



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2014 ROKU**

14 listopada 2014 roku

Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	3
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	8
Dodatkowe noty objaśniające.....	9
1. Informacje ogólne.....	9
2. Zmiany w składzie Grupy.....	9
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	10
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	10
5. Zmiana szacunków i korekty błędów.....	11
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	14
6.1. Profesjonalny osąd.....	14
6.2. Niepewność szacunków i założeń.....	14
7. Sezonowość działalności.....	15
8. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	15
9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	16
10. Przychody i koszty.....	17
11. Podatek dochodowy.....	19
12. Rzeczowe aktywa trwałe.....	20
13. Nieruchomości inwestycyjne.....	20
14. Aktywa niematerialne.....	21
15. Zapasy.....	21
16. Świadczenia pracownicze.....	21
17. Rezerwy.....	21
18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	22
19. Inne istotne zmiany.....	29
19.1. Kapitałowe papiery wartościowe.....	29
19.2. Sprawy sądowe.....	29
19.3. Zobowiązania warunkowe.....	30
19.4. Zobowiązania inwestycyjne.....	31
19.5. Kapitał własny.....	31
19.6. Zarządzanie kapitałem.....	31
19.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	32
19.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych.....	32
19.9. Leasing finansowy.....	32
19.10. Udzielone pożyczki.....	33
19.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	33
19.12. Inne wybrane ujawnienia wymagane przez MSR 34.....	33
20. Należności z tytułu umów o usługi budowlane.....	34
21. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących.....	34
21.1. Nabycie jednostek.....	34
21.2. Zbycie jednostek zależnych.....	34
21.3. Nabycie udziałów niekontrolujących.....	34
22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	34
23. Instrumenty finansowe.....	35
24. Działalność zaniechana.....	35
25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	35
26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	36

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 30-09-2014	od 01-01 do 30-09-2013	od 01-01 do 31-12-2013	od 01-01 do 30-09-2014	od 01-01 do 30-09-2013	od 01-01 do 31-12-2013
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	63 961	51 280	64 726	15 301	12 143	15 371
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 394)	(2 590)	(2 011)	(812)	(613)	(478)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(9 222)	(4 733)	(4 718)	(2 206)	(1 121)	(1 120)
Zysk (strata) netto	4 671	(5 339)	(4 407)	1 117	(1 264)	(1 047)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	4 671	(5 334)	(4 399)	1 117	(1 263)	(1 045)
Zysk na akcję (PLN)	0,06	(0,07)	(0,06)	0,02	(0,02)	(0,01)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,06	(0,07)	(0,06)	0,02	(0,02)	(0,01)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1803	4,2231	4,2110
Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 900)	12 164	6 512	(694)	2 880	1 546
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 528)	(14 076)	(11 585)	(605)	(3 333)	(2 751)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 818	5 562	3 962	1 153	1 317	941
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(610)	3 650	(1 111)	(146)	864	(264)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,1803	4,2231	4,2110
Bilans						
Aktywa	249 136	235 371	237 728	59 666	55 824	57 323
Zobowiązania długoterminowe	60 140	60 422	64 653	14 403	14 331	15 590
Zobowiązania krótkoterminowe	44 489	34 741	31 914	10 655	8 240	7 695
Kapitał własny	144 507	140 208	141 161	34 608	33 254	34 038
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	144 507	140 205	141 161	34 608	33 253	34 038
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,1755	4,2163	4,1472

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

01 stycznia do 30 września 2014: 1 euro = 4,1803
01 stycznia do 30 września 2013: 1 euro = 4,2231
01 stycznia do 31 grudnia 2013: 1 euro = 4,2110

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

30 września 2014: 1 euro = 4,1755
30 września 2013: 1 euro = 4,2163
31 grudnia 2013: 1 euro = 4,1472

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01-07 do 30-09-2014 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2014 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2013 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2013 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2013 (badane, przekształcone)
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	8	22 414	63 961	16 039	51 280	64 726
Przychody ze sprzedaży produktów		10 870	31 998	6 264	23 019	29 001
Przychody ze sprzedaży usług		11 309	31 634	9 670	27 701	34 936
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		235	329	105	560	789
Koszt własny sprzedaży	8	16 646	50 789	12 618	40 870	53 713
Koszt sprzedanych produktów		(1 919)	14 801	4 312	17 352	22 265
Koszt sprzedanych usług		18 573	35 351	8 232	22 696	30 429
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		(8)	637	74	822	1 019
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		5 768	13 172	3 421	10 410	11 013
Koszty ogólnego zarządu		2 738	8 275	2 940	8 974	11 253
Zmiana stanu aktywów biologicznych		-	-	-	-	403
Pozostałe przychody operacyjne	10	760	10 834	402	1 951	12 536
Pozostałe koszty operacyjne	10	861	19 125	4 752	5 977	14 710
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		2 929	(3 394)	(3 869)	(2 590)	(2 011)
Przychody finansowe	10	427	812	111	726	736
Koszty finansowe	10	2 472	6 640	565	2 869	3 443
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		884	(9 222)	(4 323)	(4 733)	(4 718)
Podatek dochodowy	11	69	(13 893)	459	606	(311)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		815	4 671	(4 782)	(5 339)	(4 407)
Zysk (strata) netto		815	4 671	(4 782)	(5 339)	(4 407)
Zysk (strata) netto przypadający:						
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		815	4 671	(4 779)	(5 334)	(4 399)
- podmiotom niekontrolującym		-	-	(3)	(5)	(8)
Podstawowy zysk na akcje		0,01	0,06	(0,06)	(0,07)	(0,06)
Rozwodniony zysk na akcje		0,01	0,06	(0,06)	(0,07)	(0,06)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01-07 do 30-09-2014 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2014 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2013 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2013 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2013 (badane, przekształcone)
Zysk (strata) netto		815	4 671	(4 782)	(5 339)	(4 407)
Inne całkowite dochody						
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych		-	-	15	10	10
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		-	-	(3)	2	2
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-	-	12	12	12
Całkowite dochody		815	4 671	(4 770)	(5 327)	(4 395)
Całkowite dochody przypadające:						
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		(3 856)	-	(4 772)	(5 328)	853
- podmiotom niekontrolującym		-	-	3	1	(8)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30-09-2014 (niebadane)	30-06-2014 (niebadane)	30-09-2013 (niebadane)	31-12-2013 (badane, przekształcone)
Aktywa trwale					
Wartości niematerialne	14	616	580	308	459
Rzeczowe aktywa trwale	12	126 122	125 605	182 274	162 300
Nieruchomości inwestycyjne	13	74 022	74 053	22 090	48 719
Należności i pożyczki	19	1 406	895	880	531
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	4 368	5 557	1 971	2 216
Aktywa trwale		206 534	206 690	207 523	214 225
Aktywa obrotowe					
Zapasy	15	8 663	6 303	1 791	1 211
Aktywa biologiczne	15	2 470	2 190	1 681	2 071
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	20	16 010	11 871	1 967	3 824
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		11 576	11 832	12 018	11 386
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-	-	365
Pożyczki	19	1 015	1 005	11	-
Pochodne instrumenty finansowe	23	7	92	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		117	80	77	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 157	1 916	1 125	272
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	1 117	2 050	6 486	1 727
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	12	470	1 045	2 692	2 596
Aktywa obrotowe		42 602	38 384	27 848	23 503
Aktywa razem		249 136	245 074	235 371	237 728

Pasywa	nota	30-09-2014 (niebadane)	30-06-2014 (niebadane)	30-09-2013 (niebadane)	31-12-2013 (badane, przekształcone)
Kapitał własny					
Kapitał podstawowy		18 216	18 216	18 216	18 216
Akcje własne (-)		(2 960)	(2 860)	(1 514)	(1 634)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		98 086	98 086	98 085	98 086
Pozostałe kapitały		158	158	158	158
Zyski zatrzymane:		31 007	30 192	25 260	26 335
- zysk (strata) z lat ubiegłych		26 336	26 336	30 594	30 734
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		4 671	3 856	(5 334)	(4 399)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		144 507	143 792	140 205	141 161
Udziały niedające kontroli			-	3	-
Kapitał własny	19	144 507	143 792	140 208	141 161
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19	44 291	45 333	37 198	36 591
Leasing finansowy	19	5 359	6 004	3 863	7 286
Pochodne instrumenty finansowe	23	2 824	1 868	99	219
Pozostałe zobowiązania		270	264	-	260
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	5 988	7 400	19 131	18 564
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	228	227	131	258
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 180	1 278	-	1 475
Zobowiązania długoterminowe		60 140	62 374	60 422	64 653

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 9 do 37 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	nota	30-09-2014 (niebadane)	30-06-2014 (niebadane)	30-09-2013 (niebadane)	31-12-2013 (badane, przekształcone)
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19	15 431	10 496	13 741	7 822
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	11	93	37	1	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	18	20 570	19 452	16 100	16 711
Leasing finansowy	19	3 194	3 201	2 146	2 985
Pochodne instrumenty finansowe	23	-	-	194	86
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	3 196	3 234	1 883	2 816
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17	1 074	785	493	783
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20	931	1 703	183	711
Zobowiązania krótkoterminowe		44 489	38 908	34 741	31 914
Zobowiązania razem		104 629	101 282	95 163	96 567
Pasywa razem		249 136	245 074	235 371	237 728

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01-07 do 30-09-2014 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2014 (niebadane)	od 01-07 do 30-09-2013 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2013 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2013 (badane, przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej						
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		884	(9 222)	(4 323)	(4 733)	(4 718)
Korekty:						
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	12	1 384	12 208	1 907	5 559	15 791
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne		28	124	29	101	136
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-	(173)	-	-	(10 959)
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		143	35	(216)	402	341
przeniesione z kapitału		-	-	(64)	226	226
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	-	23	(113)	(146)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		600	851	352	(101)	123
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		(156)	(582)	(15)	(15)	(32)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(51)	(95)	2	486	98
Koszty odsetek	10	540	2 157	301	1 102	1 508
Przychody z odsetek i dywidend	10	-	-	119	117	59
Inne korekty		74	1 880	3 718	3 793	3 702
Korekty razem		2 562	16 405	6 156	11 557	10 847
Zmiana stanu zapasów	19	(2 826)	(4 280)	(339)	433	699
Zmiana stanu należności		(1 511)	(1 065)	4 415	1 016	149
Zmiana stanu zobowiązań		5 508	7 648	837	459	(388)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	19	238	(252)	1 949	(126)	(1 739)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	19	(4 038)	(12 182)	3 515	5 158	3 300
Zmiany w kapitale obrotowym		(2 629)	(10 131)	10 377	6 940	2 021
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		-	-	64	(227)	(226)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-	(44)	(14)	(55)	(55)
Zapłacony podatek dochodowy		(75)	92	(671)	(1 318)	(1 357)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		742	(2 900)	11 589	12 164	6 512
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej						
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	14	(57)	(417)	(76)	(123)	(300)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	14	-	-	-	3	27
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	(524)	(2 091)	(8 430)	(15 098)	(16 960)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	375	1 049	140	3 088	7 860
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	-	(148)	(1 797)	(2 150)
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych		(25)	(25)	-	-	-
Pożyczki udzielone	19	-	(1 000)	(10)	(10)	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(153)	(234)	(706)	(717)	(1 023)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		187	190	578	578	943
Otrzymane odsetki		-	-	(12)	-	17
Otrzymane dywidendy		-	-	-	-	1
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(197)	(2 528)	(8 664)	(14 076)	(11 585)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej						
Nabycie akcji własnych	19	(100)	(1 325)	(375)	(867)	(988)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	18	9 579	79 454	8 218	21 899	29 967
Spląty kredytów i pożyczek	18	(9 628)	(68 021)	(6 504)	(10 347)	(17 656)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	19	(676)	(2 072)	(1 471)	(2 834)	(5 070)
Odsetki zapłacone	10	(653)	(3 218)	(746)	(2 289)	(2 291)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(1 478)	4 818	(878)	5 562	3 962
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(933)	(610)	2 047	3 650	(1 111)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		2 050	1 727	4 439	2 836	2 838
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		1 117	1 117	6 486	6 486	1 727

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 9 do 37 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 1 stycznia 2014 roku		18 216	(1 634)	98 086	158	31 576	146 402	-	146 402
Korekta błędu	5	-	-	-	-	(5 240)	(5 240)	-	(5 240)
Saldo po korektach		18 216	(1 634)	98 086	158	26 336	141 162	-	141 162
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30-09-2014 roku									
Nabycie akcji własnych	19	-	(1 326)	-	-	-	(1 326)	-	(1 326)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30-09-2014 roku		-	-	-	-	4 671	4 671	-	4 671
Razem całkowite dochody		-	-	-	-	4 671	4 671	-	4 671
Saldo na dzień 30 września 2014 roku		18 216	(2 960)	98 086	158	31 007	144 507	-	144 507

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 1 stycznia 2013 roku		18 216	(647)	98 086	146	30 594	146 395	8	146 403
Korekta błędu	5	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po korektach		18 216	(647)	98 086	146	30 594	146 395	8	146 403
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30-09-2013 roku									
Nabycie akcji własnych	19	-	(867)	-	-	-	(867)	-	(867)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30-09-2013 roku		-	-	-	-	(5 334)	(5 334)	(5)	(5 339)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu od 01.01 do 30.09.2013 roku		-	-	-	12	-	12	-	12
Razem całkowite dochody		-	-	-	12	(5 334)	(5 322)	(5)	(5 327)
Saldo na dzień 30 września 2013 roku		18 216	(1 514)	98 086	158	25 260	140 206	3	140 209

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 9 do 37 stanowią jego integralną część

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Fordońska 40 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone za okres 3 miesięcy od 01 lipca 2014 do 30 września 2014, natomiast dane porównywalne obejmują okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku, 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku oraz 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku dla sprawozdania z rachunku zysków i strat, dane wg stanu na 30 września 2014 roku, 30 czerwca 2014 roku, 30 czerwca 2013 roku oraz 31 grudnia 2013 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz noty do sprawozdania z sytuacji finansowej jak i rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do rachunku zysków i strat nie były przedmiotem badania przez biegłego. Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- działalność hotelarska,
- działalność w segmencie przemysłowym,
- działalność w zakresie konsultingu budowlanego,
- działalność deweloperska.

Podmiotem dominującym całej Grupy jest Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 14 listopada 2014 roku.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku.

W dniu 31.03.2014 r. MAKRUM S.A. zmieniła firmę na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

Zmiana nazwy spółki na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. to zwięźczenie długiego procesu transformacji, krystalizowania nowej koncepcji biznesowej. Grupa Kapitałowa IMMOBILE to holding spółek sektorów usługowych opierający swoją wartość na działalności operacyjnej w wybranych segmentach oraz na wartości nieruchomości spółek zależnych.

2. Zmiany w składzie Grupy

Jednostki wchodzące w skład Grupy kapitałowej, graficzne przedstawienie struktury Grupy zostały przedstawione w punkcie 2 sprawozdania z działalności Grupy.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2013 roku.

- W dniu 31.03.2014 r. MAKRUM S.A. z siedzibą w Bydgoszczy (Spółka Przejmująca) połączyła się ze spółką zależną IMMOBILE Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Spółka Przejmowana). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MAKRUM S.A. z dnia 30.12.2013 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników IMMOBILE Sp. z o.o. z dnia 06.02.2014 r.

Połączenie Spółek zostało rozliczone księgowo metodą likwidacji według wartości skonsolidowanych.

Połączenie nie miało wpływu na Sprawozdanie skonsolidowane Grupy, z uwagi na to, iż połączenie dotyczyło jednostek będących wcześniej pod wspólną kontrolą.

- W dniu 30 kwietnia 2014r utworzono Spółkę CDI 1 Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, pozostała działalność usługowa, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

- W dniu 03 czerwca 2014r utworzono Spółkę CDI 2 Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

- W dniu 27 czerwca 2014 r. utworzono Spółkę CDI 3 Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest realizacja projektów budowlanych, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 20 marca 2013 roku.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku.

- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe

Standard MSSF 10 zastępuje część poprzedniego standardu MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” w zakresie skonsolidowanych sprawozdań finansowych i wprowadza nową definicję kontroli. MSSF 10 może powodować zmiany w obrębie konsolidowanej grupy w zakresie możliwości konsolidacji jednostek, które do tej pory podlegały konsolidacji lub odwrotnie, nie wprowadza zmian w zakresie procedur konsolidacyjnych i metod rozliczeń transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia

MSSF 11 obejmuje temat wspólnych ustaleń umownych. Wprowadza dwie kategorie wspólnych ustaleń umownych: wspólne działalności i wspólne przedsięwzięcia oraz odpowiednie dla nich metody wyceny.

Zastosowanie standardu może skutkować zmianą metody wyceny dla wspólnych ustaleń umownych (np. przedsięwzięcia wcześniej klasyfikowane, jako wspólnie kontrolowane jednostki i wyceniane metodą proporcjonalną, mogą być obecnie zaklasyfikowane, jako wspólne przedsięwzięcia, a tym samym wyceniane metodę praw własności).

MSR 28 został zmieniony i zawiera wytyczne dla stosowania metody praw własności dla wspólnych przedsięwzięć.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach

Standard MSSF 12 zawiera szereg ujawnień w zakresie zaangażowania jednostki w podmiotu zależne, stowarzyszone czy współkontrolowane. Zastosowanie standardu może skutkować szerszymi ujawnieniami w sprawozdaniu finansowym, m.in.:

- kluczowych informacji finansowych, w tym ryzyka związanych z przedsięwzięciami Grupy
- ujawnienie udziału w nieskonsolidowanych jednostkach specjalnych i ryzyka związane z takimi przedsięwzięciami,
- informacji o każdym przedsięwzięciu, w którym istnieją istotne udziały niekontrolujące
- ujawnienie istotnego osądu i założeń przyjętych przy klasyfikacji poszczególnych przedsięwzięć, jako jednostki zależne, współzależne czy stowarzyszone.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- Jednostki inwestycyjne - zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27

Zmiany wprowadzają pojęcie jednostek inwestycyjnych, które zwolniono z obowiązku konsolidacji jednostek zależnych, a które po zmianach dokonują wyceny swoich jednostek w wartości godziwej przez zysk lub Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - zmiany do MSR 32

Zmiany wprowadzone do MSR 32 doprecyzowują pojęcie i konsekwencje ważnego tytułu prawnego do kompensaty składnika aktywów finansowych i zobowiązania finansowego oraz doprecyzowuje kryteria kompensowania dla systemów rozliczeń brutto (takich jak izby rozliczeniowe).

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych - zmiany do MSR 36

Zmiany te usunęły niezamierzone konsekwencje MSSF 13 dotyczące ujawnień wymaganych zgodnie z MSR 36. Ponadto, zmiany te wprowadzają dodatkowe ujawnienia wartości odzyskiwalnej dla aktywów lub ośrodków wypracowujących środki pieniężne (CGU), dla których została rozpoznana lub odwrócona utrata wartości w danym okresie, gdy wartość użytkowa odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń - zmiany do MSR 39)

Zmiany do MSR 39 w zakresie stosowania rachunkowości zabezpieczeń po odnowieniu (nowacji) instrumentów pochodnych i zwalniają z konieczności zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń, gdy nowacja spełnia określone kryteria, określone w MSR 39.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

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

5. Zmiana szacunków i korekty błędów

W bieżącym roku Grupa dokonała korekty błędów lat ubiegłych, która skutkowałą skorygowaniem danych w bilansie w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych, kredytów długoterminowych i krótkoterminowych oraz zysku (strat) z lat ubiegłych.

Opis korekty błędu:

W listopadzie 2013 roku Spółka otrzymała operaty z wycenami wartości nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Pomimo tego, iż operaty wykazywały utratę wartości niektórych nieruchomości nie został zaksięgowany odpis z tytułu utraty wartości tych aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku w kwocie 6 468 tys. PLN. Wpływ na wynik finansowy w kwocie 5 239 tys. PLN po uwzględnieniu efektu podatku odroczonego.

Poza tym dokonano korekty prezentacyjnej, dotyczącej części gruntu położonego w Bydgoszczy (teren przeznaczony na inwestycje). Część tego gruntu została zaprezentowana w 2013 roku w rzeczowych aktywach trwałych. Wartość korekty 1 W odniesieniu do danych na dzień 31 grudnia 2013 roku przeniesiono część długoterminową kredytu w wysokości 3 387 tys. PLN do krótkoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów. Korekta prezentacji wynikała z zapisów umowy kredytowej.

Korekty dotyczą pozycji bilansu za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013:

Aktywa	31-12-2013		
	Przed	Korekty	Po
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	459	-	459
Rzeczowe aktywa trwałe	170 539	(8 239)	162 300
Nieruchomości inwestycyjne	46 949	1 770	48 719
Należności i pożyczki	531	-	531
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 216	-	2 216
Aktywa trwałe	220 694	(6 469)	214 225
Aktywa obrotowe			
Zapasy	3 282	-	3 282
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	3 824	-	3 824
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 386	-	11 386
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	365	-	365
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	51	-	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	272	-	272
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 727	-	1 727
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 596	-	2 596
Aktywa obrotowe	23 503	-	23 503
Aktywa razem	244 197	(6 469)	237 728

Pasywa	31-12-2013		
	Przed	Korekty	Po
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	18 216	-	18 216
Akcje własne (-)	(1 634)	-	(1 634)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	-	98 086
Pozostałe kapitały	158	-	158
Zyski zatrzymane:	31 575	(5 240)	26 335
- zysk (strata) z lat ubiegłych	30 734	-	30 734
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	841	(5 240)	(4 399)
dominującej	146 401	(5 240)	141 161
Udziały niedające kontroli	-	-	-
Kapitał własny	146 401	(5 240)	141 161

Pasywa	31-12-2013		
	Przed	Korekty	Po
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	39 978	(3 387)	36 591
Leasing finansowy	7 286	-	7 286
Pochodne instrumenty finansowe	219	-	219
Pozostałe zobowiązania	260	-	260
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 793	(1 229)	18 564
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	258	-	258
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 475	-	1 475
Zobowiązania długoterminowe	69 269	(4 616)	64 653
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 822	-	7 822
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	13 324	3 387	16 711
Leasing finansowy	2 985	-	2 985
Pochodne instrumenty finansowe	86	-	86
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	2 816	-	2 816
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	783	-	783
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	711	-	711
Zobowiązania krótkoterminowe	28 527	3 387	31 914
Zobowiązania razem	97 796	(1 229)	96 567
Pasywa razem	244 197	(6 469)	237 728

Korekta dotyczy pozycji rachunku zysków i strat za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013:

Rachunek Zysków i Strat	31-12-2013		
	Przed	Korekty	Po
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	64 726	-	64 726
Przychody ze sprzedaży produktów	29 001	-	29 001
Przychody ze sprzedaży usług	34 936	-	34 936
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	789	-	789
Koszt własny sprzedaży	53 713	-	53 713
Koszt sprzedanych produktów	22 265	-	22 265
Koszt sprzedanych usług	30 429	-	30 429
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 019	-	1 019
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 013	-	11 013
Koszty ogólnego zarządu	11 253	-	11 253
Zmiana stanu aktywów biologicznych	403	-	403
Pozostałe przychody operacyjne	12 536	-	12 536
Pozostałe koszty operacyjne	8 241	6 469	14 710
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 458	(6 469)	(2 011)
Przychody finansowe	736	-	736
Koszty finansowe	3 443	-	3 443
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 751	(6 469)	(4 718)
Podatek dochodowy	918	(1 229)	(311)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	833	(5 240)	(4 407)
Zysk (strata) netto	833	(5 240)	(4 407)
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	841	-	(4 399)
- podmiotom niekontrolującym	(8)	-	(8)
Podstawowy zysk na akcje	0,01	(0,07)	(0,06)
Rozwodniony zysk na akcje	0,01	(0,07)	(0,06)

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

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

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

Klasyfikacja umów leasingowych

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

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.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Grupa dokonuje oceny 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 godziwej w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia dokonywane są odpisy aktualizujące wartość aktywów.

6.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęte na koniec roku 2013 założenia aktuarialne nie uległy zmianie. Zmiana rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych w okresie związana jest z ujęciem kosztów bieżącego zatrudnienia, kosztów odsetek oraz wypłaconych świadczeń.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

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.

Ujmowanie przychodów

Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji kontraktów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu zostałaby zmniejszona o około

1 455 tys. PLN.

Stawki amortyzacyjne

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

7. Sezonowość działalności

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

8. 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 produkcją części do statków, pras oraz części do maszyn w sektorze kopalnianym i

Segment *Najem aktywów* zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Segment *Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w dzierżawionych hotelach.

Segment *Konsulting budowlany* zajmuje się nadzorem budowlanym.

Segment *Developing* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań. Działalność ta została rozpoczęta w maju 2014 roku.

Żaden z segmentów operacyjnych Grupy 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, 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.

Przypisaniu do segmentów operacyjnych podlegają wszystkie aktywa, które mają wpływ na przychody segmentów, tzn.:

- wartości niematerialne,
- rzeczowe aktywa trwałe,
- nieruchomości inwestycyjne,
- należności i pożyczki, zapasy,
- należności z tyt. umów o usługę budowlaną,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności,
- pochodne instrumenty finansowe,
- krótkoterminowe rozliczenia okresowe.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
<i>za okres od 01.01 do 30-09-2014 roku (niebadane)</i>							
Przychody od klientów zewnętrznych	33 512	5 813	19 122	4 844	-	670	63 961
w tym przychody ze sprzedaży między segmentami	303	1 151	134	1 255	-	-	2 843
Przychody ogółem	33 512	5 813	19 122	4 844	-	670	63 961
Wynik operacyjny segmentu	5 758	3 238	5 079	212	-	(1 115)	13 172
Aktywa segmentu sprawozdawczego	51 223	54 457	102 128	1 722	33 634	847	244 011
<i>za okres od 01.01 do 30-09-2013 roku (niebadane)</i>							
Przychody od klientów zewnętrznych	25 477	4 746	15 716	4 892	-	449	51 280
w tym przychody ze sprzedaży między segmentami	2	5 410	18	899	-	1 039	7 368
Przychody ogółem	25 477	4 746	15 716	4 892	-	449	51 280
Wynik operacyjny segmentu	4 093	1 837	3 065	1 004	-	411	10 410
Aktywa segmentu sprawozdawczego	29 548	48 236	116 254	2 333	-	5 673	202 044

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-09-2014 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2013 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	13 172	10 410
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	10 834	1 951
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(27 400)	(14 951)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Pozostałe przychody i koszty razem	(16 566)	(13 000)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	(3 394)	(2 590)
Przychody finansowe	812	726
Koszty finansowe (-)	(6 640)	(2 869)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	(9 222)	(4 733)

W okresie od stycznia do września 2014 GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży w kwocie 13 172 tys. PLN, zaś w porównywalnym okresie roku 2013 10 410 tys. PLN.

Na osiągnięty wynik na sprzedaży największy wpływ miały dobre wyniki sektora przemysłowego oraz hotelarstwa.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych,
- straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- przychodów finansowych.

9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Jednostka dominująca nie wypłacała dywidend za 2013 rok.

10. Przychody i koszty

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	30-09-2014 (niebadane)
Przeszacowanie wartości aktywów trwałych do wartości godziwych	9 836
Otrzymane kary, odszkodowania	372
Rozwiązanie rezerwy na świadczenia pracownicze	286
Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	190
Otrzymane nagrody	30
Zwrot kosztów sądowych, komorniczych	23
Pozostałe przychody operacyjne	97
Pozostałe przychody operacyjne razem	10 834

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do września 2014 roku wyniosła 10 834 tys. PLN, w porównywalnym okresie w roku 2013 wyniosła 1 951 tys. PLN. Na tak znaczący wzrost pozostałych przychodów operacyjnych stosunku do 30 września 2013 wpływ miała aktualizacja wyceny do wartości rynkowych posiadanego gruntu inwestycyjnego (9 836 tys. PLN).

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	30-09-2014 (niebadane)
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	17 198
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	437
Odpisy poniesionych nakładów na działalności inwestycyjnej	818
Likwidacja zapasów	281
Utworzenie rezerwy na świadczenia pracownicze	189
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	66
Zawiązanie odpisów aktualizujących należności	69
Koszty wypadkowe pojazdów	33
Darowizny	20
Zapłacone kary, odszkodowania	14
Pozostałe koszty operacyjne razem	19 125

Pozostałe koszty operacyjne w w okresie od stycznia do września 2014 roku osiągnęły poziom 19 125 tys. PLN. Wzrost w stosunku do porównywalnego okresu za 2013 rok był znaczący i wynikał między innymi:

- z zaniechania realizacji projektu budowy Centrum Handlowego Makrum na kwotę 9 663 tys. PLN;
- korekty wyceny wartości majątku w Szczecinie o kwotę 4 532 tys. PLN;
- aktualizacji wyceny innych aktywów przeznaczonych do sprzedaży o kwotę 2.066 tys. PLN.

Przychody finansowe

Przychody finansowe	30-09-2014 (niebadane)
Wycena kredytów wg Skorygowanej Ceny Nabycia	444
Przychody ze zrealizowanych Walutowych Transakcji Terminowych	166
Sprzedaż akcji obcych	114
Dodatnie różnice kursowe	74
Odsetki naliczone od kaucji	3
Pozostałe przychody finansowe	11
Przychody finansowe razem	812

Pozostałe przychody finansowe za okres 9 miesięcy 2014 roku osiągnęły poziom 812 tys. PLN i były wyższe o 86 tys. PLN w stosunku do przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2013 roku. W kwocie 812 tys. PLN aż 444 TPLN stanowią wyceny kredytów.

Koszty finansowe

Koszty finansowe	30-09-2014 (niebadane)
Wycena kredytu IRS	2 606
Odsetki od kredytów	2 320
Prowizja od kredytu	654
Odsetki od leasingu	333
Ujemne różnice kursowe	234
Sprzedaż akcji	127
Odsetki i opłaty bankowe	310
Odsetki budżetowe	2
Pozostałe koszty finansowe	54
Koszty finansowe razem	6 640

Pozostałe koszty finansowe w okresie od stycznia do września 2014 roku osiągnęły poziom 6 640 tys. PLN i zwiększyły się w stosunku do analogicznego okresu 2013 roku o 3 771 tys. PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów na zakup nieruchomości hotelowych. Odsetki wraz z prowizją banku za okres 9 miesięcy wynoszą 2 974 tys. PLN, dodatkowo 2 606 tys. PLN stanowi wycena IRS zgodnie z podpisanymi umowami kredytowymi (szczegóły dotyczące umów kredytowych znajdują się w nocie 18).

11. Podatek dochodowy

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.

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

Odroczony podatek dochodowy	30-09-2014 (niebadane)	30-09-2013 (niebadane)	31-12-2013 (badane, przekształcone)
<i>Saldo na początek okresu:</i>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 216	1 949	1 949
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 564	19 931	18 537
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	(16 348)	(17 982)	(16 588)
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Rachunek zysków i strat (+/-)	14 728	820	242
Inne całkowite dochody (+/-)	-	2	(2)
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(1 620)	(17 160)	(16 348)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 368	1 971	2 216
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 988	19 131	18 564

W okresie sprawozdawczym najistotniejsze zmiany z tytułu podatku odroczonego wynikały z dokonanej sprzedaży nieruchomości, które nastąpiło po cenie rynkowej wyższej od księgowej. Spowodowało to zrównanie wartości księgowych i podatkowych, a tym samym rozwiązanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 11 120 tys. PLN. Utworzono aktywo z tytułu podatku odroczonego w kwocie 1 050 tys. PLN. Łączny wpływ tego zdarzenia na wynik finansowy okresu to 12 170 tys. PLN.

Dodatkowo Grupa zawiązała aktywo na podatek odroczone z tyt. zaniechanej inwestycji w kwocie ok. 2 186 tys. PLN.

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Amortyzacja

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku amortyzacja wyniosła 4 429 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 roku 5 559 tys. PLN).

Kupno i sprzedaż

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku, Grupa zakupiła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 1 613 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2013 roku: 16 960 tys. PLN). Nabycia w większości obejmują wyposażenie hoteli, samochody w leasingu oraz nakłady na modernizację hal produkcyjnych.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku, Grupa zbyła składniki rzeczowych aktywów trwałych o wartości netto 674 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2013 roku: 7 860 tys. PLN).

Pozostałe zmiany rzeczowego majątku trwałego stanowią odpisy aktualizujące rzeczowy majątek trwały w kwocie 940 tys. PLN związane z nieruchomością inwestycyjną pl. Kościeleckich oraz przeniesienie stoczni Pomerania w kwocie 32 107 tys. PLN (wartość przed ujęciem korekty do wartości godziwej) do nieruchomości inwestycyjnych.

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

W okresie sprawozdawczym przeniesiono na aktywa przeznaczone do sprzedaży aktywa o wartości 1 270 tys PLN, dokonano odpisu aktualizującego wartość godziwą na kwotę 2 767 tys. PLN. Ponadto dokonano sprzedaży maszyn o wartości 629 tpyln. Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży na 30 września 2014 roku wyniosła 470 tys. PLN.

13. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi głównie:

- nieruchomości, ruchomości i grunty położone w Szczecinie o wartości godziwej 27 576 tys. PLN - majątek według stanu na 31 grudnia 2013 r był prezentowany w środkach trwałych.

- nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy (Centrum Handlowe Faktoria) o wartości godziwej 20 110 tys. PLN. Wartość godziwa nieruchomości nie uległa zmianie w stosunku do roku 2013;

- grunt położony w Bydgoszczy o powierzchni 2.255 m², przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe o wartości godziwej 3 116 tys. PLN. Wartość godziwa w stosunku do roku 2013 nie uległa zmianie;

- grunt położony w Bydgoszczy o powierzchni 63.076 m², o wartości godziwej 25 230 tys. PLN, przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe;

Wartość godziwa powyższego gruntu uległa podwyższeniu w stosunku do roku 2013 o 9 836 tys. PLN z uwagi na aktualizację wyceny.

Ponadto części gruntu położonego w Bydgoszczy o powierzchni 10.273 m², o wartości 4 508 tys. PLN, przeniesiono do aktywów obrotowych w pozycji zapas, w związku z rozpoczęciem inwestycji budowy bloków mieszkalnych.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie zakończonym 30 września 2014 roku Grupa rozpoznała odpis z tytułu utraty wartości inwestycji budowy Centrum Handlowego Makrum na kwotę 9 663 tys. PLN oraz obiektu stoczni Pomerania na 4 532 tys. PLN. W skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku odpis wykazany został w pozycji pozostałe koszty operacyjne.

Przyczyną utworzenia odpisu aktualizującego poniesione nakłady dotyczące budowy Centrum Handlowego Makrum jest zmiana przeznaczenia gruntu inwestycyjnego na budowę bloków mieszkalnych.

14. Aktywa niematerialne

Amortyzacja

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku amortyzacja wyniosła 124 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 roku 101 tys. PLN).

Kupno i sprzedaż

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku, Grupa nabyła składniki aktywów niematerialnych o wartości 351 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2013 roku: 352 tys. PLN).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku, Grupa nie sprzedała, ani zlikwidowała składniki aktywów niematerialnych (w okresie zakończonym 31 grudnia 2013 roku: wartość zbytych składników aktywów niematerialnych wyniosła: 4 050 tys. PLN).

15. Zapasy

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku, Grupa dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów o kwotę 645 tys. PLN (w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 roku: 605 tys. PLN). Kwota ta została ujęta w pozycji koszt sprzedanych towarów.

Zmiany dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów przedstawia poniższa tabela:

Odpis aktualizujący wartość zapasów	od 01-01 do 30-09-2014 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2013 (badane, przekształcone)
Stan na początek okresu	771	434
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	645	605
Odpisy odwrócone w okresie (-)	(1 414)	(233)
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	(2)	(35)
Stan na koniec okresu	-	771

W okresie objętym sprawozdaniem rozpoczęto realizację projektu deweloperskiego polegającego na budowie bloków mieszkalnych. Do dnia bilansowego poniesiono nakłady w wysokości 3 327 tys. PLN. Ponadto dokonano przeniesienia gruntu z nieruchomości inwestycyjnych do pozycji zapasów w wartości 4 508 tys. PLN.

Grupa posiada aktywa biologiczne, w skład których wchodzi konie sportowe o wartości 2 470 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2014 r. liczba hodowanych koni wynosi 12.

16. Świadczenia pracownicze

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku, w stosunku do 31 grudnia 2013 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 380 tys. PLN z tytułu rezerw urlopowych oraz wzrostu wynagrodzeń.

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych i 30 września 2014 w stosunku do 31 grudnia 2013 roku zmniejszyły się o 30 tys. PLN.

17. Rezerwy

Rezerwy w okresie objętym sprawozdaniem 30 września 2014 w stosunku do 31 grudnia 2014 wzrosły o 291 tys. PLN. Zmiana w głównej mierze wynika z zawiązanej rezerwy na straty z umów budowlanych w wysokości 334 tys. PLN.

18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
1	PEKAO Hipoteczny	Kredyt hipoteczny – CHF	3 538	Kredyt hipoteczny	-	3 538	2029-10-17	Hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 1.540 tys. CHF i umowna łączna kaucyjna do kwoty 770 tys. CHF na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy; KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8, KW BY1B/00093508/6 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej; weksel in blanco	Miesięcznie (kapitał): CHF 5,5
2	Mercedes BANK	Kredyt samochodowy	397	Flexi Kredyt	-	397	2017-10-04	Zastaw rejestrowy na kredytowanym pojeździe, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej AC	Miesięcznie (kapitał i odsetki): 11,9
3	PEKAO S.A.	Kredyt obrotowy	8 000	Limit kredytowy	8 000	7 458	2015-05-15	Hipoteka umowna łączna do kwoty 19.050 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy; KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8, KW BY1B/00093508/6 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej; weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków Kredytobiorcy w Banku, poręczenie GKI SA, MKM DEV, MKM ZOO, zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, cesja istniejących i przyszłych wierzytelności handlowych	Proporcjonalnie do uruchamianych transz; termin ostatecznej spłaty 2016-08-31
4	PEKAO S.A.	Linia gwarancji	2 400	Gwarancje	2 400	2 300	2015-05-15	Hipoteka umowna łączna do kwoty 4.500 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy; KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8, KW BY1B/00093508/6 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej; weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków Kredytobiorcy w Banku, poręczenie GKI SA, MKM DEV, MKM ZOO	-

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
5	Getin Bank	Kredyt obrotowy	1 500	Kredyt obrotowy	1 500	550	2014-12-31	Pełnomocnictwa do rachunków bieżących prowadzonych przez Bank, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, cesje z umów dostaw, poręczenie GKI SA	800 do 31.10.2014 700 do 31.12.2014
6	ING Bank Śląski	Limit kredytowy	700	Limit w rachunku obrotowym	700	537	2014-11-07	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.050.000,00 PLN	Jednorazowo do 07.11.2014r .
7	BPH S.A.	Linia kredytowa wielocelowa	5 485 + 640 (limit transakcji)	Kredyt w rachunku bieżącym	500	200	2015-07-30	Hipoteka umowna do kwoty 9.126 tys. PLN na nieruchomości w Szczecinie KW SZ1S/00210449/6- działka 1/4, 102/1 o łącznej pow. 3,7625 ha; wraz z cesją praw z polisy ubezpiecz.; zastaw na maszynach i urządzeniach w Szczecinie o wartości 7 625 tys. PLN wraz z cesją praw z polisy ubezpiecz.; poręczenie MKM DEV, MKM POM, MKM ZOO, GKI SA	Jednorazowo 30.07.2015
				Limit kredytowy	3 210	2 997			
				Gwarancje, akredytywy	1 775	-			
8	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	13 818	Kredyt inwestycyjny	-	13 818	2023-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna do kwoty 27.600 PLN na nieruchomościach: LD1M/00175075/7, SZ1S/00081399/6, BY1B/00004707/1, BY1B/00064765/3, BY1B/00004072/0, BY1B/00056503/0, KA1C/00011883/7wraz z cesją praw z polisy bezp., przelew wierzycelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 50 do 31.12.2014 70 do 31.12.2015 83 do 30.11.2023 4 915 w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
9	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 250	Kredyt w rachunku bieżącym	1 250	1 235	2014-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków Kredytobiorcy, hipoteka umowna do kwoty najwyższej 1.875 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00004707/1 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie CARNAVAL, ARONN, BINKIE, CRISMO	Automatycznie z wpływów na rachunek
10	PEKAO S.A.	Gwarancja	74	Gwarancja	74	74	2017-04-20	Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel in blanco, kaucja w wys. min. 100% kwoty gwarancji	-
11	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 333	Kredyt inwestycyjny	-	9 333	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, BINKIE, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków 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): 80 do 30.04.2024 24 - 31.05.2024 Odsetki: miesięcznie
12	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2 204	Kredyt inwestycyjny	-	2 204	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie
13	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 261	Kredyt inwestycyjny	-	12 261	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 106 do 30.04.2024 117 - 31.05.2024 Odsetki: miesięcznie

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)
14	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	10 575	Kredyt inwestycyjny	-	10 575	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 45 do 31.12.2015 50 do 30.12.2016 55 do 29.12.2017 60 do 31.12.2018 65 do 31.12.2019 70 do 31.12.2020 75 do 31.12.2021 80 do 30.12.2022 85 do 29.12.2023 90 do 31.12.2024 95 do 30.01.2026 1 105 - 27.02.2026 Odsetki: miesięcznie
Razem gwarancje bankowe						2 374			
Razem kredyty bankowe						65 103			
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej wg SCN						(242)			

Zadłużenie na dzień 31.12.2013 r.:

- Gwarancje bankowe: 2.026 tys. PLN,
- Kredyty bankowe: 53.107 tys. PLN.

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2013 r.

W pierwszym półroczu 2014 roku:

- GK IMMOBILE S.A. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30.06.2014 r. Na dzień 30.01.2014 r. przyznany Spółce kredyt wynosił 1.500 tys. PLN, a harmonogram spłaty kredytu był następujący: 300 tys. PLN w dniu 28.02.2014 r., 300 tys. PLN w dniu 31.03.2014 r., 300 tys. PLN w dniu 30.04.2014 r., 300 tys. PLN w dniu 31.05.2014 r., 300 tys. PLN w dniu 30.06.2014 r. GK IMMOBILE S.A. dokonała całkowitej spłaty tego kredytu zgodnie z harmonogramem (saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 1.973 tys. PLN).
- W dniu 10.09.2014 r. gwarancje wystawione przez Bank Pekao S.A. o wartości kolejno 611 tys. PLN oraz 262 tys. PLN z datą ważności odpowiednio 30.01.2015 r. oraz 30.01.2018 r., zostały włączone do umowy o otwarcie linii gwarancji zawartej pomiędzy Bankiem Pekao S.A. a MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w ramach limitu przeznaczonego na gwarancje za zobowiązania GK IMMOBILE S.A.
- Utraciły ważność gwarancje bankowe udzielone GK IMMOBILE S.A. przez Bank BPH S.A. o łącznej wartości 217 tys. PLN.
- GK IMMOBILE S.A. w dniu 18.09.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytu hipotecznego zmieniający zakres zabezpieczenia hipotecznego Banku. Od dnia 18.09.2014 r. zabezpieczeniem kredytu jest m.in. hipoteka na nieruchomości MAKRUM Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy objętej księgami wieczystymi nr BY1B/00093508/6, BY1B/00002869/0 oraz BY1B/00004708/8.
- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem Pekao S.A. zwiększający wysokość kredytu obrotowego do 8.000 tys. PLN. Kredyt został udzielony do dnia 31.03.2015 r., który Spółka może wykorzystać do dnia 31.07.2014 r. W dniu 30.07.2014 roku Spółka podpisała aneks wydłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 10.09.2014 r., natomiast termin spłaty do dnia 10.05.2016 r. W dniu 10.09.2014 r. został podpisany aneks wydłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 15.05.2015 r., termin spłaty do dnia 31.08.2016 r. oraz zakres zabezpieczenia hipotecznego. Od dnia 10.09.2014 r. zabezpieczeniem kredytu jest m.in. hipoteka na nieruchomości MAKRUM Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy objętej księgami wieczystymi nr BY1B/00093508/6, BY1B/00002869/0 oraz BY1B/00004708/8.
- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy o otwarcie linii gwarancji z Bankiem Pekao S.A. zwiększający limit na gwarancje do kwoty 1.500 tys. PLN. Spółka zależna może składać zlecenia udzielenia gwarancji do dnia 31.07.2014 r. W dniu 30.07.2014 r. Spółka podpisała aneks wydłużający okres składania zleceń udzielenia gwarancji do dnia 10.09.2014 r. W dniu 10.09.2014 r. został podpisany aneks zwiększający limit na gwarancje do kwoty 2.400 tys. PLN, z czego 1.100 tys. PLN z przeznaczeniem na gwarancje wystawione za Grupę Kapitałową IMMOBILE S.A., wydłużający okres składania zleceń udzielenia gwarancji do dnia 15.05.2015 r. oraz zakres zabezpieczenia hipotecznego. Od dnia 10.09.2014 r. zabezpieczeniem linii jest m.in. hipoteka na nieruchomości MAKRUM Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy objętej księgami wieczystymi nr BY1B/00093508/6, BY1B/00002869/0 oraz BY1B/00004708/8.
- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w dniu 29.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem BPH S.A. zwiększający kredyt w formie linii wielocelowej wielowalutowej linii kredytowej do kwoty 6.125 tys. PLN, w tym: limit w rachunku bieżącym 500 tys. PLN, limit kredytowy do kwoty 3.210 tys. PLN, 1.775 tys. PLN na gwarancje oraz sublimit do kwoty 640 tys. z przeznaczeniem na pokrycie ryzyka kredytowego i rynkowego. Na mocy aneksu kredyt udostępniony był do dnia 31.07.2014 r. W dniu 30.07.2014 r. został podpisany aneks wydłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 30.07.2015 r.
- Utraciły ważność gwarancje bankowe udzielone MAKRUM Project Management Sp. z o.o. przez Bank BPH S.A. o łącznej wartości 74 tys. PLN.
- W dniu 20.03.2014 r. IMMOBILE Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A. w wysokości 23.359 tys. PLN (kwota udzielonego kredytu 30.000 tys. PLN, saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r.: 23.745 tys. PLN).
- W dniu 20.03.2014 r. IMMOBILE Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A. w wysokości 1.878 tys. PLN (kwota udzielonego kredytu 3.000 tys. PLN, saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r.: 1.978 tys. PLN).
- CRISMO Sp. z o.o. w dniu 21.01.2014 r. dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A. (saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 214 tys. PLN).

- MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem Pekao S.A. wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30.06.2014 r. Na dzień 30.01.2014 r. przyznany Spółce kredyt wynosił 500 tys. PLN, a harmonogram spłaty kredytu jest następujący: 100 tys. PLN w dniu 31.12.2013 r., 100 tys. 24.01.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 28.02.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 31.03.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 30.04.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 31.05.2014 r., 60 tys. PLN w dniu 30.06.2014 r. MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty tego kredytu zgodnie z harmonogramem (saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 382 tys. PLN).
- MAKRUM Sp. z o.o. w dniu 30.01.2014 r. podpisała aneks do umowy kredytowej wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30.06.2014 r. Na dzień 30.01.2014 r. przyznany Spółce kredyt wynosił 300 tys. PLN, a harmonogram spłaty kredytu jest następujący: 50 tys. 24.01.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 28.02.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 31.03.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 30.04.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 31.05.2014 r., 50 tys. PLN w dniu 30.06.2014 r. MAKRUM Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty tego kredytu zgodnie z harmonogramem (saldo kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 298 tys. PLN).
- W dniu 04.06.2014 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zaciągnęła w Getin Noble Bank S.A. kredyt w wysokości 1.500 tys. PLN (saldo kredytu na dzień 30.09.2014 r. wynosi 550 tys. PLN). Zabezpieczeniem kredytu są: pełnomocnictwa do rachunków bieżących prowadzonych przez Bank, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, cesje z umów dostaw, poręczenie GK IMMOBILE S.A. Kredyt podlega spłacie w dwóch ratach: 800 tys. w dniu 31.10.2014 r. oraz 700 tys. w dniu 31.12.2014 r. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 3M + marża Banku.
- W dniu 01.04.2014 r. MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. podpisała umowę o udzielenie gwarancji przez Bank Pekao S.A. w wysokości 18 tys. EUR. Zabezpieczeniem udzielonej gwarancji są: pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel in blanco, kaucja w wys. 100% kwoty gwarancji.
- W dniu 14.03.2014 roku ARONN Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt inwestycyjny w wysokości 9.900 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, BINKIE, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu. Spłata kredytu odbywa się zgodnie z harmonogramem. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 1M + marża Banku.
- W dniu 14.03.2014 roku ARONN Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt obrotowy w wysokości 7.099 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu były: hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z rachunku zwrotu VAT wraz z blokadą środków zgromadzonych na rachunku. Oprocentowanie kredytu wynosiło WIBOR 1M + marża Banku. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w dniu 25.06.2014 r.
- W dniu 14.03.2014 roku BINKIE Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt inwestycyjny w wysokości 2.337 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: 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. Spłata kredytu odbywa się zgodnie z harmonogramem. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 1M + marża Banku.
- W dniu 14.03.2014 roku BINKIE Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt obrotowy w wysokości 1.215 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu były: hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z rachunku zwrotu VAT wraz z blokadą środków zgromadzonych na rachunku. Oprocentowanie kredytu wynosiło WIBOR 1M + marża Banku. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w dniu 25.06.2014 r.
- W dniu 14.03.2014 roku CARNAVAL Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt inwestycyjny w wysokości 13.000 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu. Spłata kredytu odbywa się zgodnie z harmonogramem. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 1M + marża Banku.

- W dniu 14.03.2014 roku CARNAVAL Sp. z o.o. zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK S.A. kredyt obrotowy w wysokości 8.395 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu były: hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z rachunku zwrotu VAT wraz z blokadą środków zgromadzonych na rachunku. Oprocentowanie kredytu wynosiło WIBOR 1M + marża Banku. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w dniu 25.06.2014 r.

- W dniu 07.04.2014 roku CEZARO Sp. z o.o. zaciągnęła w mBank S.A. kredyt inwestycyjny w wysokości 10.800 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu są: hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN. Spłata kredytu odbywa się zgodnie z harmonogramem. Oprocentowanie kredytu to WIBOR 1M + marża Banku.

- W dniu 07.04.2014 roku CEZARO Sp. z o.o. zaciągnęła w mBank S.A. kredyt obrotowy w wysokości 4.623 tys. PLN. Zabezpieczeniem kredytu były: blokada środków ze zwrotu podatku VAT, hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia. Oprocentowanie kredytu wynosiło WIBOR 1M + marża Banku. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w dniu 16.06.2014 r.

19. Inne istotne zmiany

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

19.1. Kapitałowe papiery wartościowe

Grupa posiada na dzień 30 września 2014 roku akcje spółek notowanych na GPW w kwocie 101 tys. PLN oraz akcje własne w kwocie 2 960 tys PLN.

Akcje własne zostały nabyte w ramach programu skupu akcji własnych rozpoczętego w roku 2012. Skupione akcje zostały wycenione w cenie nabycia i zgodnie z regulaminem skupu przeznaczone są do dalszej odsprzedaży.

19.2. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej:

Opis spraw sądowych:

Sprawa Mostostal Chojnice S.A.

W dniu 08.02.2013r. został do SPÓŁKI Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. doręczony pozew Syndyka masy upadłości MOSTOSTAL CHOJNICE S.A. o zapłatę kwoty 493.125,16 PLN. Pozew ten złożono dnia 21.11.2012r. Została udzielona odpowiedź na pozew z wnioskiem o oddalenie powództwa w całości - wysłana 22.02.2013r. Pozew wynika z faktu dokonywania przez strony innego księgowania kompensat przeprowadzonych w następstwie rozwiązania umowy dostawy. Sąd wyznaczył termin rozprawy na dzień 06.03.2014r. Wyrok ogłoszono 17.03.2014r. Zasądzono na rzecz Powoda całą żądaną kwotę. Od wyroku Strona Pozwana wniosła apelację skarżąc wyrok w zakresie kwoty 298.380,00 PLN. Nie wyznaczono jeszcze rozprawy apelacyjnej.

Sprawa Przedsiębiorstwa Obrotu Surowcami Wtórnymi "DEPOL" Sp. z o.o.

Pozew firmy Przedsiębiorstwo Obrotu Surowcami Wtórnymi "DEPOL" Sp. z o.o. w Bydgoszczy przeciwko SPÓŁCE Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. o wydanie skrzyń formiarskich (do wykonywania odlewów żeliwnych, które były używane przez ZELMAK w upadłości) z wnioskiem alternatywnym o zapłatę 410.866 PLN. Ponadto analogiczny pozew przeciwko SPÓŁCE Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. i DEPOL został złożony przez H.Cegielski - Fabryka Silników Agregatowych Sp. z o.o. w Poznaniu. Wyrok z dnia 21.12.2011r. nakazujący Grupie Kapitałowej IMMOBILE S.A. wydanie firmie DEPOL skrzyń formiarskich. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. złożyła apelację od tego wyroku. Ostatni świadkowie zostali przesłuchani w drodze pomocy prawnej przez Sąd Rejonowy we Włocławku, w dniu 25.08.2014r. Kolejny termin rozprawy

Sprawa Odlewni Ostrowiec Sp. z o.o.

Pozew ze strony SPÓŁKI Odlewnia Ostrowiec Sp. z o.o. (Powód) przeciwko Grupa Kapitałowa Immobile S.A. (Pozwana) z dnia 10.03.2014r. o zapłatę kwoty 184.500,00 PLN z odsetkami od 05.11.2012r. oraz kosztami procesu. Sprawa dotyczy zamówienia przez Pozwaną odlewu czopa do młyna kołowego. Pozwany odstąpił od umowy w wyniku nieusunięcia przez Powoda wad odlewniczych. Zdaniem Pozwanego wady te powinny zostać usunięte w ramach rękojmi. Pozwany wnosi o oddalenie powództwa w całości w związku z jej odstąpieniem od umowy w wyniku nie dokonania naprawy lub wymiany przez Powoda wadliwego czopa. Po przesłuchaniu wszystkich świadków sąd postanowił o dopuszczeniu opinii biegłego z dziedziny materiałoznawstwa. Kolejny termin po otrzymaniu opinii biegłego wyznaczony zostanie z urzędu.

Sprawa Heilbronn Pressen GmbH

Listem z dnia 23.08.2013r. prawnik Renald Metoja zażądał kwoty 794.398,55 EUR działając jako syndyk Spółki Heilbronn Pressen GmbH. Sprawa nie została wniesiona do sądu. Zgodnie z listem z dnia 04.09.2013r. roszczenie zostało oddalone. Roszczenie najprawdopodobniej ulegnie przedawnieniu.

Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie jest bezpodstawne, w związku z tym nie tworzone rezerwy z tego tytułu.

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki dominującej:

Opis spraw sądowych:

Sprawa przeciwko Sky Share Sp. z o.o.

W dniu 18.06.2012r. został złożony pozew o zapłatę 199.656,25 PLN plus odsetki od dnia 12.08.2010r. jako równowartość 62.500 USD stanowiącej udział spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. we współwłasności samolotu Cirrus SR 22 GTS Turbo G3. Pozew dotyczył zwrotu zatrzymanego bezpodstawnie przez Sky Share sp. z o.o. odszkodowania wypłaconego przez ubezpieczyciela w związku ze zniszczeniem samolotu Cirrus SR 22 GTS Turbo G3. W dniu 23.01.2013r. został doręczony wyrok Sądu Arbitrażowego z dnia 07.01.2013r., w którym Sąd zasądził całą kwotę - przy czym nie uwzględnił wszystkich żądanych odsetek. Sprawa jest na etapie postępowania egzekucyjnego.

Sprawa przeciwko niemieckiej kancelarii prawnej Pietrzyk & Kollegen

Pozew złożony został w Sądzie Okręgowym w Dusseldorfie w dniu 30 stycznia 2012r. Sprawa dotyczy zapłaty 1.044.042,00 EUR z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy o obsługę prawną przez pozwaną kancelarię wskutek czego Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Powód) poniosła w/w szkodę. Pozew opiera się na twierdzeniu, że pozwana kancelaria udzieliła Powodowi nieodpowiedniej i nierzetelnej porady prawnej w odniesieniu do istniejących ryzyk nabycia majątku upadłej spółki Heilbronn Pressen GmbH oraz nie poinformowała Powoda o bezpieczniejszych wariantach przeprowadzenia tej transakcji. Roszczenie obejmuje oprócz szkody za nienależyte wykonanie umowy obsługi prawnej w wysokości 1.044.042,00 EUR także odszkodowanie za koszty przedsądowej pomocy prawnej niemieckiej (3.527,40 EUR) oraz kancelarii polskiej (68.097,17 PLN) związanej ze sprawą. Zarządzeniem z dnia 17 lutego 2012r. Sąd Okręgowy w Dusseldorfie postanowił przeprowadzić wstępne pisemne postępowanie w sprawie i związku z tym zobowiązał pozwaną kancelarię do przedłożenia w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia zarządzenia pisemnego stanowiska, czy kancelaria P&K ma zamiar podjąć obronę przeciwko powództwu, czy też uznaje w pełni lub częściowo roszczenie Powoda oraz do złożenia w terminie kolejnych 4 tygodni odpowiedzi na pozew Powoda. Strona pozwana złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa w całości wskazując, że Powód był informowany o wszelkich ryzykach związanych z transakcją oraz możliwych wariantach jej przeprowadzenia, stąd też nie można P&K postawić zarzutu niewłaściwego doradztwa. Na poparcie swej wersji zdarzeń Kancelaria P&K powołała dowód z zeznań świadków. Sąd pierwotnie wyznaczył termin rozprawy na dzień 01.08.2014r. jednakże ze względu na obciążenie sądu zniósł ten termin i wyznaczył kolejny na 05.12.2014r.

Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

Pozew ze strony SPÓŁKI 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 Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Na chwilę obecną nie wyznaczono pierwszej rozprawy .

Sprawa przeciwko Agencji Consultingowej Amstell

Sprawa o zapłatę faktury w wysokości 166.959 PLN. Pozwany Agencja Consultingowa Amstell Mariusz Florczak. 04.12.2013 wydano nakaz zapłaty, a 21.01.2014 opatrzono klauzulą wykonalności. Obecnie trwa postępowanie egzekucyjne.

19.3. Zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiło 2 012 tys PLN i uległo zmniejszeniu do kwoty 925 tys PLN na dzień 30 września 2014 roku.

19.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2014 roku Grupa posiadała zobowiązania z tyt. nabycia środków trwałych na kwotę 1 071 tys. PLN.

19.5. Kapitał własny

	30-09-2014 (niebadane)	31-12-2013 (badane, przekształcone)
Liczba akcji	72 862 932	72 862 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (PLN)	18 215 733	18 215 733

Grupa posiada na dzień 30 września 2014 r. 1.928.760 sztuk akcji własnych o wartości 2 960 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa posiadała 1.212.260 sztuk akcji własnych o wartości 1 634 tys. PLN.

Grupa skupuje akcje własne celem odsprzedaży i wycenia je w cenie nabycia.

19.6. Zarządzanie kapitałem

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

Wskaźniki struktury bilansu	Formuły	Cel	30-09-2014	30-09-2013
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,00	0,97
Kapitał obrotowy netto	Kapitał stały - majątek trwały – zobowiązania długoterminowe	dodatni	-812	-6 401
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły	Cel	30-09-2014	30-09-2013
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,00	0,82
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe- Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,74	0,72
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,42	0,40
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,72	0,68

19.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30-09-2014 (niebadane)	31-12-2013 (badane, przekształcone)
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	780	926
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	115	257
Środki pieniężne w kasie	149	90
Depozyty krótkoterminowe	-	-
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	73	454
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	1 117	1 727

19.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

Zapasy (w tys. PLN)	za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(7 452)
Zmiana prezentacji działki inwestycyjnej pod budowę osiedla mieszkaniowego	4 508
Wydatki na zakup oraz utrzymanie koni prezentowane w bilansie w pozycji "Aktywa biologiczne"	(408)
Korekta z tyt. wyceny kontraktów długoterminowych	(941)
Pozostałe	13
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	(4 280)

Należności z tyt. umów o usługę budowlaną (w tys. PLN)	za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku
Bilansowa zmiana stanu należności z tyt umów o usługę budowlaną	(12 186)
Pozostałe	4
Zmiana stanu należności z tyt. umów o usługę budowlaną w rachunku przepływów pieniężnych	(12 182)

Rozliczenia międzyokresowe (w tys. PLN)	za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(960)
Rozliczana w czasie marża z leasingu zwrotnego	295
Pozostałe	413
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	(252)

Inne korekty:

Pozycja w kwocie 1 880 tys. PLN w większości wynika z jednorazowego ujęcia wyceny instrumentów pochodnych typu IRS.

19.9. Leasing finansowy

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa podpisała nowe umowy leasingu. Przedmiotem umów leasingowych są samochody osobowe marki Ford o wartości 394 tys. PLN oraz leasing zwrotny dotyczący wyposażenia hoteli w wysokości 283 tys. PLN.

19.10. Udzielone pożyczki

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa udzieliła pożyczki osobie fizycznej w wysokości 1,0 mln PLN, z terminem spłaty do maja 2015. Pożyczka została udzielona zgodnie z warunkami rynkowymi.

19.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wzrost wartości zobowiązań o 7 609 tys PLN z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 30 września 2014 w stosunku do 31 grudnia 2013 roku wynika ze wzrostu ilości prowadzonych kontraktów przemysłowych i związanych z nimi zakupów materiałów i usług.

19.12. Inne wybrane ujawnienia wymagane przez MSR 34

Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących 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

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01-01 do 30-09-2014 (niebadane)	od 01-01 do 30-09-2013 (badane, przekształcone)
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	70 934 172	72 443 945
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	70 934 172	72 443 945
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 671	(557)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,07	(0,01)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,07	(0,01)
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	4 671	(556)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,07	(0,01)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,07	(0,01)

20. Należności z tytułu umów o usługi budowlane

Należności z tytułu umów o usługi budowlane wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów przemysłowych. W procesie konsolidacji eliminowany jest efekt wzajemnych transakcji.

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty 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. Wartość należności na dzień 30 września 2014 roku wynosiła 16 010 tys. PLN wobec 3 824 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	30-09-2014 (niebadane)	31-12-2013 (badane, przekształcone)
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	47 897	34 631
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	12 361	3 176
Koszty pozostające do realizacji umowy	24 577	22 223
Szacunkowe łączne koszty umowy	36 938	25 399
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	10 959	9 231
Zyski	10 959	9 231
straty (-)	-	-

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach, jednakże są obciążone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w części sprawozdania dotyczącej stosowanych zasad rachunkowości w punkcie 6.2 Niepewność szacunków i założeń.

21. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

21.1. Nabycie jednostek

W dniu 07 marca 2014 roku Spółka CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. nabyła 25,10 % udziałów w Spółce CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. za kwotę 25,1 tys. PLN od podmiotu spoza Grupy. Po tej transakcji Grupa posiada 100% udziałów w Spółce CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

21.2. Zbycie jednostek zależnych

Nie dotyczy

21.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

Nie dotyczy

22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

23. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

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

Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS zawarte w 2014 roku. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

Poniżej przedstawiono poziomy hierarchii instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy.

30-09-2014		Hierarchia wartości godziwej		
Rodzaj instrumentu		Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje obce		101		
Zabezpieczające instrumenty pochodne			(2 817)	

31-12-2013		Hierarchia wartości godziwej		
Rodzaj instrumentu		Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje obce		51		
Zabezpieczające instrumenty pochodne			(305)	

24. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Informacje na temat podmiotów powiązanych - świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	od 01-01 do 30-09-2014	od 01-01 do 31-12-2013 (badane, przekształcone)
<i>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego Zarządu:</i>		
Wynagrodzenia	2 553	1 300
Razem	2 553	1 300

Informacje na temat podmiotów powiązanych - sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 30-09-2014	od 01-01 do 31-12-2013	30-09-2014	31-12-2013
<i>Sprzedaż do:</i>				
Pozostałych podmiotów powiązanych osobowo	33	-	15	-
Razem	33	-	15	-

Informacje na temat podmiotów powiązanych - zakupy i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 30-09-2014	od 01-01 do 31-12-2013	30-09-2014	31-12-2013
Zakup do:				
Pozostałych podmiotów powiązanych osobowo	267	206	107	16
Razem	267	206	107	16

Informacje na temat podmiotów powiązanych - pożyczki udzielone	30-09-2014		31-12-2013	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:				
Pozostałych podmiotów powiązanych osobowo	1 000	1 000	-	-
Razem	1 000	1 000	-	-

Wartość transakcji przeprowadzonych z podmiotami powiązаныmi nie odbiegała od wartości transakcji zawartych na warunkach rynkowych.

26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- Do dnia 03.10.2014 r. CDI 3 Spółka z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Kupujący) nie zawarła umowy przyrzeczonej sprzedaży z powodu niespełnienia warunków przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w nieruchomości z dnia 04.07.2014r. (dalej Umowa) zawartej z Spółdzielnią Turystyczną "WYPOCZYNEK" w Poznaniu (Sprzedający) za cenę łącznie w kwocie 7,1 mln PLN pod potrzeby przebudowy obiektu na hotel.

W związku z tym, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie do dnia 03.10.2014 roku, a Kupujący nie zrzekł się tych warunków, które były zastrzeżone na jego rzecz, a nie zostały spełnione do tego dnia, Strony nie były zobowiązane do realizacji zobowiązań wynikających z Umowy.

- W dniu 07.10.2014r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. otrzymała informację od swojego pełnomocnika o spełnieniu warunku przedwstępnej umowy sprzedaży z dn. 30.01.2014r. zawartej ze spółką zależną (w której Sprzedająca posiada 100 % udziałów) HALIFAX P Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Kupująca), w której Sprzedająca zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz Kupującej zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie w rozumieniu art. 55 ze zn. 1 KC i 55 ze zn. 2 KC.

Warunkiem Umowy, który spełniono jest uzyskanie ostatecznej decyzji właściwego ministra ds. Skarbu Państwa, w której wyrażono zgodę na sprzedaż nieruchomości (w ramach zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa) zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy o portach i przystaniach morskich.

- W dniu 13.10.2014 roku spółki ARONN Sp. z o.o., BINKIE Sp. z o.o., CARNAVAL Sp. z o.o., CRISMO Sp. z o.o. i FOCUS Hotels Sp. z o.o. podpisały aneksy do umów kredytowych zawartych z BZ WBK S.A. zmieniające sposób liczenia kowenantów.

- W dniu 17.10.2014r. spółka zależna NOBLES Spółka z o.o. (Kupująca) zawarła przedwstępną umowę sprzedaży ze spółką Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy ("Sprzedająca"), zgodnie z którą Kupująca zobowiązała się do zakupu, zaś Sprzedająca do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntów objętych księgą wieczystą numer BY1B/00063606/4, stanowiących działki:

1) o powierzchni 2,4234 ha, powstałą z podziału działki o numerze ewidencyjnym 7/63, stanowiącej tereny przemysłowe,

2) o powierzchni 0,0436 ha, powstałą z podziału działki o numerze ewidencyjnym 7/348, stanowiącej drogi,

za cenę 1.251 tys. PLN netto, a wraz z podatkiem VAT tj. w łącznej cenie 1.539 tys. PLN.

Przyrzeczoną umowę sprzedaży strony zobowiązały się zawrzeć w terminie 14 dni od dnia zapłacenia przez Kupującą całej ceny sprzedaży i od dnia ostatecznego zatwierdzenia podziału geodezyjnego (dnia ostateczności decyzji Prezydenta Miasta Bydgoszczy) nieruchomości, w wyniku którego zostaną wydzielone działki stanowiące przedmiot umowy i wydania dokumentów geodezyjnych stanowiących podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Kupująca wpłaciła wadium w kwocie 125,1 tys. PLN, która zgodnie z warunkami przetargu podlegała zaliczeniu na poczet ceny. Pozostałą część ceny w kwocie 1.414 tys. PLN brutto Kupująca zobowiązała się zapłacić do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, nie później niż do dnia 30.01.2015r.

Kupująca zamierza przeznaczyć nieruchomość pod zabudowę przemysłową pod potrzeby Zakładu Produkcyjnego Makrum. W tym celu Zakład zostanie przeniesiony na przedmiotową nieruchomość z nieruchomości przy ul. Leśnej w Bydgoszczy, tak aby na tym terenie zrealizowana zostać mogła inwestycja deweloperska.

- W dniu 31.10.2014 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy o kredyt obrotowy z Getin Noble Bank S.A. wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu do dnia 31.01.2015 r.

- W dniu 04.11.2014 roku CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 07.11.2015 r.

- W dniu 07.11.2014 r. MAKRUM Project Management Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem Pekao S.A. zwiększający wysokość kredytu obrotowego do 10.000 tys. PLN.

- W październiku 2014 roku Grupa otrzymała spłatę pożyczki w wysokości 1 000 tys. PLN, która została udzielona osobie fizycznej w maju 2014 roku.

Bydgoszcz, dn. 14 listopada 2014 roku

Podpisy Zarządu:

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

Media Regionalne Sp. z o.o.
Centrum Usług Księgowych
Główny Księgowy
Renata Makaruk