



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE

ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA 30
CZERWCA 2021 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

Spis treści

Wybrane dane finansowe.....	3
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat.....	4
Zysk (strata) na jedną akcję.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Dodatkowe noty objaśniające.....	8
1 Informacje ogólne.....	8
2 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	8
3 Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	10
4 Zmiana szacunków i korekty błędów.....	10
5 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	10
6 Sezonowość działalności.....	11
7 Informacje dotyczące segmentów działalności.....	11
8 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	12
9 Przychody i koszty.....	12
10 Podatek dochodowy.....	14
11 Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy.....	16
12 Nieruchomości inwestycyjne.....	17
13 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	17
14 Pozostałe aktywa finansowe - pożyczki udzielone.....	20
15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	21
16 Inwestycje w jednostkach zależnych.....	21
17 Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	24
18 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	25
19 Sprawy sądowe.....	26
20 Zobowiązania warunkowe.....	26
21 Zobowiązania inwestycyjne.....	27
22 Kapitał własny.....	27
23 Zarządzanie kapitałem.....	27
24 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	28
25 Zysk przypadający na jedną akcję.....	28
26 Leasing.....	28
27 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	29
28 Instrumenty finansowe.....	30
29 Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	30
30 Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	31
31 Ryzyko związane z płynnością.....	32
32 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	33

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2020
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody operacyjne	6 926	6 944	15 806	1 525	1 573	3 546
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 299)	(1 074)	785	(506)	(243)	176
Zysk (strata) netto	(2 126)	(781)	(100)	(468)	(177)	(22)
Zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,03)	(0,01)	-	(0,01)	(0,00)	-
Rozwodniony zysk/strata na akcję (PLN)	(0,03)	(0,01)	-	(0,01)	(0,00)	-
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,5414	4,4151	4,4576
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(131)	(5 712)	(2 279)	(29)	(1 294)	(511)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 627)	(14 020)	(10 658)	(2 120)	(3 175)	(2 391)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	10 040	20 614	12 964	2 211	4 669	2 908
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	282	882	27	62	200	6
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,5414	4,4151	4,4576
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
	30.06.2021 (niebadane)	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2020	30.06.2021 (niebadane)	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2020
	tys. PLN			tys. EUR		
Aktywa	286 479	273 768	270 725	63 369	61 300	58 665
Zobowiązania długoterminowe	51 538	88 340	40 563	11 400	19 781	8 790
Zobowiązania krótkoterminowe	78 125	28 413	71 220	17 281	6 362	15 433
Kapitał własny	156 816	157 015	158 942	34 688	35 158	34 442
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,5208	4,4660	4,6148

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

01 stycznia do 30 czerwca 2021: 1 euro = 4,5414

01 stycznia do 30 czerwca 2020: 1 euro = 4,4151

01 stycznia do 31 grudnia 2020: 1 euro = 4,4576

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

30 czerwca 2021: 1 euro = 4,5208

30 czerwca 2020: 1 euro = 4,466

31 grudnia 2020: 1 euro = 4,6148

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	nota	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.04 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)	od 01.04 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze świadczenia usług		4 678	2 750	3 704	1 787
Przychody z dywidend		-	-	1 405	1 405
Przychody z odsetek	9,4	1 697	1 408	1 147	217
Pozostałe przychody operacyjne	9,2	551	(250)	688	658
Przychody operacyjne razem		6 926	3 908	6 944	4 067
Koszty świadczenia usług		2 766	1 437	2 090	1 445
Koszty ogólnego zarządu	9,1	2 754	1 680	2 603	1 589
Koszty finansowe	9,5	2 586	1 089	2 365	1 007
Pozostałe koszty operacyjne	9,3	1 128	750	968	531
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		9	-	8	-
Koszty operacyjne razem		9 225	4 956	8 018	4 572
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(2 299)	(1 048)	(1 074)	(505)
Podatek dochodowy	10	(173)	(112)	(293)	(110)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(2 126)	(936)	(781)	(395)
Zysk (strata) netto		(2 126)	(936)	(781)	(395)

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.04 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)	od 01.04 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)
<i>z działalności kontynuowanej</i>					
- podstawowy	25	(0,03)	(0,01)	(0,01)	(0,01)
- rozwodniony		(0,03)	(0,01)	(0,01)	(0,01)

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.04 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)	od 01.04 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)
Zysk (strata) netto	(2 126)	(936)	(781)	(395)
Inne całkowite dochody				
Całkowite dochody	(2 126)	(936)	(781)	(395)

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 8 do 33 stanowią jego integralną część.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30.06.2021 (niebadane)	31.12.2020
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		16	22
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11	2 110	2 528
Rzeczowe aktywa trwałe		266	305
Nieruchomości inwestycyjne	12	16 158	17 284
Inwestycje w jednostkach zależnych	16	165 656	165 656
Pozostałe należności	15	5 268	555
Pożyczki	14	83 342	56 963
Aktywa trwałe		272 816	243 313
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15	4 922	3 485
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	256
Pożyczki	14	8 334	23 548
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		6	4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	401	119
Aktywa obrotowe		13 663	27 412
Aktywa razem		286 479	270 725
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	22	18 841	18 841
Akcje własne (-)		(911)	(911)
Kapitał zapasowy		103 711	103 711
Pozostałe kapitały		28 357	28 357
Zyski zatrzymane:		6 818	8 944
- zysk (strata) z lat ubiegłych		8 944	9 044
- zysk (strata) netto		(2 126)	(100)
Kapitał własny		156 816	158 942
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	37 545	29 825
Pozostałe zobowiązania		123	245
Leasing	26	13 328	9 779
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	530	703
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		12	11
Zobowiązania długoterminowe		51 538	40 563
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	3 080	2 864
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	70 842	64 728
Leasing	26	3 989	3 462
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		214	166
Zobowiązania krótkoterminowe		78 125	71 220
Zobowiązania razem		129 663	111 783
Pasywa razem		286 479	270 725

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 33 stanowią jego integralną część.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(2 299)	(1 074)
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych		47	45
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania		418	441
Amortyzacja aktywów niematerialnych		6	2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej		1 126	846
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych		(2)	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		-	(16)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych		-	(123)
Koszty odsetek		2 501	2 195
Przychody z odsetek i dywidend		(1 692)	(2 509)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami		105	(193)
Zmiana stanu należności	29	(368)	1 728
Zmiana stanu zobowiązań		94	(7 021)
Zmiana stanu rezerw		49	11
Zapłacone odsetki		(858)	(1 421)
Otrzymane odsetki		148	591
Otrzymane dywidendy		443	593
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		(387)	(5 712)
Zwrot nadpłaconego podatku dochodowego		256	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(131)	(5 712)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(6)	(45)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	16
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	14	13 577	13 662
Pożyczki udzielone	14	(23 198)	(27 776)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		-	(362)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		-	485
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(9 627)	(14 020)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		-	(911)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17	-	2 400
Wykup dłużnych papierów wartościowych	17	-	(3 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	17;31	18 571	40 126
Spłaty kredytów i pożyczek	17;31	(6 382)	(15 926)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	26	(2 149)	(2 075)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		10 040	20 614
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		282	882
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		119	92
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		401	974

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 33 stanowią jego integralną część.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2021 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	8 944	158 942
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2021 roku	-	-	-	-	(2 126)	(2 126)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.06.2021	-	-	-	-	(2 126)	(2 126)
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30 czerwca 2021 roku (niebadane)	18 841	(911)	103 711	28 357	6 818	156 816

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2020 roku	18 841	-	103 711	27 119	10 544	160 215
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2020 roku	-	-	-	-	(781)	(781)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.06.2020	-	-	-	-	(781)	(781)
Nabycie akcji własnych	-	(911)	-	-	-	(911)
Dywidenda uchwalona do zapłaty	-	-	-	-	(1 507)	(1 507)
Saldo na dzień 30 czerwca 2020 roku (niebadane)	18 841	(911)	103 711	27 119	8 256	157 016

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 33 stanowią jego integralną część.

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 i zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku. W odniesieniu do śródrocznego skróconego sprawozdania z całkowitych dochodów prezentowane są również okresy 01.04-30.06.2021 oraz 01.04-30.06.2020.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku, które dnia 30 września 2021 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2021.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 30 kwietnia 2021 roku.

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

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

Pomimo faktu, iż na dzień 30 czerwca 2021 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 64.462 tysięcy złotych, Zarząd uważa, iż kontynuacja działalności Spółki nie jest obciążona znacznym ryzykiem.

Na powyższe stwierdzenie wpływa głównie analiza salda udzielonych i otrzymanych pożyczek od podmiotów powiązanych. Łączna wartość udzielonych pożyczek (91.676 tys. PLN) przewyższa wartość pożyczek zaciągniętych (84.933 tys. PLN) o 6.743 tys. PLN. Na ogólne saldo krótkoterminowych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w wysokości 67.152 tys. PLN, zobowiązania wobec podmiotów niepowiązanych stanowią jedynie 8.378 tys. PLN (12.5%).

W przypadku braku spłat pożyczek przez jednostki powiązane z terminem wymagalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego Zarząd Spółki ma możliwość przesunięcia terminów spłat dla pożyczek otrzymanych przez Spółkę od jednostek powiązanych.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Wartość zobowiązań krótkoterminowych wobec jednostek zależnych (w tym pożyczki, zobowiązania z tytułu obligacji, zobowiązania handlowe) wynosi 58.774 tys PLN, których termin wymagalności może w każdej chwili zostać zmieniony w oparciu o decyzje Zarządu Spółki z uwzględnieniem potrzeb finansowania Spółki oraz Grupy. Zarząd zakłada, iż część pożyczek udzielonych do spółek z sektora developerskiego (pożyczki udzielone CDI 5 Sp. z o.o. i CDI 8 Sp. z o.o.) które wykazywane są jako długoterminowe zostaną spłacone w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy.

Ponadto biorąc pod uwagę sporządzone projekcje finansowe z pozostałej działalności pożyczkowej wskazujące na generowanie przepływów pieniężnych pozwalające na spłatę bieżących zobowiązań a także dostępne możliwości finansowania w ramach Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Grupa Kapitałowa Immobile S.A. niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od końca okresu sprawozdawczego z uwzględnieniem ryzyka dalszego rozprzestrzeniania się pandemii koronawirusa mogącego mieć potencjalny wpływ na działalność Spółki, o czym mowa poniżej.

Podobnie jak w ubiegłym roku największym zagrożeniem dla działalności jest ryzyko rozprzestrzeniania się pandemii koronawirusa wywołującej chorobę COVID-19 w Polsce oraz w Europie. Mając na uwadze skalę i siłę oddziaływania oraz fakt, iż na działalność Spółki mogą mieć wpływ decyzje niezależne od jej samej (np. zamrożenie gospodarki ograniczające zakres prowadzonej działalności), Zarząd na bieżąco analizuje sytuację ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka pogorszenia przepływów pieniężnych, które mogłyby mieć wpływ na kontynuację działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

W związku z powyższym Zarząd Spółki podjął szereg działań zmierzających do ograniczenia wpływu pandemii na sytuację finansową Spółki, w tym w szczególności na zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych jak również dostępność finansowania.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd uważa, iż zarówno bezpośredni wpływ pandemii na Spółkę oraz wpływ pośredni poprzez wpływ na spółki zależne z Grupy kapitałowej Spółki nie stwarza istotnego zagrożenia dla płynności Spółki. Dokonana analiza płynności Grupy nie wykazała istotnego ryzyka dla kontynuacji działalności Spółki i jej Grupy kapitałowej.

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

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

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

4.1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku z z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2021 roku i później.

Spółka dokonała zmian w pozycjach dotyczących działalności finansowej w RZIS do działalności operacyjnej ze względu na holdingowy charakter tych przychodów i kosztów. Poniżej przedstawiono dane zapewniające porównywalność z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym za ubiegły rok finansowy.

Nastąpiła zmiana nazewnictwa w Rachunku Zysków i Strat. Pozycja przychody ze sprzedaży zmieniła nazwę na przychody ze świadczenia usług, przychody finansowe z tytułu odsetek na przychody z odsetek, natomiast przychody z tytułu dywidend na przychody z dywidend. W wyniku opisanych zmian spółka zrezygnowała również z prezentacji zysku (straty) brutto ze sprzedaży oraz zysku (straty) ze działalności operacyjnej.

Rachunek zysków i strat	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (niebadane)		
	PRZED KOREKTĄ	KOREKTA	PO KOREKCIE
Przychody z odsetek	0	1147	1 147
Przychody finansowe	3 182	-3182	0
Przychody z dywidend	0	1405	1 405
Pozostałe przychody operacyjne	58	630	688

Głównym źródłem przychodów Spółki są przychody z tytułu świadczenia usług holdingowych, otrzymane dywidendy od jednostek zależnych oraz przychody z odsetek z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym. Spółka nie prowadzi działalności produkcyjnej, usługowej ani hotelarskiej, która odbywa się w całości w spółkach zależnych. Zdaniem Spółki dotychczasowe ujmowanie przychodów z tytułu dywidend i przychodów z odsetek w ramach działalności finansowej nie odzwierciedlało faktycznego charakteru tych przychodów. W związku z powyższym Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie prezentacji otrzymanych dywidend i przychodów z odsetek jako przychodów z działalności holdingowej na poziomie wyniku operacyjnego Spółki. Ponadto Zarząd podjął decyzję o zmianie prezentacji pozostałych przychodów finansowych (np. Udzielenie poręczenia) na pozostałe przychody operacyjne. Zmiany te zostały odpowiednio wprowadzone - „Odsetki otrzymane” i „Odsetki zapłacone” są teraz częścią przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej.

W opinii Zarządu prezentacja ta trafniej niż poprzednie rozwiązanie oddaje charakter działalności Spółki jako holdingu.

W związku z powyższym Spółka zdecydowała się na zmianę prezentacji przychodów z dywidend oraz przychodów z odsetek od 1 stycznia 2020 r. Po dokonanej zmianie przychody z tytułu dywidend i udzielonych pożyczek są prezentowane w wyniku na działalności operacyjnej Spółki. Wcześniej przychody z tytułu dywidend i odsetek nie były rozpoznawane na poziomie wyniku operacyjnego Spółki, ale na poziomie wyniku na działalności finansowej, czyli wyniku brutto Spółki.

Zmiany nie wpłynęły na wynik finansowy Spółki

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (niebadane)		
	PRZED KOREKTĄ	KOREKTA	PO KOREKCIE
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-5 475	-237	-5 712
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	-12 836	-1184	-14 020
Środki pieniężne z działalności finansowej	19 193	1421	20 614

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

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

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

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

Spółka jako leasingobiorca

Spółka ocenia w momencie zawarcia umowy, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Spółka stosuje jednolite podejście do ujmowania i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości. W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Spółka nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

Zobowiązania z tytułu leasingu

W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Spółkę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Spółkę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

Leasing krótkoterminowy i leasing aktywów o niskiej wartości

Spółka stosuje zwolnienie z ujmowania leasingu krótkoterminowego do swoich krótkoterminowych umów leasingu tj. umów, których okres leasingu wynosi 12 miesięcy lub krócej od daty rozpoczęcia i nie zawiera opcji kupna. Spółka stosuje również zwolnienie w zakresie ujmowania leasingu aktywów o niskiej wartości w odniesieniu do leasingu o niskiej wartości. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości ujmowane są jako koszty metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Spółka jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Spółka 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.

Spółka jako pośredni leasingodawca klasyfikuje subleasing poprzez odniesienie do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania wynikającego z leasingu głównego i ocenę, czy jest to leasing operacyjny, czy finansowy. W szczególności, jeśli okres subleasingu stanowi większą część okresu leasingu głównego, Spółka klasyfikuje go jako leasing finansowy. Szczegóły dotyczące leasingu przedstawione są w nocie 15.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Spółka dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Szczegóły dotyczące nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie 12.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

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

Ocena realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego

Spółka dokonuje osądu co realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego w oparciu o planowane i prawdopodobne do osiągnięcia dochody podatkowe Spółki w okresie umożliwiającym rozliczenie poszczególnych tytułów utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego. Aktywo z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych może być rozliczone tylko na działalności, na której wygenerowano stratę. Wnioski z przeprowadzonej analizy zostały przedstawione w nocie 10.

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

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęta na koniec roku 2020 metodologia nie uległa istotnej zmianie. W okresie sprawozdawczym nie zmieniły się również wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec 2020 roku.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Stawki amortyzacyjne

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

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

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

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

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych innych niż odsetki od udzielonych pożyczek od jednostki zależne,
- zysków (strat) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych,
- pozostałych przychodów operacyjnych innych niż dotyczące usług poręczeń świadczeń pieniężnych.

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- środków pieniężnych i ich ekwiwalentów,
- należności z tytułu podatku dochodowego.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	OGÓŁEM
za okres od 01.01 do 30.06.2021 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	1 482	5 432	6 914
Wynik operacyjny segmentu	1 353	1 018	2 371
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja (prezentowana w koszcie świadczenia usług)	-	264	264
Aktywa segmentu sprawozdawczego	24 465	261 607	286 072
za okres od 01.01 do 30.06.2020 roku (niebadane, przekształcone)			
Przychody przypisane do segmentów	1 172	5 548	6 720
Wynik operacyjny segmentu	1 353	2 203	3 556
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja (prezentowana w koszcie świadczenia usług)		264	264
Aktywa segmentu sprawozdawczego	18 520	254 269	272 789

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)
Wynik operacyjny segmentów	2 371	3 556
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	12	224
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(4 682)	(4 854)
Korekty razem	(4 670)	(4 630)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 299)	(1 074)
	30.06.2021	30.06.2020
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	286 072	272 789
Aktywa nie alokowane do segmentów	407	979
Aktywa razem	286 479	273 768

8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W 2021 roku nie została wypłacona ani zaproponowana do wypłaty żadna dywidenda.

9. Przychody i koszty

9.1. Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie sprawozdawczym osiągnęły poziom 2.754 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2020 roku wartość zmniejszyła się o 151 tys. PLN.

9.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)
Poręczenia świadczeń pieniężnych	545	507
Zysk ze sprzedaży akcji obcych	6	123
Zwrot z polis ubezpieczeniowych	-	19
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	15
Spisanie/przedawnienie należności	-	15
Inne przychody	-	9
Pozostałe przychody operacyjne razem	551	688

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

9.3. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych MSSF 16	1 126	846
Udzielone darowizny	-	100
Inne	2	22
Razem	1 128	968

9.4. Przychody z odsetek

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)</i>	5	5
Pożyczki i należności	1 692	1 105
Odsetki MSSF 16	-	37
Razem	1 697	1 147

9.5. Koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)
<i>Koszty odsetek odsetek:</i>		
<i>Pożyczki</i>	1 777	1 075
Kredyty	200	309
Obligacje	203	477
Zobowiązania z tytułu leasingu	321	334
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	41
Koszty odsetek łącznie	2 501	2 236
Inne:		
Strata z tytułu różnic kursowych	10	42
Prowizje bankowe	-	6
Koszty z tytułu umowy poręczeń	75	81
Inne koszty finansowe razem	85	129
Razem	2 586	2 365

9.6. Koszty według rodzajów

	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)
Amortyzacja	471	488
Świadczenia pracownicze	2 463	2 118
Zużycie materiałów i energii	113	176
Usługi obce:	2 080	1 445
Czynsz, wynajem	446	54
Usługi księgowo	337	315
Usługi doradcze i audytowe	456	270
Obsługa prawna	74	46
Koszty utrzymania nieruchomości	446	344
Usługi pozostałe	321	416
Podatki i opłaty	339	306
Pozostałe koszty rodzajowe	54	160
Koszty według rodzaju razem	5 520	4 693

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za pierwsze półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2021 roku i dnia 30 czerwca 2020 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	(2 299)	(1 074)
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	(437)	(204)
Podatek dochodowy razem	(437)	(204)
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	-	-
Przychody trwale niebędące podstawą do opodatkowania (-)	(75)	(279)
Nieujęte straty podatkowe	339	190
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszący 7.53% (w 2020 roku: 27,28%)	(173)	(293)

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

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

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	30.06.2021 (niebadane)	31.12.2020
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	348	910
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 051	743
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(703)	167
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	173	(870)
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(530)	(703)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	785	348
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 315	1 051

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.06.2021				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	41	-	-	41
Wycena bilansowa pozostałych należności	2	1	-	3
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	24	-	-	24
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	24	-	-	24
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	40	7	-	47
Rezerwy na świadczenia pracownicze	33	9	-	42
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	101	(14)	-	87
Aktualizacja kredytu wg zamortyzowanego kosztu	37	-	-	37
Odsetki od obligacji	11	39	-	50
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	35	377	-	412
Odsetki IRS	-	18	-	18
Razem	348	437	-	785

Na podstawie prognozy przyszłych przychodów i kosztów podatkowych w poszczególnych "koszykach": dochodów z zysków kapitałowych i z innych źródeł oraz biorąc poduwagę dotychczas ponoszone straty podatkowe, Zarząd ocenił, że nie jest prawdopodobne, że w którymkolwiek z "koszyków" zostaną osiągnięte przyszłe dochody do opodatkowania wystarczające do odliczenia od niego nierozliczonych strat podatkowych wynoszących za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku 32 tys. zł (dotycząca przychodów z zysków kapitałowych) i 1.786 tys. zł (z pozostałych źródeł przychodów). Na tej podstawie podjął decyzję o nietworzeniu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nierozliczonych strat podatkowych.

	Strata podatkowa pozostałe źródła – 2018 rok	Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2019 rok	Strata podatkowa pozostałe źródła – 2019 rok	Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2020 rok	Strata podatkowa pozostałe źródła – 2020 rok	Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2021 rok	Strata podatkowa pozostałe źródła – 2021 rok
Wysokość straty	6532	207	5112	242	3114	32	1786
Maksymalna kwota do odliczenia w 2021 roku	3266	103,5	2556	121	1557		
Maksymalna kwota do odliczenia w 2022 roku	3266	103,5	2556	121	1557	16	893
Maksymalna kwota do odliczenia w 2023 roku	3266	103,5	2566	121	1557	16	893
Maksymalna kwota do odliczenia w 2024 roku		103,5	2566	121	1557	16	893
Maksymalna kwota do odliczenia w 2025 roku				121	1557	16	893
Maksymalna kwota do odliczenia w 2026 roku						16	893

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

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	
01.01.-30.06.2021			
<i>Aktywa:</i>			
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych i aktywów z tytułu prawa do użytkowania	13	(4)	9
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	932	-	932
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	29	279	308
Wycena kredytu inwestycyjnego wg zamortyzowanego kosztu	64	2	66
Należność z tytułu podatku VAT (korekta proporcji VAT za bieżący rok)	12	(12)	-
Razem	1 050	265	1 315

11. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021 roku	1 927	78	130	393	2 528
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-
Amortyzacja	(262)	(10)	(91)	(55)	(418)
Wartość bilansowa netto na 30.06.2021	1 665	68	39	338	2 110

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku	2 453	356	99	502	3 410
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-
Amortyzacja	(525)	(226)	(21)	(110)	(882)
Wartość bilansowa netto na 31.12.2020	1 928	130	78	392	2 528

Na dzień bilansowy Spółka w aktywach z tytułu prawa do użytkowania, w kwocie 1 665 tys. zł prezentuje aktywo związane z umową wynajmu powierzchni biurowej w biurowcu Immobile K3 zawarta przez Grupę Kapitałową Immobile S.A. ze spółką powiązaną CDI 2 Sp. z o.o.. W aktywach z tytułu prawa do użytkowania prezentowana jest ta część biurowca która jest wykorzystywana bezpośrednio przez Spółkę. Pozostała część powierzchni (ok. 70% jednego lokalu) jest wynajmowana przez Spółkę do innych jednostek z Grupy Kapitałowej i jest prezentowana jako nieruchomości inwestycyjne. Pozostała część aktywów z tytułu prawa do użytkowania stanowią umowy leasingu samochodów służbowych oraz narzędzi i maszyn w kwocie 445 tys. zł.

12. Nieruchomości inwestycyjne

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Wartość bilansowa na początek okresu	17 284	10 979
Rozpoznanie nowych umów	-	5 560
Aktualizacja wartości	(1 126)	886
Zmniejszenia	-	(141)
Wartość bilansowa na koniec okresu	16 158	17 284

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2021 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Zarząd na dzień 30.06.2021 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych dotyczy umowy wynajmu powierzchni biurowej w biurcu K3. Aktualizacja wartości dotyczy odpisania wartości aktywa do wartości zobowiązania leasingowego zgodnie z MSSF 16.

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

Przy wycenie tych nieruchomości 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.

Z uwagi na fakt, iż część powierzchni nie jest aktualnie wynajęta, Zarząd ocenił przesłanki utraty wartości oraz prawdopodobieństwo zawarcia umów w krótkim okresie i w związku z tym nie stwierdził utraty wartości tych aktywów na dzień 30 czerwca 2021 roku

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

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m ²
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m ² , wartość bilansowa 5.261 tys PLN, w tym dotycząca MSSF 16 w kwocie 761 tys PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 zł/m ² do 1.237 zł/m ²
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m ² (udział ½), wartość bilansowa 111 tys. PLN, w tym dotyczące MSSF w kwocie 111 tys PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m ² do 154 zł/m ²
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m ² wartość bilansowa 2.701 tys PLN, w tym dotycząca MSSF 16 w kwocie 223 tys PLN	Do wartości zobowiązania leasingowego	N/D	N/D
Wynajem powierzchni biurowej w biurcu K3 przy Pl. Kościeleckich 3 (część nieużytkowana na potrzeby własne) 8.080 tys. PLN, w tym dotycząca MSSF 16 w kwocie 8.080 tys. PLN	Do wartości zobowiązania leasingowego	N/D	N/D

13. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Jednostka nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

14. Pozostałe aktywa finansowe - pożyczki udzielone

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku. Całość pożyczek w kwocie 91.676 tys. PLN to pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa		Termin spłaty
		w tys. PLN		
Stan na 30.06.2021 (niebadane)				
WIBOR1M+3%	PLN	6 229		12/2021
WIBOR1M+3,5%	PLN	0		12/2021
WIBOR1M+6,5%	PLN	2 105		12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	7 154		12/2022
WIBOR1M+3,5%	PLN	1 489		12/2022
WIBOR1M+6,5%	PLN	3 739		12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	232		12/2023
WIBOR1M+3%	PLN	8 032		09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	1 009		12/2024
WIBOR1M+3,5%	PLN	309		12/2024
WIBOR1M+3%	PLN	8 014		09/2025
WIBOR1M+3,5%	PLN	3 903		09/2025
WIBOR1M+6,5%	PLN	11 487		09/2025
WIBOR1M+3%	PLN	3 152		12/2025
WIBOR1M+6,5%	PLN	768		12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	11 831		03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	1 265		04/2029
WIBOR1M+6,5%	PLN	320		04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	20 638		07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2021		91 676		
Stan na 31.12.2020				
WIBOR1M+3%	PLN	9 650		12/2021
WIBOR1M+3,5%	PLN	1 745		12/2021
WIBOR1M+6,5%	PLN	12 153		12/2021
WIBOR1M+3,5%	PLN	669		12/2022
WIBOR1M+6,5%	PLN	3 164		12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	2 852		12/2022
WIBOR1M+3%	PLN	11 157		09/2024
WIBOR1M+3%	PLN	7 121		12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	10 892		03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	491		04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	20 617		07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2020		80 511		

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2020
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	80 811	58 103
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	23 207	45 748
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 692	2 719
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(13 743)	(25 759)
Wartość brutto na koniec okresu	91 967	80 811
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	300	171
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	129
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(9)	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	291	300
Wartość bilansowa na koniec okresu	91 676	80 511

Zarząd Spółki dokonał szacunku oczekiwanych strat kredytowych związanych z udzielonymi podmiotom zależnym pożyczkami w łącznej kwocie 91,7 mln PLN, z czego 14,3 mln zostało udzielone podmiotom z sektora hotelarskiego, a 73,3 mln PLN podmiotom z sektora developerskiego.

Z uwagi na brak możliwości posłużenia się wskaźnikami historycznymi (pożyczki udzielone podmiotom zależnym są regulowane w sposób prawidłowy) Zarząd oszacował ryzyko straty na bazie profesjonalnego osądu. Dla pożyczek udzielonych podmiotom z sektora hotelarskiego zastosowano wskaźnik 0,49% a dla sektora developerskiego 0,1% wartości pożyczek. Wyższy wskaźnik dla sektora hotelarskiego wynika z większego wpływu obostrzeń związanych z pandemią na ten sektor.

Łączna wysokość tak oszacowanego odpisu wynosi 119 tys PLN.

Zarząd Spółki dokonał szacunku oczekiwanych strat kredytowych związanych z udzielonymi podmiotom zależnym poręczeniami w łącznej wysokości 126,4 mln PLN.

Z uwagi na brak możliwości posłużenia się wskaźnikami historycznymi (poręczenia udzielone podmiotom zależnym nie były wykorzystywane) Zarząd oszacował ryzyko straty na bazie profesjonalnego osądu na poziomie 0,1%. Łączna wysokość tak oszacowanego odpisu wynosi 126,4 tys. PLN.

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI (KRÓTKOTERMINOWE)	30.06.2021 (niebadane)	31.12.2020
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	3 036	2 039
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(1 235)	(1 235)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	1 801	804
Kwoty zatrzymane (kaucje)	300	344
Należne dywidendy	1 250	1 693
Należności z tytułu leasingu	1 276	455
Inne należności	44	-
Pozostałe należności finansowe netto	2 870	2 492
Należności finansowe	4 671	3 296
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu podatków	-	82
Pozostałe należności niefinansowe	251	107
Należności niefinansowe	251	189
Należności krótkoterminowe razem	4 922	3 485

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

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

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

W Pozostałych należnościach długoterminowych na dzień 30 czerwca 2021 roku spółka prezentuje należności leasingowe w kwocie 4.780 tys. PLN oraz kaucje z tytułu umów najmu do CDI 2 Sp. z o.o. w kwocie 488 tys. PLN.

Należności leasingowe prezentowane w pozostałych należnościach długoterminowych i krótkoterminowych związane są z umową subleasingu hotelu w Gdańsku, który jest wynajmowany przez Spółkę i w tych samych warunkach podnajmowany spółce zależnej Focus Hotels S.A. Spółka prezentuje należności leasingowe oraz zobowiązania leasingowe w tych samych kwotach w wysokości 6.056 tys. PLN.

16. Inwestycje w jednostkach zależnych

W okresie objętym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym nie dokonano sprzedaży ani dopłat do jednostek zależnych.

W dniu 19.04.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, tym samym przejmując kontrolę nad spółką oraz pośrednio nad spółkami zależnymi: PBH S.A. oraz QIOSK Sp. z o.o. Spółki te działają w branży odzieżowej.

Zapłata za udziały nastąpiło 19 sierpnia 2021.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	30.06.2021				31.12.2020			
			Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
MAKRUM Development Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	23 847	-	23 847	100,0%	23 847	-	23 847
Heilbronn Pressen GmbH	NIEMCY	Brak działalności operacyjnej	100,0%	113	(113)	-	100,0%	113	(113)	-
CDI 10 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	1 600	-	1 600	100,0%	1 600	-	1 600
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	21 005	-	21 005	100,0%	21 005	-	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,0%	4 432	(1 579)	2 853	100,0%	4 432	(1 579)	2 853
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	2 955	(1 100)	1 855	100,0%	2 955	(1 100)	1 855
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	23 605	-	23 605	100,0%	23 605	-	23 605
Fundacja IMMO	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100,0%	3	-	3	100,0%	3	-	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	100,0%	3 038	-	3 038	100,0%	3 038	-	3 038
CRISMO Sp. Z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	15 752	-	15 752	100,0%	15 752	-	15 752
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100,0%	580	-	580	100,0%	580	-	580
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	255	-	255	100,0%	255	-	255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100,0%	8 008	-	8 008	100,0%	8 008	-	8 008
PJP Makrum S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	50,1%	41 529	-	41 529	50,1%	41 529	-	41 529
ATREM S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	66,0%	21 721	-	21 721	66,0%	21 721	-	21 721
CDI 8 Sp. Z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,0%	5	-	5	100,0%	5	-	5
Dlako Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	90,0%	-	-	-	N/D	N/D	N/D	N/D
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	168 448	(2 792)	165 656	X	168 448	(2 792)	165 656

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

W wyniku przeprowadzonych analiz przesłanek utraty wartości udziałów w spółkach zależnych, obejmujących również wartość wzajemnych sald pożyczek i rozrachunków na różnych poziomach Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., zidentyfikowano przesłanki utraty wartości udziałów i innych aktywów zaangażowanych w spółki zależne.

ATREM S.A.

W związku z faktem, iż na dzień 31.12.2020 wycena rynkowa posiadanego pakietu akcji ATREM S.A. była niższa od ich wartości bilansowych Grupa dokonała wyceny kapitałów własnych w oparciu o model zdyskontowanych przepływów pieniężnych, co zostało szerzej opisane w nocie nr 5 jednostkowego Sprawozdania Finansowego Spółki za rok 2020 opublikowanego w dniu 30.04.2021 r.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa dokonała analizy założeń, wyników generowanych przez Spółkę ATREM S.A. oraz wewnętrznych prognoz. W następstwie przeprowadzonej weryfikacji uznano, że nie ma istotnych i trwałych odchyień, które mogłyby rzutować na dokonanie odpisu z tytułu utraty wartości aktywów. Dodatkowo Zarząd Grupy uważa, iż kapitalizacja rynkowa nie przesądza o utracie wartości aktywów, a mając na uwadze stabilną sytuację rynkową ATREM S.A., podpartą wynikami finansowymi, Zarząd Grupy uznał, iż wyniki testów sporządzone na dzień 31.12.2020 roku są aktualne i w związku z tym nie przeprowadzono testu na utratę wartości.

Udziały w spółkach segmentu hotelarskiego

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Zarząd Spółki przeanalizował założenia z testu na utratę wartości udziałów Spółek zależnych z sektora hotelowego na dzień 31.12.2020 r. bazując na wynikach poszczególnych CGU osiągniętych w pierwszym półroczu 2021 oraz bieżącej realizacji założeń w trakcie III kwartału roku jak i zaktualizowanych prognoz na kolejne kwartały. Przeprowadzone analizy nie wskazały na istotne odchylenia od założeń przyjętych w teście dla wszystkich CGU poza CGU bydgoskim.

Zarząd Grupy przeanalizował realizację założeń przyjętych w testach na utratę wartości aktywów segmentu hotelowego bazując na wynikach poszczególnych CGU osiągniętych w pierwszym półroczu 2021 oraz bieżącej realizacji założeń w trakcie III kwartału roku jak i zaktualizowanych prognoz na kolejne kwartały. Analiza bardzo dobrych wyników operacyjnych nowo otwartych w 2021 roku hoteli nie wskazała na istnienie przesłanek utraty wartości tych aktywów.

Zarząd Jednostki dominującej przeprowadził analizę czynników takich jak ograniczenia w przemieszczaniu się, nakładane obostrzenia w zakresie dostępności pokoi i restauracji, a także zmniejszonym popytem na usługi biznesowe (m. in. organizacja konferencji oraz szkoleń) wpływających na branżę hotelarską oraz możliwych kolejnych ograniczeń w działalności hoteli, które w ocenie Zarządu nie są już tak prawdopodobne jak w poprzednich okresach i na tej podstawie nie stwierdził przesłanek utraty wartości aktywów w segmencie hotelowym w ramach poszczególnych ośrodków generujących przepływy pieniężne (CGU) należące do segmentu hotelowego, w tym dla nowo otwartych w 2021 roku hoteli w Szczecinie i Elblągu, za wyjątkiem CGU Bydgoszcz jak wskazano poniżej.

Przeprowadzone analizy nie wskazały na istotne odchylenia od założeń przyjętych w teście dla wszystkich CGU poza CGU Bydgoszcz. Dla tego CGU istotne różnice w wykonaniu pierwszego półroczu oraz zaktualizowane prognozy przyszłych przepływów pieniężnych wynikają z przede wszystkim z późniejszego od przyjętych założeń otwarcia nowego hotelu przy ul. Bernardyńskiej 13 w Bydgoszczy oraz późniejszego otwarcia restauracji w Hotelu Pod Orłem w Bydgoszczy. W związku z powyższym dla CGU Bydgoszcz. Grupa dokonała aktualizacji testu na utratę wartości aktywów w oparciu o bieżące założenia. Nowy test nie wykazał istotnej zmiany utraty wartości poza wielkością ujętą w skonsolidowany sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2020, a tym samym konieczności dokonania odpisu utraty wartości dla Spółek zależnych KUCHET Sp. z o.o. oraz Hotel 1 Sp. z o.o.

W przypadku udziałów w pozostałych Spółkach (poza wcześniej utworzonym odpisem na 100% wartości udziałów w Heilbronn Pressen GmbH oraz odpisami dokonanymi dla Spółek CDI 6 Sp. z o.o. i BINKIE Sp. z o.o. na dzień 31.12.2020 roku) Spółka nie rozpoznała utraty wartości tych udziałów.

17. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.06.2021 (niebadane)							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	1 951	1 951	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	10 841	3 468	7 373
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	09/2021	-	6 266	6 266	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2021	-	52 264	52 264	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	20 528	-	20 528
Pożyczka od jednostki powiązanej	EUR	EURIBOR 1,5M + marża	12/2020	2	7	7	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2022	50	229	-	229
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2022	100	386	-	386
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	4%	10/2022	-	1 029	-	1 029
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	01/2022	850	3 844	3 844	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	01/2022	100	380	380	-
Obligacje (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 084	84	4 000
Obligacje (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2023	-	4 084	84	4 000
Obligacje (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	04/2022	-	2 494	2 494	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2021					108 387	70 842	37 545
Stan na 31.12.2020							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	10/2029	-	2 068	2 068	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	12 657	3 520	9 137
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	02/2021	-	586	586	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	03/2021	-	7 004	7 004	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	04/2021	-	504	504	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2021	-	50 624	50 624	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	EUR	EURIBOR 1M + marża	12/2020	75	353	353	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2022	-	8 678	-	8 678
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	4%	10/2022	50	232	-	232
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	4%	10/2022	100	377	-	377
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	6%	10/2022	-	1 009	-	1 009
Obligacje od jednostki powiązanej (seria H)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 000	-	4 000
Obligacje od jednostki powiązanej (seria I)	PLN	WIBOR 1R + 4%	11/2022	-	4 000	-	4 000
Obligacje od jednostki niepowiązanej (seria J)	PLN	WIBOR 1R + 1%	03/2022	-	2 461	69	2 392
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2020					94 553	64 728	29 825

Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny (termin wymagalności 10/2029) został przeklasyfikowany w kwocie 1.717 tys. PLN z części długoterminowej na krótkoterminową, w związku z niedotrzymaniem warunku umowy kredytowej.

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano spłat rat kapitałowych kredytów na łączną kwotę 1.917 tys. PLN. Poniesiono koszty odsetek od kredytów w wysokości 200 tys. PLN.

W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała pożyczki na łączną kwotę 18.571 tys. PLN. Dokonano spłat otrzymanych pożyczek na łączną kwotę 5.171 tys. PLN. W okresie od stycznia do czerwca 2021 r. poniesiono koszty odsetek od otrzymanych pożyczek w łącznej kwocie 1.777 tys. PLN. W ciągu analizowanego okresu dokonano spłaty odsetek od pożyczek w kwocie 20 tys. PLN.

W okresie sprawozdawczym Spółka poniosła koszty odsetek od obligacji w wysokości 203 tys. PLN.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.06.2021 (niebadane)	31.12.2020
<i>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 725	1 679
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	1 725	1 679
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	456	292
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	279	245
Inne zobowiązania niefinansowe	620	648
Zobowiązania niefinansowe	1 355	1 185
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	3 080	2 864

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-30-dniowych. Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim 1 miesięcznym terminem płatności. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych w ciągu całego roku obrotowego.

BIEŻĄCE I ZALEGŁE KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA	30.06.2021 (niebadane)		31.12.2020	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 280	445	1 565	114
Zobowiązania z tytułu podatków	456	-	292	-
Inne zobowiązania niefinansowe	620	-	648	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	279	-	245	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	2 635	445	2 750	114

19. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

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

20. Zobowiązania warunkowe

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

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka udzieliła nowe poręczenia oraz podwyższyła istniejące w łącznej kwocie 28.750 tys. PLN. Wygasły poręczenia na łączną kwotę 10.440 tys. PLN.

W okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021 r. na zlecenie Spółki nie została udzielona żadna gwarancja.

Spółka skalkulowała odpis w kwocie 126 tys PLN na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do udzielonych gwarancji. Do gwarancji udzielonych do spółki ATREM S.A. w wysokości 45.840 tys PLN, PJP Makrum S.A. w wysokości 20.000 tys PLN oraz do spółek z sektora developerskiego w wysokości 60.604 tys PLN zastosowano wskaźnik 0,1%.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2021 (niebadane)	31.12.2020
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	144 754	126 444
Gwarancje	783	783
Zobowiązania warunkowe ogółem	145 537	127 227

21. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2021 roku jak i na dzień 31 grudnia 2020 roku zobowiązania inwestycyjne nie wystąpiły.

22. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ PODSTAWOWY	30.06.2021 (niebadane)	31.12.2020
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (tys. PLN)	18 841	18 841

23. Zarządzanie kapitałem

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.06.2021 (niebadane)	31.12.2020
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	156 816	158 942
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	156 816	158 942
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	108 387	94 553
Leasing	17 317	13 241
Źródła finansowania ogółem	282 520	266 736
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,6	0,6
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 299)	785
Amortyzacja	471	983
Koszty finansowe	2 586	5 317
Przychody z tytułu dywidend	-	3 204
Przychody z tytułu odsetek	1 697	2 787
Przychody z tytułu poręczeń	545	1 001
EBITDA	(1 484)	93
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	108 387	94 553
Leasing	17 317	13 241
Dług	125 704	107 794
Wskaźnik długu do EBITDA *	(84,44)	1 157,80

EBITDA* - nie jest to miara zdefiniowana w MSSF, Spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty z tytułu dywidend, odsetek i poręczeń oraz pomniejszony o koszty amortyzacji i koszty finaowe.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30.06.2021 (niebadane)	31.12.2020
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	131	45
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	181	-
Środki pieniężne w kasie	6	6
Środki pieniężne na rachunkach VAT	46	25
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	37	43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	401	119

25. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w obrocie w danym okresie.

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

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję (liczba akcji pomniejszona została o ilość posiadanych przez Spółkę akcji własnych):

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 056 777	75 275 252
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 126)	(781)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,01)	(0,01)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,01)	(0,01)

26. Leasing**26.1 Spółka jako leasingobiorca**

	Opłaty z tytułu leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 30.06.2021				
Przyszłe opłaty leasingowe	4 573	13 072	3 096	20 741
Koszty finansowe (-)	(584)	(821)	(2 019)	(3 424)
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	3 989	12 251	1 077	17 317

	Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2020				
Przyszłe opłaty leasingowe	3 917	9 756	3 121	16 794
Koszty finansowe (-)	(455)	(733)	(2 365)	(3 553)
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	3 462	9 023	756	13 241

	2021 rok	2020 rok
Płatności rat kapitałowych z tytułu leasingu	(2 149)	(4 683)
Płatności odsetek z tytułu leasingu krótkoterminowego	(321)	(664)
Koszty leasingów krótkoterminowych	-	(56)
Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(2 470)	(5 403)

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 30.06.2021							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	391	120	271
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	15 828	3 860	11 968
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	do 1 roku	-	6	6	-
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 092	3	1 089
Leasing na dzień 30.06.2021				-	17 317	3 989	13 328

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
Stan na 31.12.2020							
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	1M WIBOR	5 lat	-	451	120	331
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	stałe	5 lat	-	11 164	2 807	8 357
Umowy leasingu do 10 lat	PLN	stałe	do 1 roku	-	532	532	-
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	-	1 094	3	1 091
Leasing na dzień 31.12.2020					13 241	3 462	9 779

Przedstawienie zmian zobowiązań leasingowych w trakcie roku

zmiana na zobowiązaniu	2021-06-30	2020-12-31
Wartość na BO	13 241	12 506
Splata części kapitałowych rat leasingu	(2 149)	(4 684)
Zmniejszenia	-	(141)
Nowe umowy	6 225	5 560
Wartość na BZ	17 317	13 241

Nowa umowa leasingu dotyczy umowy najmu hotelu, który jest następnie podnajmowany do spółki powiązanej (subleasing). Należności z tego tytułu wyszczególnione zostały w nocie 15.

Poniżej przedstawiono kwoty przychodów, kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (za wyjątkiem dotyczących leasingów ujmowanych w ramach nieruchomości inwestycyjnych ujawnionych w nocie 12)

	2021 rok	2020 rok
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	(418)	(882)
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	(321)	(664)
Koszty leasingów krótkoterminowych	-	(56)
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	32	32
Łączna kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(707)	(1 570)

26.1 Spółka jako leasingodawca**Leasing operacyjny**

Na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku analiza terminów zapadalności opłat leasingu operacyjnego w wartościach niedyskontowanych przedstawiała się następująco:

	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
W 1 roku	1 766	1 649
W 2 roku	1 766	1 649
W 3 roku	1 766	1 649
W 4 roku	1 766	1 649
W 5 roku	1 766	1 649
Powyżej 5 lat	15 013	14 837

27. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

28. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2021 (niebadane)	2020-12-31
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6	4
<i>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4 922	3 485
Pożyczki	91 676	80 511
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	401	119
Razem	97 005	84 119

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2021 (niebadane)	2020-12-31
<i>Długoterminowe zobowiązania- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>		
Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne	37 545	29 825
Leasing	13 328	9 779
<i>Krótkoterminowe zobowiązania- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>		
Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne	70 842	64 728
Leasing	3 989	3 462
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 080	2 864
Razem	128 784	110 658

Według oceny Spółki wartość godziwa instrumentów finansowych nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowej.

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku oraz w 2020 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.

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

NALEŻNOŚCI	30.06.2021 (niebadane)	30.06.2020 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności krótkoterminowych	1 437	(786)
Należności z tytułu dywidend od jednostek zależnych		(1 881)
Nowe umowy leasingowe	(1 512)	-
Wpływy z tytułu dywidend od jednostek zależnych za rok poprzedni	443	1 070
Zmiana należności długoterminowych innych niż pożyczki		(131)
Inne		-
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	368	(1 728)

30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązаныmi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 i 30 czerwca 2020:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	30.06.2021 (niebadane)	31.12.2020
Sprzedaż do jednostek zależnych - należności handlowe	5 869	4 340	1 769	757
Dywidendy należne od jednostek zależnych	-	1 405	1 250	1 693
Razem	5 869	5 745	3 019	2 450

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 30.06.2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane)	30.06.2021 (niebadane)	31.12.2020
Zakup od jednostek zależnych	2 225	1 726	904	585
Razem	2 225	1 726	904	585

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	30.06.2021 (niebadane)		31.12.2020	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	23 198	91 676	45 748	80 511
Razem	23 198	91 676	45 748	80 511

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	30.06.2021 (niebadane)		31.12.2020	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	18 571	79 065	58 987	67 750
Obligacje wyemitowane do jednostek powiązanych	-	-	-	8 000
Razem	18 571	79 065	58 987	75 750

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

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

31. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku według daty zapadalności na podstawie umownych płatności.

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	lat 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<i>Stan na 30.06.2021</i>						
Kredyty bankowe	117	5 301	7 374	-	-	12 792
Pożyczki	-	62 761	22 172	-	-	84 933
Leasing	65	3 924	271	11 968	1 089	17 317
Obligacje	-	2 662	8 000	-	-	10 662
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	3 080	-	-	-	-	3 080
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 262	74 648	37 817	11 968	1 089	128 784
<i>Stan na 31.12.2020</i>						
Kredyty bankowe	117	3 637	8 943	-	1 834	14 531
Pożyczki	-	59 071	10 296	-	-	69 367
Leasing	117	3 345	331	8 357	1 091	13 241
Obligacje	-	69	10 392	-	-	10 461
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 864	-	-	-	-	2 864
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 098	66 122	29 962	8 357	2 925	110 464

Poniżej daty wymagalności poręczeń.

Nr umowy	Data umowy	Dłużnik	Beneficjent	Poręczyciel	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
-	2017-07-18	CDI 2	BGK	GKI SA	60 574	2036-07-30
UKO/KK-2/AM/5542866135/2018/1	2019-12-03	MKM DEV	ENEA SA	GKI SA	30	2021-12-31
USP/KK-1/KW/9671347422/2020/1	2020-08-26	FH	ENEA SA	GKI SA	250	2021-12-31
UKO/KK-1/KW/9671347422/2020/2						
UKO/KK-1/KW/9671347422/2020/3						
15/041/20/Z/LI	2020-10-13	ATREM	mBank	GKI SA	600	2022-01-31
15/051/20/Z/LI	2021-01-14	ATREM	mBank	GKI SA	960	2022-05-31
15/008/21/Z/LI	2021-02-04	ATREM	mBank	GKI SA	2 400	2022-02-28
15/009/21/Z/LI	2021-02-04	ATREM	mBank	GKI SA	2 400	2022-01-31
S/49/12/2020/1027/K/KOO	2021-02-25	PJP BUD	BOŚ	GKI SA	2 900	2022-12-31
S/48/12/2020/1027/K/KOO	2021-02-25	ATREM	BOŚ	GKI SA	1 400	2022-06-30
06/131/07/Z/VU	2021-02-23	ATREM	mBank	GKI SA	7 800	2022-05-31
06/090/09/Z/GX	2021-02-23	ATREM	mBank	GKI SA	27 000	2026-08-31
15/022/21/Z/VV	2021-03-30	CDI KB	mBank	GKI SA	1 200	2023-06-30
15/021/21/Z/LE	2021-03-30	CDI KB	mBank	GKI SA	2 400	2023-06-30
51.1020.1462.0000.7102.0380.3335	2021-05-05	PM	PKO BP	GKI SA	32 000	2033-12-31
	2021-03-19	CDI 4	Betor Składy Budowlane Sp. z o.o.	GKI SA	2 000	2023-01-30
		CDI 7				
		CDI 8				
15/034/21/Z/LI	2021-05-26	ATREM	mBank	GKI SA	840	2022-10-31
					144 754	

31. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym wymagające korekty bądź ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

Bydgoszcz, dnia 30 września 2021 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Grant Thornton Frąckowiak

Spółka z ograniczoną

Anna Zielińska