy wyniosła (-) 58 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.):	
	EUR	Wartość po przeliczeniu
<b>Stan na 31-12-2019</b>		
<i>Aktywa finansowe (+):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	687	2 927
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	225	959
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-890	-4 176
Leasing	-100	-426
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-2 011	-8 564
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-2 088	-9 279

<b>Stan na 31-12-2018 (przekształcone)</b>		
<i>Aktywa finansowe (+):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	456	1 964
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	546	2 356
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-548	-2 759
Leasing finansowy	-152	-657
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-1 829	-7 889
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-1 528	-6 984

### 45.3. Ryzyko cen towarów

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka cen towarów.

### 45.4. 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 uproszczony 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.

Wartości brutto poszczególnych grup oraz wysokość odpisów kształtowały się na 31 grudnia 2019 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 2019 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	1,0%	0,0%	1,3%	10,6%	21,9%	100,0%
Wartość brutto narażona na ryzyko	79 272	9 196	54 821	2 734	3 110	502	18 105
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	18 580	94	0	35	330	110	18 105

31 grudnia 2018 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	1,3%	0,2%	1,4%	7,8%	25,2%	100,0%
Wartość brutto narażona na ryzyko	68 077	10 355	30 615	5 398	3 352	2 136	16 222
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	17 288	130	61	76	260	538	16 222

Ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe w segmencie hotelarstwo przedstawia poniższa tabela:

31 grudnia 2019 roku	Razem	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	7,3%	14,0%	22,1%	62,0%	100,0%
Wartość brutto narażona na ryzyko	5 202	4 265	477	315	65	79
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	567	311	67	70	41	79

31 grudnia 2018 roku	Razem	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	9,4%	14,5%	23,8%	66,6%	100,0%
Wartość brutto narażona na ryzyko	2 064	1 255	368	206	37	199
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	444	118	53	49	25	199

#### 45.5. 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 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności:

	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Stan na 31-12-2019</b>						
Kredyt w rachunku bieżącym	29 757	4 999	0	0	0	34 756
Kredyt w rachunku kredytowym	38 812	10 874	45 592	40 662	27 787	163 727
Pożyczki	0	1 619	0	0	0	1 619
Dłużne papiery wartościowe	0	1 896	0	0	0	1 896
Leasing	9 261	6 946	26 532	9 166	84 005	135 910
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	540	0	0	540
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	85 413	0	4 200	0	0	89 613
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>163 243</b>	<b>26 334</b>	<b>76 864</b>	<b>49 828</b>	<b>111 793</b>	<b>428 062</b>

	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Stan na 31-12-2018 (przekształcone)</b>						
Kredyt w rachunku bieżącym	13 187	7 221	0	0	0	20 408
Kredyt w rachunku kredytowym	30 708	5 998	14 570	19 490	34 056	104 823
Pożyczki	0	0	1 704	0	0	1 704
Dłużne papiery wartościowe	0	1 544	1 788	0	0	3 332
Leasing finansowy	1 564	1 173	1 721	0	0	4 458
Pochodne instrumenty finansowe	274	0	713	0	0	987
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	45 128	0	2 429	0	0	47 556
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>90 861</b>	<b>15 937</b>	<b>22 925</b>	<b>19 490</b>	<b>34 056</b>	<b>183 270</b>

## 46. Instrumenty finansowe

### 46.1. 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, aktywa z tytułu umów, 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	Od 01-01 do 31-12-2019	Od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Pożyczki	75	63
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	92 043	36 171
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	16 627	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 589	19 106
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Akcje spółek notowanych	0	1576
Pochodne instrumenty finansowe	357	0
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Kredyty	176 476	110 407
Pożyczki	1 535	1 535
Obligacje	1 815	3 138
Leasing	83 906	4 356
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	89 613	47 556
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Pochodne instrumenty finansowe	540	987

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

Klasa instrumentu finansowego	Poziom 1	Poziom 2	Razem wartość godziwa
<b>Stan na 31 grudnia 2019</b>			
<i>Aktywa:</i>			
Instrumenty pochodne handlowe	0	357	357
<b>Aktywa razem</b>	<b>0</b>	<b>357</b>	<b>357</b>
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne handlowe	0	-540	-540
<b>Wartość godziwa netto 31 grudnia 2019</b>	<b>0</b>	<b>-183</b>	<b>-183</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>			
<i>Aktywa:</i>			
Akcje spółek notowanych	1 576	0	1 576
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 576</b>	<b>0</b>	<b>1 576</b>
<i>Pasywa:</i>			
Instrumenty pochodne handlowe	0	-987	-987
<b>Wartość godziwa netto 31 grudnia 2018</b>	<b>1 576</b>	<b>-987</b>	<b>-589</b>

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa posiadała akcje spółek notowanych wyrażone w wartości godziwej w kwocie 1 576 tys. PLN.

Pochodne instrumenty finansowe ujęte w zobowiązaniach długoterminowych to głównie IRS. Na dzień 31 grudnia 2019 roku IRS były zabezpieczone kredyty w łącznej kwocie 46 267 tys. PLN, co stanowi około 26% wolumenu kredytów, a ich wycena na dzień bilansowy wyniosła 540 tys. PLN. Pochodne instrumenty finansowe obejmują również kontrakty forward o wartości 3 400 tys. EUR, ich wycena jest ujęta na krótkoterminowych aktywach na kwotę 357 tys. PLN.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

## 46.2. Zabezpieczenia

### 46.2.1. Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych.

### 46.2.2. Zabezpieczenia wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku, Grupa nie posiadała kontraktów zabezpieczających wartość godziwą.

## 47. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku kształtowało się następująco:

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018
Pracownicy umysłowi	486	325
Pracownicy fizyczni	244	179
<b>Razem</b>	<b>731</b>	<b>504</b>



## 48. Zarządzanie kapitałem

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

	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12- 2019 (bez wpływu MSSF16)	Stan na 31-12-2018 (przekształcone)
<i>Kapitał:</i>			
Kapitał własny	233 416	234 669	214 095
Kapitał	233 416	234 669	214 095
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 589	20 589	19 106
Kapitał własny	233 416	234 669	214 095
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	179 826	179 826	115 080
Leasing	83 906	3 946	4 356
Inne zobowiązania finansowe	1 389	1 389	471
Źródła finansowania ogółem	519 125	440 418	353 107
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	0,45	0,53	0,61
<i>EBITDA</i>			
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 501	8 604	21 236
Amortyzacja	17 069	9 756	8 286
EBITDA	27 570	18 361	29 523
<i>Dług:</i>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	179 826	179 826	115 080
Leasing	83 906	3 946	4 356
Inne zobowiązania finansowe	1 389	1 389	471
Dług	244 531	164 571	100 800
<b>Wskaźnik długu do EBITDA *</b>	8,87	8,96	3,41

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 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

#### 49. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

1. W dniu 30.01.2020 r. Cezaro Sp. z o.o. (jako Sprzedająca) zawarła ze spółką prawa handlowego, której głównym przedmiotem działalności jest najem powierzchni komercyjnych (jako Kupująca), ostatecznej umowy sprzedaży (dalej "Umowa") nieruchomości, tj. prawa użytkowania wieczystego wraz z własnością zlokalizowanych na niej budynków w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 138-140 o funkcji handlowo – usługowej - tzw. Centrum Handlowe Faktoria (dalej "Nieruchomość"). Zgodnie z Umową Sprzedająca dokonała na rzecz Kupującej sprzedaży Nieruchomości w cenie 19.500.000 PLN netto powiększonej o należny podatek VAT, tj. w cenie łącznej brutto 23.985.000 PLN (dalej "Cena"), płatnej z rachunku escrow prowadzonego przez Bank, najpóźniej w terminie do dnia 03.02.2020 r., z tym zastrzeżeniem, że część Ceny, tj. kwota 1.000.000 PLN, pozostanie do dnia 10.06.2020 r. na rachunku escrow w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Kupującej wobec Sprzedającej w związku z pracami remontowymi prowadzonymi przez Sprzedającą na Nieruchomości. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.
2. W dniu 24.02.2020 r. ATREM S.A. zawarła aneksy do:
  - umowy ramowej z mBank S.A., na mocy którego ATREM S.A. ma prawo do składania zleceń udzielenia gwarancji Banku, w ramach limitu linii na gwarancje do maksymalnej kwoty 22,25 mln PLN do dnia 26.02.2021 r.,
  - umowy kredytu w rachunku bieżącym, na mocy której Bank udzielił kredytu ATREM S.A. w dotychczasowej wysokości 12,5 mln PLN do dnia 24.02.2021 r.
3. W dniu 06.03.2020 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę, zgodnie z którą w dniu 09.03.2020 r. dokona konwersji 541.750 akcji imiennych PROJPRZEM MAKRUM S.A. na akcje na okaziciela. Konwersja zostanie dokonana w związku z wnioskami akcjonariuszy. Akcje imienne uprawniają do wykonywania 1 głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po konwersji na akcje na okaziciela, akcje nadal będą uprawniały do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W wyniku konwersji akcji w Spółce, nie będą już istniały akcje imienne. Wysokość kapitału zakładowego PROJPRZEM MAKRUM S.A. nie ulegnie zmianie i wynosić będzie nadal 5.982.716 PLN Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki w wyniku konwersji także nie ulegnie zmianie i wynosić będzie nadal 5.982.716.
4. W dniu 23.03.2020 r. Konsorcjum z udziałem ATREM S.A. w składzie: HUSAR BUDOWNICTWO INŻYNIERYJNE S.A (Lider Konsorcjum), ATREM S.A. (Partner Konsorcjum), Terlan Sp. z o.o. (Partner Konsorcjum), Radical System Sp. z o.o. (Partner Konsorcjum) zawarło ze spółką Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. umowę na realizację zamówienia

pn. „Modernizacja ujęć infiltracyjnych PU-3 i PU-4 wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanych na terenie Zakładu Centralnego przy ul. Czerniakowskiej 124 w Warszawie na terenie Dzielnicy Mokotów”. Wartość prac ATREM S.A. ujęta w ofercie Konsorcjum wynosi 8,1 mln PLN netto.

5. W dniu 22.04.2020 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę, zgodnie z którą do obrotu giełdowego na rynku podstawowym dopuszczonych jest 541.750 akcji zwykłych na okaziciela PROJPRZEM MAKRUM S.A., powstałych w wyniku konwersji akcji imiennych Spółki serii A. Z dniem 30.04.2020 r. w/w akcje zostaną wprowadzone do obrotu pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. asymilacji tych akcji z akcjami PROJPRZEM MAKRUM S.A., które już znajdują się w obrocie giełdowym. PROJPRZEM MAKRUM S.A. złożyła do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. wniosek w sprawie asymilacji w/w akcji.
6. Zarząd Jednostki dominującej z uwagą analizuje wpływ pandemii koronawirusa na działalność operacyjną i sytuację finansową Jednostki dominującej oraz Grupy w poszczególnych segmentach działalności.

Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim.

Wprowadzone w połowie marca 2020 roku ograniczenia administracyjne dotyczące funkcjonowania hoteli oraz ograniczenia w przemieszczaniu się osób na terytorium Polski, zamknięcie granic, zamknięcie szeregu rodzajów działalności usługowych i handlowych oraz obostrzenia wprowadzane co do wyjazdów służbowych, realizacji szkoleń itp. u klientów biznesowych segmentu spowodowały drastyczny spadek popytu na usługi hotelowe. W Drugiej połowie marca oraz w kwietniu zrealizowano obłożenie poniżej 10 %.

Od 04 maja br. zniesiona została część ograniczeń administracyjnych dotyczących funkcjonowania hoteli, jednakże nadal nie ma możliwości korzystania z restauracji hotelowych oraz sal konferencyjnych. W związku z tym można spodziewać się zwiększonego ruchu biznesowego oraz zapewne także turystycznego.

Na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego można założyć, iż największy negatywny wpływ na segment hotelarski będzie odczuwany w II i III kwartale roku. Szacowany spadek przychodów w stosunku do roku ubiegłego w segmencie hotelarskim może wynieść od ca 40% do 60% w zależności od rozwoju sytuacji epidemicznej.

Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segment nie została przerwana, zostało podjętych szereg działań zmierzających do ograniczenia kosztów funkcjonowania (skuteczne negocjacje czynszów za wynajmowane hotele, zmniejszenie kosztów pracowniczych, w tym poprzez wykorzystanie części

dostępnych narzędzi z tzw. „tarczy”) oraz poprawiających płynność finansową (podpisanie aneksów odraczających raty kredytów bankowych o 6 miesięcy, przesunięcie składek ZUS i części obciążeń publiczno-prawnych). W hotelach Grupy wyprzedzająco zostały wprowadzone odpowiednie rygory sanitarne i organizacyjne mające na celu zachowanie bezpieczeństwa gości jak i pracowników.

Grupa bardzo uważnie śledzi sytuację na rynku hotelarskim i będzie aktywnie reagować na pojawiające się zagrożenia jak i szanse.

Wpływ epidemii na pozostałe segmenty Grupy jest znacząco niższy.

W segmencie budownictwa przemysłowego nie odnotowano poważniejszych negatywnych informacji zarówno po stronie inwestorów (nie są wstrzymywane budowy, opóźniane odbiory, czy też płatności) jak i po stronie dostępności czy też warunków dostawy materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców. Wprowadzona praca zdalna dla części kadry kierowniczej, obostrzenia sanitarne na budowach i zmieniona organizacja samej budowy jak i ich zaplecza nie mają, lub mają znikomy wpływ na realizację kontraktów.

Zauważalne jest natomiast pewne zamrożenie w podejmowaniu przez inwestorów decyzji co do nowych budów, choć pojawiają się liczne sygnały, iż wraz z decyzjami rządu o „odmrażaniu gospodarki” decyzje inwestycyjne będą podejmowane.

Podobna sytuacja ma miejsce w zakresie produkcji systemów przeładunkowych PROMStahl jak i parkingów MODULO. Stan zamówień utrzymuje się na analogicznym poziomie jak w roku 2018 (a w zakresie MODULO znacząco wyższym). Zapasy podstawowych komponentów do produkcji kształtują się (poza zapasem stali) na poziomie od dwóch do sześciu miesięcy. Sprzedaż i dystrybucja krajowa odbywa się bez zakłóceń a sprzedaż eksportowa bez większych zakłóceń (pewne ograniczenia występują w dostawach na terytorium Francji).

W stosunku do produkcji i sprzedaży maszyn MAKRUM pozyskiwanie zleceń jak i produkcja przebiega na zabudżetowanym poziomie. W ciągu ostatnich 2 miesięcy przed datą publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego podpisano dwie umowy na realizację projektów maszynowych na łączną kwotę około 5 000 tys. PLN, a na ich realizację Grupa pozyskała finansowanie bankowe.

Wdrożony został w zakładach produkcyjnych Grupy, w tym na budowach, szereg dodatkowych procedur sanitarnych jak i organizacyjnych (praca zdalna części pracowników czy podział załogi na zmiany), a zakłady zostały wyposażone już w lutym br. w dodatkowe środki dezynfekcyjne oraz środki ochrony osobistej.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki wpływ pandemii jest niewielki lub umiarkowany. Na dzień dzisiejszy bezterminowo wstrzymano roboty na jednym z kontraktów, na którym toczą się prace w

bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia wody. Pozostałe kontrakty prowadzone są bez zakłóceń wynikających z epidemii. Nie ma poważniejszych negatywnych informacji po stronie dostępności materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców. W wyniku zaostrzonej polityki kredytowej dostawców materiałów i podzespołów pojawiają się przypadki konieczności wykonywania przedpłat na poczet przyszłych dostaw. Proces ofertacji i zawierania nowych kontraktów uległ pewnemu wydłużeniu, lecz z uwagi, iż szereg zadań realizowanych dla dostawców i dystrybutorów energii elektrycznej i gazu, jest związana z bezpieczeństwem energetycznym kraju, nie należy zakładać istotnego zmniejszenia popytu.

Wpływ epidemii w sektorze developerskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania praktycznie niezauważalny. Nie ma utrudnień po stronie realizacyjnej, administracji budowlanej, nie ma także ograniczeń popytowych. Trudny do oszacowania jest natomiast wpływ epidemii w dłuższym okresie na segment.

Należy podkreślić, iż Grupa działa praktycznie na własnych gruntach i może elastycznie reagować na zmienne otoczenie rynkowe.

W związku z wystąpieniem pandemii koronawirusa zidentyfikowane zostały najważniejsze dla Grupy ryzyka związane z obecnym i sygnalizowanym stanem pandemii, otoczeniem prawnym i rynkowym.

- ograniczenia administracyjne,
- odstąpienie lub czasowe wstrzymanie realizacji zadania przez inwestora,
- zmiana postaw konsumentów, w tym w zakresie korzystania z usług turystycznych,
- brak płatności od inwestora z uwagi na zachwianą płynność, utratę finansowania bankowego i/lub korporacyjnego,
- ograniczenia w szkoleniach, konferencjach itp. spowodowane zarówno zakazami administracyjnymi jak i polityką firm,
- niemożność 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 jego kadrze spowodowane pandemią,
- utrata płynności finansowej przez dostawców i związane z tym żądanie wysokich przedpłat lub dostawy po zapłacie itp.,
- ryzyko obowiązkowej kwarantanny pracowników Grupy,
- ryzyka spowodowane paraliżem administracji lokalnej i centralnej (nadzór budowlany, straż pożarna, sanepid itp.),
- ryzyka obostrzeń sanitarnych w krajach, do których eksportowane są produkty Grupy.

Określenie prawdopodobnego wpływu powyższych ryzyk na przychody i wyniki operacyjne Grupy GK IMMOBILE S.A. w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest na dzień dzisiejszy możliwe, z uwagi na bardzo dużo zmiennych oraz bardzo dynamiczną sytuację epidemiczną, rynkową oraz prawną.

Aktualny umiarkowany wpływ pandemii, poza segmentem hotelarskim, na działalność Grupy może ulec diametralnej zmianie w zależności od rozwoju epidemii, a w szczególności działań rządu polskiego oraz rządów innych krajów w zakresie:

- drastycznych obostrzeń sanitarnych,
- ograniczeń administracyjnych w poruszaniu się obywateli jak i przemieszczaniu towarów i materiałów,
- administracyjnych ograniczeń nakładanych na przedsiębiorców, w tym ewentualny zakaz funkcjonowania zakładów produkcyjnych czy też prowadzenia budów (maksymalna ilość jednorazowo zatrudnionych, ograniczenia branżowe itp.),
- zamknięcia granic dla przepływu towarów i materiałów,
- ograniczenia w dostępie do mediów.

Zarząd Jednostki dominującej na bieżąco monitoruje sytuację związaną z zagrożeniem epidemicznym w kraju oraz działania osłonowe rządu i samorządów. Będzie reagował adekwatnie do sytuacji w celu zapewnienia możliwie najlepszych wyników finansowych Grupy, jednocześnie mając na uwadze bezpieczeństwo i zdrowie klientów oraz pracowników Grupy.

Bydgoszcz, dn. 8 maja 2020 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*

*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*

*Sławomir Winiecki*

---

*Prezes Zarządu*

*Rafał Jerzy*

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

---

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