



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU**

27 listopada 2017 roku

Spis treści

Wybrane dane finansowe.....	3
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat.....	4
Zysk (strata) na jedną akcję.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Dodatkowe noty objaśniające.....	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	8
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	9
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	10
5. Sezonowość działalności.....	11
6. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	11
7. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	13
8. Przychody i koszty.....	13
9. Podatek dochodowy.....	15
10. Rzeczowe aktywa trwałe.....	17
11. Aktywa niematerialne.....	17
12. Nieruchomości inwestycyjne.....	18
13. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	18
14. Należności i pożyczki.....	19
15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	20
16. Inwestycje w jednostkach zależnych.....	20
17. Rezerwy.....	22
18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	22
19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	23
20. Inne istotne zmiany.....	23
20.1 Sprawy sądowe.....	24
20.2 Zapasy.....	24
20.3 Zobowiązania warunkowe.....	24
20.4 Zobowiązania inwestycyjne.....	25
20.5 Kapitał własny.....	25
20.6 Zarządzanie kapitałem.....	25
20.7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	26
20.8 Inne wybrane ujawnienia wymagane przez MSR 34.....	26
20.8.1 Zysk przypadający na jedną akcję.....	26
20.9 Leasing.....	26
21. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	26
22. Instrumenty finansowe.....	28
23. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	28
24. Działalność zaniechana.....	28
25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	29
26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	30

Wybrane dane finansowe

	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016
	(niebadane)	(niebadane)		(niebadane)	(niebadane)	
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	5 589	5 826	7 391	1 313	1 334	1 689
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	30 034	(779)	(1 926)	7 056	(178)	(440)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 005	(3 899)	(10 487)	7 284	(892)	(2 397)
Zysk (strata) netto	25 030	(3 273)	(9 753)	5 880	(749)	(2 229)
Zysk (strata) na akcję (PLN)	0.33	(0.05)	(0.13)	0.08	(0.01)	(0.03)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0.33	(0.05)	(0.13)	0.08	(0.01)	(0.03)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.2566	4.3688	4.3757
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6 359)	(3 876)	(2 197)	(1 494)	(887)	(502)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 952	(8 780)	(18 694)	459	(2 010)	(4 272)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 751	12 633	21 608	881	2 892	4 938
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(656)	(23)	717	(154)	(5)	164
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4.2566	4.3688	4.3757
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	213 659	181 035	181 334	49 583	41 984	40 989
Zobowiązania długoterminowe	10 759	17 243	1 320	2 497	3 999	298
Zobowiązania krótkoterminowe	34 405	14 747	32 027	7 984	3 420	7 239
Kapitał własny	168 495	149 045	147 987	39 102	34 565	33 451
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4.3091	4.3120	4.4240

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 2017: 1 euro = 4.2566

01 stycznia do 30 września 2016: 1 euro = 4.3688

01 stycznia do 31 grudnia 2016: 1 euro = 4.3757

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 2017: 1 euro = 4.3091

30 września 2016: 1 euro = 4.312

31 grudnia 2016: 1 euro = 4.424

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	nota	od 01.07 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	6	1 903	5 589	1 583	5 826
Przychody ze sprzedaży produktów		-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług		1 903	5 589	1 583	5 642
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-	-	184
Koszt własny sprzedaży	8	1 659	4 612	1 468	4 649
Koszt sprzedanych usług		1 659	4 612	1 468	4 442
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-	-	-	207
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		244	977	115	1 177
Koszty sprzedaży		-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	8	696	1 954	861	2 596
Zmiana stanu aktywów biologicznych		-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	8	59	782	658	734
Pozostałe koszty operacyjne	8	2	130	14	94
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	17	-	30 359	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(395)	30 034	(102)	(779)
Przychody finansowe	8	937	2 801	606	1 500
Koszty finansowe	8	418	1 830	1 319	4 620
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		124	31 005	(815)	(3 899)
Podatek dochodowy	9	76	5 975	(151)	(626)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		48	25 030	(664)	(3 273)
Zysk (strata) netto		48	25 030	(664)	(3 273)

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
<i>z działalności kontynuowanej</i>	20.9.		
- podstawowy	1	0.33	(0.05)
- rozwodniony		0.33	(0.05)

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.07 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
Zysk (strata) netto	48	25 030	(664)	(3 273)
Inne całkowite dochody				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży: - dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	-	878	1 093
Odroczony podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	166	207
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	712	886
Całkowite dochody	48	25 030	48	(2 387)

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 8 do 30

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30.09.2017 (niebadane)	30.06.2017 (niebadane)	30.09.2016 (niebadane)	31.12.2016
Aktywa trwałe					
Aktywa niematerialne	11	22	15	30	22
Rzeczowe aktywa trwałe	10	1 268	1 355	2 035	1 322
Nieruchomości inwestycyjne	12	2 020	2 020	2 020	2 020
Inwestycje w jednostkach zależnych	16	133 263	133 263	111 858	132 481
Należności i pożyczki	14	34 261	31 624	27 537	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	20.1	-	-	15 263	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	1 289	1 318	2 097	2 399
Aktywa trwałe		172 123	169 595	160 840	138 244
Aktywa obrotowe					
Zapasy		-	-	92	92
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15	13 794	14 136	5 645	2 041
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	16	-	-
Pożyczki	14	27 377	27 843	10 620	36 445
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		214	178	208	144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20.8	151	262	67	807
Aktywa obrotowe		41 536	42 435	16 632	39 529
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	13	-	-	3 563	3 563
Aktywa razem		213 659	212 030	181 035	181 334
Pasywa					
Kapitał własny					
Kapitał podstawowy	20.6	18 841	18 841	18 216	18 841
Akcje własne (-)		-	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711	98 086	103 711
Pozostałe kapitały		4 662	4 662	5 490	4 662
Zyski zatrzymane:		41 281	41 232	27 253	20 773
- zysk (strata) z lat ubiegłych		16 251	16 251	30 526	30 526
- zysk (strata) netto		25 030	24 981	(3 273)	(9 753)
Kapitał własny		168 495	168 446	149 045	147 987
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	18	9 526	4 866	15 836	-
Leasing finansowy	20.10	186	217	116	90
Pozostałe zobowiązania		-	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	17	5	4	4	4
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 042	1 164	1 287	1 226
Zobowiązania długoterminowe		10 759	6 251	17 243	1 320
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19	4 559	7 968	3 182	1 837
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	18	28 716	28 487	10 395	29 264
Leasing finansowy	20.10	152	223	406	301
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	17	432	434	354	370
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17	-	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		546	221	410	255
Zobowiązania krótkoterminowe		34 405	37 333	14 747	32 027
Zobowiązania razem		45 164	43 584	31 990	33 347
Pasywa razem		213 659	212 030	181 035	181 334

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 8 do 30

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.07 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		124	31 005	(815)	(3 899)
Korekty:					
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	10	154	398	246	743
Amortyzacja aktywów niematerialnych	11	3	11	8	25
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		29	245	-	30
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(16)	(639)	(658)	(658)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrum. pochodne)	20.1	-	(30 359)	-	440
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(82)	(433)	(5)	42
Koszty odsetek		400	1 059	1 099	3 881
Przychody z odsetek i dywidend		(654)	(1 818)	(400)	(1 098)
Korekty wynikające z połączenia z Hotel 1 GKI		-	-	90	90
Inne korekty		(48)	(81)	57	50
Korekty razem		(214)	(31 617)	437	3 545
Zmiana stanu zapasów		-	92	-	210
Zmiana stanu należności	23	(1 704)	(1 303)	(4 152)	(3 227)
Zmiana stanu zobowiązań	23	964	231	1 562	1 138
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		163	98	(30)	(373)
Zmiany w kapitale obrotowym		(577)	(882)	(2 620)	(2 252)
Zapłacony podatek dochodowy		(32)	(4 865)	(1 270)	(1 270)
Zwrot zapłaconego podatku dochodowego		-	-	(222)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(699)	(6 359)	(4 490)	(3 876)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	12	(10)	(11)	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	10	(68)	(86)	-	(78)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		16	4 202	6 341	6 368
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	16	-	(3 539)	-	(1)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		2 000	17 252	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	14	468	21 638	2 976	7 817
Pożyczki udzielone	14	(1 981)	(37 741)	(4 376)	(16 008)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	20.1	-	-	(4 178)	(17 273)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	20.1	-	-	-	10 241
Otrzymane odsetki		12	237	102	153
Otrzymane dywidendy		-	-	-	1
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		437	1 952	865	(8 780)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy netto z tytułu sprzedaży akcji własnych	20.6	-	-	-	2 591
Nabycie akcji własnych		-	-	-	(7)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów	18;23	-	-	4 000	4 000
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	18;23	4 800	15 580	5 255	15 760
Spłaty kredytów i pożyczek	18;23	(108)	(6 892)	(3 714)	(4 328)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	20.10	(52)	(230)	(176)	(1 524)
Odsetki zapłacone		(118)	(335)	(135)	(216)
Dywidendy wypłacone		(4 372)	(4 372)	(3 643)	(3 643)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		150	3 751	1 587	12 633
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(112)	(656)	(2 038)	(23)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		263	807	2 105	90
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		151	151	67	67

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 8 do 30

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2017 roku	18 841	-	103 711	4 662	20 773	147 987
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku	-	-	-	-	25 030	25 030
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2017	-	-	-	-	25 030	25 030
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Kapitały po przejęciu Hotel 1 GKI	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	(4 522)	(4 522)
Saldo na dzień 30 września 2017 roku	18 841	-	103 711	4 662	41 281	168 495

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2016 roku	18 216	(1 687)	98 086	3 706	8 705	127 026
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)</i>						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku	-	-	-	-	(3 273)	(3 273)
Inne całkowite dochody za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku	-	-	-	886	-	886
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2016	-	-	-	886	(3 273)	(2 387)
Nabycie akcji własnych	-	(7)	-	-	-	(7)
Kapitały po przejęciu Hotel 1 GKI	-	-	-	-	25 464	25 464
Sprzedaż akcji własnych	-	1 694	-	898	-	2 592
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	(3 643)	(3 643)
Saldo na dzień 30 września 2016 roku	18 216	-	98 086	5 490	27 253	149 045

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 30

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) jest spółką akcyjną z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej 40, której akcje znajdują się w publicznym obrocie.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 i zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku, które dnia 27 listopada 2017 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 28 kwietnia 2017 roku.

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

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

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

3. Istotne zasady (polityka rachunkowości)

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok, który rozpoczął się 1 stycznia 2016 roku. Po 1 stycznia 2016 roku nie opublikowano nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2016 roku. Standardy i interpretacje, które zostały wydane ale nie obowiązują ponieważ nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską lub zostały zatwierdzone przez Unię Europejską ale nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę Kapitałową zaprezentowane zostały w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2016. W pierwszym półroczu 2017 roku opublikowano jedynie standard MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe opublikowany 18 maja 2017 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później) i KIMSF 23 Niepewność w ujmowaniu podatku dochodowego opublikowana 7 czerwca 2017 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku).

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej. Z uwagi na planowane terminy wdrożenia MSSF 9 – Instrumenty finansowe i MSSF 15 – Przychody z umów z klientami z dniem 1 stycznia 2018 roku oraz MSSF 16 – Leasing od okresu rocznego rozpoczynającego się dnia 1 stycznia 2019 roku, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółka jest w trakcie analizy wpływu powyższych MSSF na stosowane przez Spółkę zasady rachunkowości. Na dzień 30 września 2017 roku Spółka nie dysponuje jeszcze wiarygodnymi szacunkami wpływu wdrożenia ww. MSSF na sprawozdanie finansowe.

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

4.1. Profesjonalny osąd

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

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

Ujęcie inwestycji w Projprzem S.A. jako inwestycji w jednostkę zależną

Spółka utrzymała klasyfikację akcji Projprzem S.A. jako długoterminową inwestycję w jednostkę zależną. Kontrola sprawowana przez Spółkę ma charakter trwały – w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku Spółka (bezpośrednio i pośrednio przez spółki zależne) zwiększyła swoje zaangażowanie w Projprzem S.A. z 47,64% w kapitale podstawowym oraz 39,90% praw głosu w ogólnej liczbie głosów na WZA (na dzień 31 grudnia 2016 roku) do 65,73% w kapitale podstawowym i ogólnej liczbie głosów na WZA.

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka 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

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

W ocenie Zarządu od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 września 2017 roku nie nastąpiły zmiany warunków rynkowych i innych przesłanek, które miałyby istotny wpływ na zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2017 roku.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

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

4.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Przyjęta na koniec roku 2016 metodologia nie uległa zmianie. W okresie sprawozdawczym nie zmieniły się również wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec 2016 roku.

W okresie sprawozdawczym nie zmieniły się również wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku na koniec 2016 roku.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Stawki amortyzacyjne

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

5. Sezonowość działalności

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

6. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

- nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- innymi aktywami.

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

3. Segment *Pozostałe* zajmuje się sprzedażą posiadanego przez Spółkę majątku.

4. Segment *Przemysł* w 2017 roku obejmuje sprzedaż usług w zakresie remontu maszyn w sektorze metali kolorowych. Było to związane z finalnym rozliczeniem ostatniego kontraktu realizowanego przez Spółkę.

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

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- kosztów ogólnego zarządu,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- przychodów finansowych.

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

- inwestycji w jednostkach zależnych,
- aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- udzielonych pożyczek,
- środków pieniężnych i ich ekwiwalentów,
- pozostałych długo- i krótkoterminowych aktywów finansowych (akcje i obligacje notowane na giełdzie).

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	PRZEMYSŁ	OGÓLEM
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku (niebadane)</i>					
Przychody przypisane do segmentów	2 371	3 060	-	158	5 589
Wynik operacyjny segmentu	156	817	-	3	977
<i>Pozostałe informacje:</i>					
Amortyzacja					
Aktywa segmentu sprawozdawczego	3 853	2 660	18 367	-	24 880
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku (niebadane)</i>					
Przychody przypisane do segmentów	3 850	1 792	184	-	5 826
Wynik operacyjny segmentu	874	325	(23)	-	1 176
<i>Pozostałe informacje:</i>					
Amortyzacja	-	-	-	-	-
Aktywa segmentu sprawozdawczego	4 093	1 006	8 493	-	13 592

Wzrost aktywów segmentu pozostałe, wynika ze sprzedaży udziałów Makrum Project Management do Projprzem S.A. Kwota należności z tego tytułu na dzień 30 września 2017 roku wynosi 15.555 tys PLN.

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	977	1 177
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	782	734
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(2 084)	(2 690)
Korekty razem	(1 302)	(1 956)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(325)	(779)
Przychody finansowe	2 801	1 500
Koszty finansowe (-)	(1 830)	(4 620)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	646	(3 899)
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	24 880	13 592
Aktywa nie alokowane do segmentów	188 779	167 443
Aktywa razem	213 659	181 035

7. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 29 czerwca 2017 roku Walne Zgromadzenie Spółki uchwaliło wypłatę dywidendy w wysokości 4.521 tys PLN (to jest 0.06 PLN na jedną akcję). Wypłaty w wysokości 4.371 tys PLN dokonano w dniu 28 września 2017 roku. Kwota 150 tys PLN została wypłacona w dniu 2 października 2017 roku.

8. Przychody i koszty

Przychody operacyjne

W okresie od stycznia do września 2017 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2016 roku, Spółka osiągała przychody głównie z wynajmu majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług holdingowych.

Wartość przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do września 2017 roku wyniosła 5.589 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2016 roku wartość ta zmalała o 237 tys. PLN. Największy wpływ miał na to spadek przychodów z tytułu najmu aktywów spowodowany sprzedażą majątku spółki.

Koszty operacyjne

Spółka ponosi koszty operacyjne związane z wynajmem majątku do spółek zależnych oraz świadczenia usług kadrowych i administracyjnych (w większości koszty te stanowi amortyzacja składników majątku trwałego oraz wynagrodzenia pracowników).

Koszty operacyjne w okresie od stycznia do września 2017 roku osiągnęły poziom 4.612 tys. PLN i były na podobnym poziomie jak w analogicznym okresie 2016 rok

Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do września 2017 roku osiągnęły poziom 1.954 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2016 roku wartość zmalała o 642 tys. PLN.

Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	30.09.2017 (niebadane)	30.09.2016 (niebadane)
Zysk na sprzedaży majątku trwałego	633	658
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	-	2
Otrzymane kary i odszkodowania	-	26
Zwrot kosztów procesu	20	-
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	39
Rozliczenie leasingu - nieodliczony VAT	81	-
Korekta o współczynnik VAT za 2016 rok	21	-
Inne	27	9
Razem	782	734

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do września 2017 roku wyniosła 782 tys. PLN. Na wartość tą złożył się głównie zysk ze sprzedaży majątku trwałego. W stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego pozostałe przychody operacyjne wzrosły o 48 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	30.09.2017 (niebadane)	30.09.2016 (niebadane)
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek	-	30
Odpisy aktualizujący wartość zapasów	92	
Koszty windykacji / opłaty sądowe	10	27
Darowizny	25	18
Inne	3	20
Razem	130	94

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do września 2017 roku osiągnęły poziom 130 tys. PLN i wzrosły o 36 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2016.

Na wartość pozostałych kosztów operacyjnych składa się głównie 92 tys. odpisu aktualizującego wartość zapasów oraz 25 tys. PLN darowizny przekazanej do Fundacji RUMAK.

Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	30.09.2017 (niebadane)	30.09.2016 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Pożyczki i należności	1 896	1 111
Pozostałe odsetki	2	17
<i>Inne przychody:</i>		
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	1
Zysk z tytułu różnic kursowych	428	77
Przychody z tyt. umowy świadczenia poręczeń	475	293
Razem	2 801	1 500

Przychody finansowe za okres od stycznia do września 2017 roku osiągnęły poziom 2.801 tys. PLN i były o 1.301 tys. PLN wyższe od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2016 roku.

Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	30.09.2017 (niebadane)	30.09.2016 (niebadane)
<i>Koszty odsetek:</i>		
Pożyczki	977	3 686
Kredyty w rachunku bieżącym	153	81
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15	28
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	56	4
Koszty odsetek razem	1 201	3 799
<i>Inne:</i>		
Strata na sprzedaży akcji obcych/ obligacji	-	440
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek oraz umorzenie pożyczek	236	-
Prowizja od kredytu	-	204
Dyskonto należności	245	-
Pozostałe koszty finansowe	148	177
Inne koszty finansowe razem	629	821
Razem	1 830	4 620

Koszty finansowe w okresie od stycznia do września 2017 roku osiągnęły poziom 1.830 tys. PLN i zmalały w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku o 2.790 tys. PLN. Na wartość tą składają się głównie koszty odsetek, które uległy znacznemu spadkowi, w związku z połączeniem w sierpniu 2016 ze spółką Hotel GKI Sp. z o.o., od której Grupa Kapitałowa Immobile S.A. posiadała pożyczkę.

9. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za 9 miesięcy zakończony do dnia 30 września 2017 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 30.09.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Wynik przed opodatkowaniem	31 005	(10 487)
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	5 891	(1 993)
Podatek dochodowy razem	5 891	(1 993)
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	84	1 181
Przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi	-	78
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	5 975	(734)
Zastosowana efektywna stawka podatkowa	19.27%	7.00%

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

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

ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY	30.09.2017	31.12.2016
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 547	2 900
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	148	1 148
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	2 399	1 752
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(1 110)	660
Inne całkowite dochody (+/-)	-	(14)
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	1 289	2 399
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 695	2 547
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	406	148

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.09.2017				
<i>Aktywa:</i>				
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów trwałych	1	-	-	1
Odpis aktualizujący wartość należności	810	10	-	820
Odpis aktualizujący wartość udziałów	167	-	-	167
Wycena bilansowa akcji obcych i obligacji	-	-	-	-
Inne aktywa	-	-	-	-
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	31	2	-	33
Rezerwy na świadczenia pracownicze	14	2	-	16
Pozostałe rezerwy	282	20	-	302
Wycena bilansowa zobowiązań	-	-	-	-
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	175	65	-	240
<i>Inne:</i>				
Nierozliczone straty podatkowe	1 067	(951)	-	116
Razem	2 547	(852)	-	1 695

Zarząd opracował plan rozliczenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym straty podatkowej, w ustawowo przewidzianym terminie. Plan ten jest na bieżąco monitorowany i zdaniem Zarządu nie ma potrzeby tworzenia odpisu aktualizującego na aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIOWYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu	Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	
01.01.-30.09.2017			
<i>Aktywa:</i>			
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	97	(56)	40
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	29	-	29
Wycena bilansowa pożyczek	22	315	337
Razem	148	259	406

10. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 30.09.2017</i>							
Wartość bilansowa brutto	201	148	3 244	2 425	245	262	6 525
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(75)	(3 176)	(1 790)	(216)	-	(5 257)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2017	201	73	68	635	29	262	1 268

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	201	78	91	715	35	202	1 322
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	16	268	-	61	345
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Przesunięcia (reklasyfikacje)*	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(5)	(38)	(349)	(6)	-	(399)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2017	201	73	69	634	29	263	1 268

Zwiększenia wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w wyniku nabycia o 345 tys. PLN.

Odpisy z tytułu utraty wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku oraz dnia 30 września 2016 roku Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

11. Aktywa niematerialne

AKTYWA NIEMATERIALNE	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<i>Stan na 30.09.2017</i>						
Wartość bilansowa brutto	24	427	835	223	837	2 346
Skumulowane umorzenie i odpisy	(23)	(415)	(826)	(223)	(837)	(2 324)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2017	1	12	9	-	-	22

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Razem
<i>za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku</i>				
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	5	15	2	22
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1	10	11
Amortyzacja (-)	(5)	(4)	(3)	(11)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2017 roku	-	12	9	22

Zmniejszenia wartości

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku amortyzacja wyniosła 11 tys. PLN. W analogicznym okresie 2016 amortyzacja wyniosła 26 tys. PLN.

12. Nieruchomości inwestycyjne

Wartość nieruchomości inwestycyjnych w okresie 01.01.2017 - 30.09.2017 roku nie uległa zmianie i na dzień 30 września 2017 roku wynosiła 2.020 tys. PLN.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2017 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Zarząd Spółki dokonał analizy podstawowych danych wejściowych wpływających na szacunek wartości godziwej pozostałych, posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Analizie poddano porównywalne ceny transakcyjne gruntów o podobnej lokalizacji i potencjale, osiągnięty i planowany dochód operacyjny generowany przez nieruchomości inwestycyjne wyceniane metodą DCF oraz zmiany w poziomie stóp dyskontowych. Wyniki analizy upewniły Zarząd, iż nie nastąpiły istotne zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości.

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 4990 m2, wartość bilansowa 2 mln PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 280 zł/m2 do 671 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział 1/2), wartość bilansowa 20 tys. PLN	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2

W okresie zakończonym 30 września 2017 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 62 tys. PLN. Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 września 2017 roku wyniosły 34 tys. PLN.

13. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

W dniu 19 maja 2017 roku dokonano sprzedaży nieruchomości gruntowej w Bydgoszczy do spółki CDI 2 Sp. z o.o. za kwotę 4.150 tys. PLN. Zysk na tej operacji wyniósł 587 tys. PLN. Wartość tej nieruchomości na 31 grudnia 2016 wynosiła 3.563 tys. PLN.

14. Należności i pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	30.09.2017 (niebadane)	31.12.2016
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Należności	7 755	0
Pożyczki	26 506	0
Należności i pożyczki długoterminowe	34 261	0
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 794	2 041
Pożyczki	27 377	36 445
Należności i pożyczki krótkoterminowe	41 171	38 486
Należności i pożyczki, w tym:	75 432	38 486
Należności	21 549	2 041
Pożyczki	53 883	36 445

Pozycja należności w kwocie 21.549 tys. PLN obejmuje należności z tytułu sprzedaży akcji Projprzem S.A. w kwocie 2.400 tys. PLN oraz z tytułu sprzedaży udziałów Makrum Project Management Sp. z o.o. w kwocie 15.800 tys. PLN. Część należności z tytułu sprzedaży akcji Makrum Project Management Sp. z o.o. w kwocie 8.000 tys. PLN stanowią należności długoterminowe, pozostała część w kwocie 7.800 tys. PLN to należności krótkoterminowe. Na dzień 30 września 2017 roku Spółka dokonała dyskonta należności długoterminowej - zdyskontowana kwota należności wyniosła 7.755 tys. PLN.

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 września 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku. Pożyczki w kwocie 53.883 tys. PLN stanowią pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
<i>Stan na 30.09.2017 (niebadane)</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	27 376	12/2017
WIBOR1M+3%	PLN	3 735	12/2018
WIBOR1M+3%	PLN	13 188	12/2021
WIBOR1M+6,5%	PLN	1 000	12/2021
WIBOR1M+3%	PLN	8 584	07/2036
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2017		53 883	
<i>Stan na 31.12.2016</i>			
WIBOR1M+3%	PLN	15	12/2016
WIBOR1M+3%	PLN	36 430	12/2017
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2016		36 445	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016
<i>Wartość brutto</i>		
Saldo na początek okresu	42 245	29 164
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	37 741	27 580
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 818	1 564
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(21 875)	(16 063)
Umorzenie pożyczek	(3 466)	-
Wartość brutto na koniec okresu	56 463	42 245
<i>Odpisy z tytułu utraty wartości</i>		
Saldo na początek okresu	5 800	358
Umorzenie pożyczek, na które utworzono odpis w poprzednim okresie	(3 354)	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	134	5 442
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	2 580	5 800
Wartość bilansowa na koniec okresu	53 883	36 445

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 37.741 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek wraz z odsetkami w wysokości 21.875 tys. PLN.

W okresie od stycznia do września 2017 roku utworzono odpis aktualizujący wartość udzielonej spółce zależnej pożyczki wraz z odsetkami należnymi, w wysokości 134 tys. PLN.

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	2017-09-30 (niebadane)	31.12.2016
<i>Aktywa finansowe (MSR 39):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	16 358	11 620
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(12 830)	(10 259)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 528	1 361
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	612
Kaucje wpłacone z innych tytułów	41	-
Inne należności	10 225	68
Pozostałe należności finansowe netto	10 266	680
Należności finansowe	13 794	2 041
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	-	-
Należności niefinansowe	-	-
Należności krótkoterminowe razem	13 794	2 041

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

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

Wysoka wartość odpisu aktualizującego należności wynika głównie z odpisów dokonanych w latach ubiegłych związanych z upadłością spółki zależnej Heilbronn Pressen GmbH.

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

16. Inwestycje w jednostkach zależnych

Sprzedaż jednostek zależnych i inwestycji długoterminowych

W okresie objętym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym dokonano:

- w dniu 3 stycznia 2017 r. Spółka sprzedała spółce Projprzem S.A. posiadane udziały Hotel 3 GKI Sp. z o.o. za kwotę 5 tys. PLN (1.000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy),
- w dniu 23 marca 2017 r. Spółka sprzedała spółce Projprzem S.A. posiadane udziały Makrum Project Management Sp. z o.o. za kwotę 31.021 tys. PLN (23.716 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy),
- w czerwcu 2017 r. Spółka sprzedała 300.000 akcji zwykłych na okaziciela spółki Projprzem S.A. spółce Makrum Development Sp. z o.o. za kwotę 2.400 tys. PLN, z kolei 150.000 tych akcji sprzedano na rynku regulowanym za kwotę 2.032 tys. PLN (wartość sprzedanych udziałów spółki Projprzem S.A. wyniosła 3.986 tys. PLN).

W wyniku powyższych transakcji w okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka odnotowała zysk ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych w wysokości 30.359 tys. PLN.

Dnia 23 czerwca 2017 r. w wyniku transakcji poza rynkiem regulowanym Spółka nabyła 356.375 akcji imiennych spółki Projprzem S.A. za łączną kwotę 5.880 tys. PLN.

Wpłaty i dopłaty do kapitału spółek zależnych

W okresie objętym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym nie dokonano wpłat ani dopłat do kapitału spółek zależnych.

Poniższa tabela ilustruje zmiany jakie miały miejsce w okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 roku w posiadanych przez Spółkę udziałach w jednostkach zależnych w odniesieniu do 31 grudnia 2016 roku:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	30.09.2017 (niebadane)		31.12.2016	
			Udział w kapitale podstawowym	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Wartość bilansowa
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	0.0%	-	100.0%	1 062
MAKRUM Development Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	19 952	100.0%	19 952
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł oraz najem aktywów	100.0%	1 277	100.0%	1 277
STATEN Ltd.	CYPR	Brak działalności operacyjnej	100.0%	25	100.0%	25
NOBLES Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	1 600	100.0%	1 600
HALIFAX P Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	11 005	100.0%	11 005
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	21 005	100.0%	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	2 955	100.0%	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	23 605	100.0%	23 605
CEZARO Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	9 705	100.0%	9 705
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (daw. HOTEL 3 GKI Sp. z o.o.)	POLSKA / BYDGOSZCZ	Sprzedż nieruchomości na własny rachunek oraz działalność marketingowa	0.0%	-	99.9%	50
Fundacja RUMAK	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100.0%	3	100.0%	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	100.0%	3 038	100.0%	3 038
CRISMO Sp. Z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100.0%	15 752	100.0%	15 752
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100.0%	511	100.0%	511
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100.0%	255	100.0%	255
Modulo Parking Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Produkcja i sprzedaż parkingów automatycznych	100.0%	50	100.0%	50
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100.0%	8	100.0%	8
Projprzem S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	65.7%	22 517	47.6%	20 623
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	133 263	X	132 481

17. Rezerwy

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych nie uległy znaczącym zmianom w okresie objętym sprawozdaniem, natomiast zmiany dotyczące rezerw na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w nocie 20.2.

18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<i>Stan na 30.09.2017 (niebadane)</i>							
Kredyty w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M + marża	10/2029	790	2 972	246	2 726
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	*PSPB + 0,8%	10/2017	-	12	12	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2019	-	8 500	4 000	4 500
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2017	-	21 740	21 740	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	9%	12/2017	-	300	300	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2018	-	2 300	-	2 300
Pożyczka od jednostki pozostałej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2017	-	2 418	2 418	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2017					38 242	28 716	9 526
<i>Stan na 31.12.2016</i>							
Kredyty w rachunku kredytowym	CHF	LIBOR 6M + marża	10/2029	839	3 455	3 455	-
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	*PSPB + 0,8%	10/2017	-	115	115	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2017	-	20 869	20 869	-
Pożyczka od jednostki pozostałej	PLN	WIBOR 1M + marża	02/2017	-	2 643	2 643	-
Pożyczka od jednostki pozostałej	EUR	4%	03/2017	204	903	903	-
Pożyczka od jednostki pozostałej	USD	4%	03/2017	306	1 279	1 279	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2016					29 264	29 264	-

*PSPB - Podstawowa Stopa Procentowa Banku ; $PSPB = (((WIBOR\ 1\text{msc} \times 90 + WIBOR\ 3\text{msc} \times 10) / 100 + 1\%) \times 92 + 19\% \times 8) / 100 + 1\% + BFG + IDPP$); w dniu kalkulacji wniosku wynosiła 6%;

BFG - obowiązkowa opłata z tytułu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (0,1% w dacie złożenia wniosku kredytowego);

IDPP - inne daniny publiczno-prawne (0,0% w dacie złożenia wniosku kredytowego)

Dnia 22 czerwca 2017 r. Spółka zawarła umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 10.000 tys. PLN. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + 2.9%, termin spłaty kredytu to 30 grudnia 2019 r. Do dnia 30 września 2017 r. Bank uruchomił 8.500 tys. PLN kredytu.

W okresie 9 miesięcy 2017 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 7.080 tys. PLN (w analogicznym okresie 2016 roku była to kwota 10.358 tys. PLN). W okresie sprawozdawczym Spółka spłaciła pożyczki otrzymane od spółek zależnych w kwocie 4.300 tys. PLN (w okresie porównawczym 4.134 tys. PLN).

Na dzień 30 września 2017 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 24.340 tys. PLN w tym 23.591 tys. PLN kapitału i 749 tys. PLN odsetek naliczonych wg efektywnej stopy procentowej.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.09.2017 (niebadane)	31.12.2016
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 743	1 585
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	2 737	-
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe	4 480	1 585
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	79	112
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	-	140
Zobowiązania niefinansowe	79	252
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	4 559	1 837

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych

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

Na kwotę innych zobowiązań finansowych na dzień 30 września 2017 roku składają się zobowiązania z tytułu zakupu akcji Projprzem S.A. w kwocie 2.341 tys PLN oraz należna za rok 2016 rok dywidenda w kwocie 150 tys PLN.

20. Inne istotne zmiany

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

20.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce:

OPIS SPRAW SĄDOWYCH
<p><u>Sprawa Heilbronn Pressen GmbH</u></p> <p>Listem z dnia 23.08.2013r. do spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. prawnik Renald Metoja zażądał kwoty 794.398,55 EUR działając jako syndyk Spółki Heilbronn Pressen GmbH. Sprawa nie została wniesiona do sądu. Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie jest bezpodstawne, w związku z tym nie tworzone rezerwy z tego tytułu. Dnia 28.10.2010 roku Spółka zgłosiła do masy upadłości wierzytelności w łącznej wysokości 1.054.786,18 EUR. W reakcji na to zgłoszenie dnia 04.11.2010 roku syndyk zakwestionował tymczasowo wszystkie te wierzytelności. W wyniku podjętych starań w celu wykazania istnienia wierzytelności i negocjacji, ostatecznie dnia 18.12.2014 roku na liście wierzytelności uznana została przez syndyka kwota 350.000,00 EUR. Postępowanie upadłościowe jest w toku, według szacunków syndyka zostanie zakończone się do końca tego roku. Obecnie masa upadłości wynosi ok. 400.000,00 EUR. Nie został spieniężony jeszcze cały majątek upadłej spółki.</p>

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki:

OPIS SPRAW SĄDOWYCH
<p><u>Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o</u></p> <p>Pozew ze strony 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. W chwili obecnej Sąd wyznacza kolejne rozprawy w celu przesłuchania świadków.</p>

20.2. Zapasy

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku, Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów na kwotę 92 tys PLN.

20.3. Zobowiązania warunkowe

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

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka udzieliła dwa nowe poręczenia, z czego najistotniejszą pozycję stanowi poręczenie spłaty kredytu udzielonego przez BGK spółce zależnej CDI 2 Sp. z o.o. na realizację inwestycji komercyjnej IMMOBILE K3. Nie wygasły żadne poręczenia wcześniej udzielone.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2017 (niebadane)	31.12.2016
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	121 765	58 653
Zobowiązania warunkowe ogółem	121 765	58 653

20.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2017 roku jak i na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązania inwestycyjne nie wystąpiły.

20.5. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	30.09.2017 (niebadane)	31.12.2016
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0.25	0.25
Kapitał podstawowy (tys. PLN)	18 841	18 841

20.6. Zarządzanie kapitałem

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.09.2017 (niebadane)	31.12.2016
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	168 495	147 987
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	168 495	147 987
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	38 242	29 264
Leasing finansowy	338	391
Źródła finansowania ogółem	207 075	177 642
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0.8	0.8
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	30 034	(1 925)
Amortyzacja	410	919
EBITDA*	30 444	(1 006)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	38 242	29 264
Leasing finansowy	338	391
Dług	38 580	29 655
Wskaźnik długu do EBITDA	1.26	(28.68)

EBITDA* - nie jest to miara zdefiniowana w MSSF, Spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji.

20.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30.09.2017 (niebadane)	31.12.2016
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	19	16
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1	21
Środki pieniężne w kasie	3	4
Depozyty krótkoterminowe	128	753
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	-	13
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	151	807

20.8. Inne wybrane ujawnienia wymagane przez MSR 34:

20.8.1 Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ	od 01.01 do 30.09.2017	od 01.01 do 30.09.2016
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	72 553 120
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	25 030	(3 273)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0.33	(0.05)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0.33	(0.05)

20.9. Leasing

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 30.09.2017</i>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	158	194	-	352
Koszty finansowe (-)	(6)	(8)	-	(14)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	152	186	-	338

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<i>Stan na 31.12.2016</i>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	314	101	-	415
Koszty finansowe (-)	(13)	(11)	-	(24)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	301	90	-	391

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
<i>Stan na 30.09.2017</i>			
Wartość bilansowa brutto	-	982	982
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(548)	(548)
Wartość bilansowa netto	-	434	434

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH ATYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
<i>Stan na 31.12.2016</i>			
Wartość bilansowa brutto	-	1 431	1 431
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(895)	(895)
Wartość bilansowa netto	-	536	536

Charakterystyka zobowiązań finansowych (leasing) wycenianych według zamortyzowanego kosztu:

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
<i>Stan na 30.09.2017</i>							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	10.2017	-	7	7	-
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	05/2018,08/2018	-	44	44	-
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2019,05/2019	-	287	101	186
Leasing finansowy na dzień 30.09.2017				-	338	152	186

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterm.	długoterm.
<i>Stan na 31.12.2016</i>							
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M LIBOR	01-02/2017, 04-08/2017, 10.2017	-	208	203	7
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	1M WIBOR	05/2018, 08/2018	-	78	51	27
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	1M WIBOR	02/2019, 05/2019	-	105	47	56
Leasing finansowy na dzień 31.12.2016				-	391	301	90

21. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

22. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Spółki wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych innych niż wyceniane w wartości godziwej, nie różni się istotnie od wartości bilansowych. Jest to spowodowane głównie krótkim terminem zapadalności.

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 30 września 2017 roku oraz w 2016 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też zaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

23. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórymi pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych

NALEŻNOŚCI	30.09.2017 (niebadane)	30.09.2016 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności krótko terminowych	19 508	3 136
Otrzymane zapłaty w 2016 r. za należności z tyt. sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych z 2015 r.	-	28
Kompensaty	-	91
Wiekowanie kaucji SRT	-	(16)
Przejęcie należności w związku z połączeniem ze spółką Hotel 1 GKI Sp. z o.o.	-	(12)
Należności z tyt. sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	(18 205)	-
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	1 303	3 227

ZOBOWIĄZANIA	30.09.2017 (niebadane)	30.09.2016 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań długo i krótko terminowych	2 722	1 054
Kompensaty	-	91
Przejęcie zobowiązań w związku z połączeniem ze spółką Hotel 1 GKI Sp. z o.o.	-	1
Należna dywidenda za rok 2016 (do wypłaty w 2017)	(150)	-
Zobowiązanie z tyt. zakupu udziałów w jednostce zależnej	(2 341)	-
Pozostałe	-	(8)
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	231	1 138

KREDYTY I POŻYCZKI KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE	30.09.2017 (niebadane)	30.09.2016 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu kredytów i pożyczek	8 978	(107 002)
Odsetki od pożyczek naliczone memoriałowo	(723)	(419)
Wycena bilansowa kredytu w CHF oraz pożyczki w USD i EUR	513	14
Różnice kursowe zrealizowane na spłacie kredytu w CHF	(80)	(81)
Pożyczki od Hotel 1 GKI Sp. z o.o.	-	122 934
Pozostałe	-	(14)
Wpływy i spłaty kredytów w rachunku przepływów pieniężnych	8 688	15 432

24. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych ze wszystkimi podmiotami powiązаныmi (spółkami zależnymi) z Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 i 2016:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- ŚWIADCZENIA NA RZECZ PERSONELU KIEROWNICZEGO	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
<i>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego - Zarząd</i>		
Wynagrodzenie- jednostka dominująca	1 169	1 169
Wynagrodzenie- jednostki zależne	735	1 194
Razem	1 904	2 363

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	30.09.2017 (niebadane)	31.12.2016
<i>Sprzedaż do:</i>				
Jednostek zależnych	5 837	6 030	21 307	2 002
Razem	5 837	6 030	21 307	2 002

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	30.09.2017 (niebadane)	31.12.2016
<i>Zakup od:</i>				
Jednostek zależnych	237	509	290	127
Razem	237	509	290	127

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	30.09.2017 (niebadane)		31.12.2016	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki udzielone:</i>				
Jednostkom zależnym	37 741	53 883	27 127	36 445
Razem	37 741	53 883	27 127	36 445

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE	2017-09-30 (niebadane)		2016-12-31	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
<i>Pożyczki otrzymane od:</i>				
Jednostek zależnych	7 080	24 340	19 796	20 869
Razem	7 080	24 340	19 796	20 869

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

26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 18.10.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. otrzymała uchwałę Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., na podstawie której postanowiono zarejestrować w depozycie papierów wartościowych 2.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii K Spółki, o wartości nominalnej 0,25 zł każda, wyemitowanych w ramach kapitału docelowego Spółki na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 11 października 2016 r., zmienionej uchwałą Zarządu Spółki z dnia 29 listopada 2016 r., podjętych na podstawie upoważnienia udzielonego w uchwale Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 grudnia 2013 r. i oznaczyć je kodem PLMAKRM00019, pod warunkiem podjęcia przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na tym samym rynku regulowanym, na który zostały wprowadzone inne akcje Spółki oznaczone kodem PLMAKR000019. Zarejestrowanie wskazanych akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych nastąpi w terminie trzech dni od daty otrzymania przez Krajowy Depozyt w/w decyzji, nie wcześniej jednak niż w dniu wskazanym w tej decyzji jako dzień wprowadzenia tych akcji do obrotu na rynku regulowanym.

Bydgoszcz, dnia 27 listopada 2017 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Grant Thornton Frąckowiak
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sp.K.

Anna Zielińska