



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

ZA OKRES 9 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA
30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 29 LISTOPADA 2024 ROKU

Spis treści

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	3
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	6
Dodatkowe noty objaśniające.....	7
1. Informacje ogólne.....	7
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	7
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	8
4. Zmiana szacunków, zasad (polityki) rachunkowości i korekty prezentacyjne.....	8
4.1 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości.....	8
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	8
6. Sezonowość działalności.....	8
7. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	9
8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	10
9. Przychody i koszty.....	10
9.1 Pozostałe przychody operacyjne.....	11
9.2 Pozostałe koszty operacyjne.....	11
9.3 Przychody z odsetek.....	11
9.4 Koszty finansowe.....	11
10. Podatek dochodowy.....	12
11. Aktywa trwałe użytkowane na podstawie umowy.....	14
12. Nieruchomości inwestycyjne.....	14
13. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych.....	15
14. Pożyczki.....	16
15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	18
16. Rezerwy.....	18
17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje.....	19
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	20
19. Inne istotne zmiany.....	21
19.1 Sprawy sądowe.....	21
19.2 Zobowiązania warunkowe.....	21
19.3 Zobowiązania inwestycyjne.....	22
19.4 Kapitał własny.....	22
19.5 Zarządzanie kapitałem.....	22
19.6 Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	23
19.7 Zobowiązania leasingowe.....	23
20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	23
21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	24
22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	25
Wybrane dane finansowe.....	26

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	nota	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2023 (niebadane)
Przychody ze świadczenia usług	9	9 762	8 862	2 822	3 399
Przychody z dywidend		10 907	5 768	8 281	2 563
Przychody z odsetek	9	12 003	7 382	2 996	2 319
Pozostałe przychody operacyjne	9	4 037	1 678	839	157
Przychody operacyjne razem		36 709	23 690	14 938	8 438
Koszty świadczenia usług	9	8 425	6 811	3 202	2 755
Koszty ogólnego zarządu	9	7 525	6 224	2 425	1 519
Koszty finansowe	9	16 699	9 763	5 699	3 088
Pozostałe koszty operacyjne	9	956	2 669	(20)	530
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		(517)	414	(942)	257
Koszty operacyjne razem		33 088	25 881	10 364	8 149
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		3 621	(2 191)	4 574	289
Podatek dochodowy	10	(809)	(1 077)	(338)	(476)
Zysk (strata) netto		4 430	(1 114)	4 912	765
Inne całkowite dochody					
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:					
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych		-	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		-	-	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-	-	-	-
Całkowite dochody		4 430	(1 114)	4 912	765

Zysk (strata) na jedną akcję

Wyszczególnienie	nota	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2023 (niebadane)
- podstawowy		0,06	(0,01)	0,07	0,01
- rozwodniony		0,06	(0,01)	0,07	0,01

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 25

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11	3 788	4 295
Rzeczowe aktywa trwałe		45	129
Nieruchomości inwestycyjne	12	57 802	57 972
Inwestycje w jednostkach zależnych	13	255 124	155 674
Pozostałe należności	15	517	1 567
Pożyczki	14	59 949	69 225
Aktywa trwałe		377 225	288 862
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15	15 673	3 370
Pożyczki	14	60 078	102 768
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		4	205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		43	385
Aktywa obrotowe		75 798	106 728
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		962	4 735
Aktywa razem		453 985	400 325
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	19,4	18 841	18 841
Akcje własne (-)		(911)	(911)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Pozostałe kapitały		28 357	28 357
Zyski zatrzymane:		20 853	16 422
- zysk (strata) z lat ubiegłych		16 423	18 232
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		4 430	(1 810)
Kapitał własny		170 851	166 420
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	2 562	82
Leasing	19,7	11 503	13 933
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	5 309	6 118
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	31	23
Zobowiązania długoterminowe		19 405	20 156
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	5 248	3 623
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17	253 464	205 637
Leasing	19,7	5 017	4 091
Zobowiązania krótkoterminowe		263 729	213 351
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		-	398
Zobowiązania razem		283 134	233 905
Pasywa razem		453 985	400 325

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 7 do 25

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		3 621	(2 191)
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych		163	174
Amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12	876	859
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		933	2 589
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(516)	414
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(2 007)	8
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(159)	(81)
Koszty odsetek		16 683	9 680
Przychody z odsetek i dywidend		(22 908)	(13 142)
Inne korekty		(9)	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego oraz odsetkami i dywidendami		(3 322)	(1 690)
Zmiana stanu należności		(188)	971
Zmiana stanu zobowiązań	19,6	1 183	2 031
Zmiana stanu rezerw		449	127
Zmiana z tytułu pozostałych aktywów finansowych		200	-
Zapłacone odsetki		(836)	(685)
Otrzymane odsetki		1 958	837
Otrzymane dywidendy		5 220	5 464
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		4 664	7 055
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		4 664	7 055
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-	(33)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	12	(165)	(792)
Wydatki z tytułu podwyższenia kapitału w Spółkach zależnych		(99 450)	(7 000)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	14	117 973	9 911
Pożyczki udzielone	14	(55 453)	(42 370)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(37 095)	(40 284)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	17	78 468	53 902
Spłaty kredytów i pożyczek	17	(43 028)	(13 204)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	19,7	(2 549)	(3 190)
Dywidendy wypłacone		-	(3 747)
Odsetki zapłacone		(800)	(415)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		32 091	33 346
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(341)	117
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		384	63
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		43	180

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 7 do 25

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 2024 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	16 423	166 421
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2024						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku	-	-	-	-	4 430	4 430
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku	-	-	-	-	4 430	4 430
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30 września 2024 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	20 853	170 851

	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2023 roku	18 841	(911)	103 711	28 357	21 980	171 978
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)						
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku	-	-	-	-	(1 114)	(1 114)
Całkowity dochód za okres od 01.01 do 30.09.2023	-	-	-	-	(1 114)	(1 114)
Dywidenda uchwalona do wypłaty	-	-	-	-	(3 748)	(3 748)
Saldo na dzień 30 września 2023	18 841	(911)	103 711	28 357	17 118	167 116

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 25

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 września 2024 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2023 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmuje dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30 września 2024 roku oraz 30 września 2023 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki są:

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 29 listopada 2024 roku.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2024.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone jednostkowe 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 2023 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 26 kwietnia 2024 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości (tj. w ciągu najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego) z uwzględnieniem możliwości trwania/intensyfikacji konfliktu w Ukrainie, który może mieć potencjalny wpływ na działalność Spółki.

Na dzień 30 września 2024 roku zobowiązania krótkoterminowe Spółki przewyższały aktywa obrotowe o 187.931 tysięcy złotych, co wynika przede wszystkim z wartości należności z tyt. pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych w kwocie 60.078 tys. zł oraz wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych w ogólnej kwocie 253.464 tys. PLN, w tym otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 237.430 tys. zł.

Spółka dominująca Grupy GK IMMOBILE S.A. ma możliwość kształtowania relacji z podmiotami zależnymi, w tym struktury finansowania, terminów zapadalności itp. Zarząd GK IMMOBILE S.A. nie widzi zagrożenia co do planowanego aneksowania zawartych umów pożyczek od podmiotów zależnych w taki sposób, aby zapewnić płynność finansową spółki w ujęciu jednostkowym. Planując płynność finansową Zarząd Spółki bierze pod uwagę możliwości generowania przepływów finansowych oraz potencjał do zaciągania zobowiązań (w tym w bankach finansujących) całej Grupy.

Zarząd przewiduje poprawę relacji aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych w związku z planowanymi dodatnimi operacyjnymi przepływami finansowymi w drugiej połowie 2024 roku pozwalającymi na eliminację luki płynności istniejącej na dzień bilansowy. Sporządzony plan przepływów finansowych na rok 2025 także wykazuje nadwyżkę środków pieniężnych.

Dodatkowo Spółka planuje zwiększenie wartości długoterminowych kredytów związanych z finansowaniem nieruchomości Grupy, zmniejszenie wysokości kredytów krótkoterminowych, w szczególności kredytów finansujących segment przemysłowy oraz uruchomienie finansowania o charakterze średnioterminowym w segmencie deweloperskim, co ma na celu trwałą poprawę struktury zadłużenia Grupy.

W momencie publikacji niniejszego sprawozdania finansowego trwa wojna w Ukrainie, która ma bezpośredni i negatywny wpływ na polską oraz światową (głównie UE) gospodarkę i ich dotychczasową stabilność i przewidywalność zachodzących w nich procesów gospodarczych. Spółka nie ma bezpośrednich relacji handlowych z Państwami zaangażowanymi w konflikt czy też państwami objętymi sankcjami gospodarczymi tj. Białorusią i Rosją. Niemniej, Zarząd Jednostki dominującej ocenia, iż istnieje wysokie ryzyko, że konflikt zbrojny w Ukrainie, a także sytuacja polityczno-gospodarcza w Europie (w następstwie ograniczenia dostępu do surowców, wschodnich rynków zbytu, wzrostu cen /CPI/, ograniczenia inwestycji i popytu wewnętrznego) może mieć pośredni wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF różnią się od MSSF UE.

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

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

4.1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2024 roku i później. Spółka zastosowała po raz pierwszy poniższe standardy oraz zmiany do standardów:

Zmiana do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań

Zmiany mają wpływ na wymogi zawarte w MSR 1 dotyczące prezentacji zobowiązań. W szczególności wyjaśniają one jedno z kryteriów klasyfikacji zobowiązania jako długoterminowe. Zmiana nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiana do MSSF 16 Leasing

Zmiana określa wymogi, które sprzedawca-leasingobiorca ma obowiązek stosować przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu wynikającego z transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, aby nie rozpoznawał zysku lub straty związanej z prawem do użytkowania, które zachowuje. Zmiana nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz MSSF 7 Finansowe Instrumenty: Ujawnienia: Finansowanie łańcucha dostaw

Zmiany nakładają na jednostkę obowiązek ujawniania informacji na temat wpływu umów finansowania zobowiązań wobec dostawców na jej zobowiązania i przepływy pieniężne, w tym:

- warunków tych umów,
- informacji ilościowych na temat zobowiązań związanych z tymi umowami na początek i koniec okresu sprawozdawczego,
- rodzaju oraz wpływu niepieniężnych zmian w wartościach bilansowych zobowiązań finansowych wynikających z tych umów.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

4.2. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut: Brak Wymierności

Zmiany te określają sposób, w jaki jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz w jaki sposób powinna ustalić natychmiastowy kurs wymiany w przypadku braku możliwości jej wymiany. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany do MSSF 7 oraz MSSF 9 Instrumenty finansowe: Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych

Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych doprecyzowują zaprzestanie ujmowania zobowiązania finansowego rozliczanego za pomocą przelewu elektronicznego, przedstawiają przykłady warunków umownych, które są zgodne z podstawową umową kredytową, wyjaśniają charakterystykę cech bez regresu i instrumentów powiązanych umową oraz określają nowe ujawnienia. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

MSSF 18 Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych

MSSF 18 zawiera wymogi dla wszystkich jednostek stosujących MSSF w zakresie prezentacji i ujawniania informacji w sprawozdaniach finansowych. MSSF 18 zastępuje MSR 1. Zmiana ta może mieć wpływ na niektóre ujawnienia w sprawozdaniu finansowym Spółki.

MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji

MSSF 19 określa ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji przez jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie śródrocznego skróconego jednostkowego 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 stosunku do sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku zasady (polityki) rachunkowości nie uległy zmianie.

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

1. Segment *Usługi Holdingowe* zajmuje się głównie świadczeniem usług w zakresie obsługi prawnej i kadrowo-płacowej oraz administracyjnej dla spółek zależnych. Do segmentu tego zostały przyporządkowane również usługi doradztwa finansowego w pozyskaniu kredytu i zarządzania kredytem, a także najem powierzchni biurowej spółką zależnym.

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

2. Segment *Pozostałe* zajmuje się zarządzaniem i sprzedażą posiadanego przez Spółkę majątku, który jest ujmowany przez Spółkę na nieruchomościach inwestycyjnych.

W IV kwartale 2023 roku nastąpiło połączenie segmentów prezentowanych we wcześniejszych okresach odrębnie, tj. segmentu usługi holdingowe i segmentu najmu aktywów, w części dotyczącej najmu aktywów spółkom zależnym. Usługi te są kierowane do tych samych odbiorców i stanowią element zarządzania całą Grupą. Jednocześnie został wyodrębniony nowy segment pozostały z powodu wzrostu jego istotności w aktywach Spółki. Z uwagi na powyższe, dane porównawcze zostały skorygowane, aby zapewnić porównywalność wyników segmentów.

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

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

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

Aktywa alokowane do segmentów nie obejmują:

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

SEGMENTY OPERACYJNE	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku			
Przychody przypisane do segmentów	34 400	-	34 400
Wynik operacyjny segmentu	12 463	-	12 463
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	876	-	876
Aktywa segmentu sprawozdawczego	399 195	54 743	453 938
za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku (niebadane)			
Przychody przypisane do segmentów	23 313	-	23 313
Wynik operacyjny segmentu	7 470	-	7 470
<i>Pozostałe informacje:</i>			
Amortyzacja	860	-	860
Aktywa segmentu sprawozdawczego	296 274	56 104	352 378

UZGODNIENIE WYNIKÓW SEGMENTÓW OPERACYJNYCH Z WYNIKIEM JEDNOSTKI PRZED OPODATKOWANIEM	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów	12 463	7 470
Przychody z tytułu odsetek (nota 9.3. bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	52	91
Pozostałe przychody operacyjne (nota 9.1 poza poręczeniami od jednostek zależnych)	2 257	286
Koszty ogólnego zarządu	8 425	6 811
Koszty finansowe (nota 9.4 bez odsetek od pożyczek od jednostek zależnych)	1 253	972
Pozostałe koszty operacyjne (nota 9.2. w całości)	956	2 669
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(517)	414
Korekty razem	(8 842)	(9 661)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 621	(2 191)
Aktywa segmentów		
Łącznie aktywa segmentów operacyjnych	453 938	352 378
Aktywa nie alokowane do segmentów	47	185
Aktywa razem	453 985	352 563

8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Walne Zgromadzenie Jednostki dominującej odbyte w dniu 21 czerwca 2024 roku nie uchwaliło dywidendy za rok 2023, a poniesioną stratę netto za rok 2023 uchwalono pokryć z zysków przyszłych okresów.

9. Przychody i koszty

Przychody ze świadczenia usług

W okresie od stycznia do września 2024 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2023 roku, Spółka osiągała przychody z tytułu usług holdingowych, na które składały się świadczenia usług kadrowych i administracyjnych oraz z wynajmu majątku do spółek zależnych.

Wartość przychodów ze świadczenia usług w okresie od stycznia do września 2024 roku wyniosła 9.762 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2023 roku wartość ta wzrosła o 900 tys. PLN. Wzrost przychodów wynika głównie z nowych umów zawartych z jednostką powiązaną na obsługę administracyjną, obsługę kadrową oraz nastąpił wzrost opłat za najem pomieszczeń biurowych.

Koszty świadczenia usług

Koszty świadczonych usług w okresie od stycznia do września 2024 roku osiągnęły poziom 8.425 tys. PLN. W stosunku do analogicznego okresu 2023 roku wartość wzrosła o 1.614 tys. PLN. Głównym powodem jest wzrost kosztów zakupu usług od dostawców (wzrost cen materiałów i energii, wzrost kosztów wynagrodzeń).

Koszty ogólnego Zarządu

Koszty ogólnego Zarządu w okresie od stycznia do września 2024 roku osiągnęły poziom 7.525 tys. PLN.

W stosunku do analogicznego okresu 2023 roku wartość wzrosła o 1.301 tys. PLN.

9.1. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)
Poręczenia świadczeń pieniężnych	1 780	1 392
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 007	-
Przychody z tytułu refaktur	32	188
Inne przychody	218	98
Razem	4 037	1 678

9.2. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)
Udzielone darowizny	20	40
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	936	2 589
Inne	0	40
Razem	956	2 669

9.3. Przychody z odsetek

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)</i>	-	8
Pożyczki i należności	11 950	7 291
Odsetki MSSF	52	83
Razem	12 003	7 382

9.4. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)
<i>Koszty odsetek odsetek:</i>		
<i>Pożyczki</i>	15 823	8 618
Kredyty	62	309
Obligacje	-	335
Zobowiązania z tytułu leasingu	789	415
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3	10
Koszty odsetek łącznie	16 677	9 687
Inne:		
Koszty z tytułu umowy poręczeń	10	45
Pozostałe	13	31
Inne koszty finansowe razem	23	76
Razem	16 699	9 763

Zmiany do analogicznego okresu roku poprzedniego**Pozostałe przychody operacyjne**

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w okresie od stycznia do września 2024 roku wyniosła 4.037 tys. PLN, a główną pozycję stanowi zysk z tytułu sprzedaży gruntu do Spółki CDI 9 w wysokości 2.006 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od stycznia do września 2024 roku osiągnęły poziom 956 tys. PLN (spadek o 1.713 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2023).

Przychody finansowe

Przychody finansowe z tytułu odsetek za okres od stycznia do września 2024 roku osiągnęły poziom 12.003 tys. PLN i były o 4.621 tys. PLN wyższe od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie 2023 roku. Wzrost związany głównie ze wzrostem udzielenia nowych pożyczek.

Koszty finansowe

Koszty finansowe w okresie od stycznia do września 2024 roku osiągnęły poziom 16.699 tys. PLN i wzrosły w stosunku do analogicznego okresu 2023 roku o 6.936 tys. PLN. Na wartość tą składają się głównie koszty odsetek w wysokości 16.677 tys. PLN. Wzrost związany głównie z zaciągnięciem nowych pożyczek.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku i za rok zakończony dnia 30 września 2023 roku przedstawia się następująco:

PODATEK DOCHODOWY	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2023 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	3 621	(2 191)
Stawka podatku obowiązująca w Polsce	19%	19%
Podatek dochodowy wg ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	688	(416)
Przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi	104	-
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-	-
Przychody trwale nie będące podstawą opodatkowania	(2 082)	(1 227)
Nieujęte straty podatkowe	200	668
Pozostałe koszty trwale niebędące kosztem podatkowym	282	(102)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej:	(809)	(1 077)

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

Na podstawie prognozy przyszłych przychodów i kosztów podatkowych oraz biorąc pod uwagę dotychczas ponoszone straty podatkowe, Zarząd ocenił, że nie jest prawdopodobne, że zostaną osiągnięte przyszłe dochody do opodatkowania wystarczające do odliczenia od niego nierozliczonych strat podatkowych. Na tej podstawie podjął decyzję o nietworzeniu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nierozliczonych strat podatkowych.

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

Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2019 rok - 207 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2019 rok - 5.112 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2020 rok - 242 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2020 rok - 3.114 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2021 rok - 329 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2021 rok -2.792 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2022 rok - 4.848 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2022 rok -438 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – 2023 rok - 7.653 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – 2023 rok -345 tys. zł
Strata podatkowa pozostałe źródła – na 30.09.2024 rok - 1.055 tys. zł
Strata podatkowa zyski kapitałowe – na 30.09.2024 rok -62 tys. zł

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

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 056	3 064
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 175	9 617
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(6 119)	(6 553)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(809)	435
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych (zyski zatrzymane)	-	-
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(5 309)	(6 118)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 302	4 056
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 610	10 174

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIO WYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.09.2024				
<i>Aktywa:</i>				
Odpis aktualizujący wartość należności	159	(123)	-	36
Wycena bilansowa pozostałych należności	5	-	-	5
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	159	(98)	-	61
Odpis aktualizujący wartość poręczeń	40	-	-	40
<i>Zobowiązania:</i>				
Niewypłacone zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	29	(20)	-	9
Rezerwy na świadczenia pracownicze	74	16	-	90
Pozostałe rezerwy oraz przychody przyszłych okresów	43	-	-	43
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	2 918	(221)	-	2 697
Należności z tyt.leasingu	530	(195)	-	335
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	75	2 911	-	2 986
Wycena bilansowa zobowiązań	24	(24)	-	-
Razem	4 056	2 246	-	6 302

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

TYTUŁY RÓŻNIC PRZEJSCIO WYCH	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu		Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	
01.01.-30.09.2024				
Należności z tytułu prawa do użytkowania	(50)	(73)	-	(123)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	6 677	(167)	-	6 510
Leasing	3 448	(416)	-	3 032
Odsetki naliczone a niezapłacone od pożyczek udzielonych	96	2 101	-	2 197
Wycena kredytu inwestycyjnego wg zamortyzowanego kosztu	5	(5)	-	-
Rozliczenie leasingu	(2)	(4)	-	(6)
Razem	10 174	1 436	-	11 610

11. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2024 roku		4 218	15	-	62	-	4 295
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	447	-	-	-	-	447
Amortyzacja	-	(877)	(15)	-	(62)	-	(954)
Wartość bilansowa netto na 30.09.2024	-	3 788	0	-	0	-	3 788

12. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2024 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 57.802 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych :

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 31.12.2023
Wartość bilansowa na początek okresu	57 972	58 547
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	165	920
Rozpoznanie nowych umów	-	4 172
Aktualizacja dotychczasowych umów	598	993
Aktualizacja wartości	(933)	(1 926)
Reklasyfikacja przeniesienie na aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	(4 735)
Wartość bilansowa na koniec okresu	57 802	57 972

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie wynika ze zmian wyceny biurowca IMMOBILE K3 opartej o kalkulację aktywa z tytułu prawa do użytkowania i uległa zmianie z tytułu:

- aktualizacji stawki czynszu zgodnie z pierwotną umową - wzrosła o 598 tys. zł,
- dokonaniu aktualizacji wartości (odpisu) aktywów z tytułu prawa do użytkowania do wartości zobowiązania leasingowego w kwocie 933 tys. zł.

Zarząd na dzień 30.09.2024 roku po przeprowadzonej analizie warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, nie zidentyfikował przesłanek do zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2024 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne	Wartość bilansowa	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona) cena za m2
ul. Sułkowskiego - Kamienna, Bydgoszcz, 44 737 m2	44.333 tys PLN (w tym 4.325 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 637,5 zł/m2 do 1502,41 zł/m2
ul. Modrzewiowa, Bydgoszcz, 6 122 m2	7.174 tys PLN (w tym 765 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 610,42 zł/m2 do 1.865,44 zł/m2
ul. Łąkowa, Łódź, 371 m2 (udział ½)	282 tys. PLN (w tym 111 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 80 zł/m2 do 154 zł/m2
ul. Sułkowskiego, Bydgoszcz, 3394 m2	1.031 PLN (w tym 223 tys rozpoznane zgodnie z MSSF 16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 173,87 zł/m2 do 262,94 zł/m2

Poza wymienionymi powyżej nieruchomościami gruntowymi, w nieruchomościach inwestycyjnych spółka prezentuje również wynajem 57% lokalu w biurowcu K3 w kwocie 4 982 tys. PLN.

13. Inwestycje Spółki

Na dzień 30 września 2024 spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	Siedziba jednostki zależnej	Przedmiot działalności	30.09.2024				31.12.2023			
			Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa	Udział w kapitale podstawowym	Cena nabycia	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Heilbronn Pressen GmbH	NIEMCY	Brak działalności operacyjnej	100,0%	113	(113)	-	100,0%	113	(113)	-
CDI 10 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	1 600	-	1 600	100,0%	1 600	-	1 600
ARONN Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	21 005	-	21 005	100,0%	21 005	-	21 005
CDI 6 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,0%	4 432	(1 379)	3 053	100,0%	4 432	(1 379)	3 053
BINKIE Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	2 955	(1 340)	1 615	100,0%	2 955	(1 340)	1 615
CARNAVAL Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	23 605	-	23 605	100,0%	23 605	-	23 605
Fundacja IMMO	POLSKA / BYDGOSZCZ	Organizowanie i niesienie pomocy	100,0%	3	-	3	100,0%	3	-	3
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Konsulting budowlany oraz developing	100,0%	3 038	-	3 038	100,0%	3 038	-	3 038
CRISMO Sp. Z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	15 752	-	15 752	100,0%	15 752	-	15 752
FOCUS Hotels S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Hotelarstwo	100,0%	580	-	580	100,0%	580	-	580
Kuchet Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	3 255	-	3 255	100,0%	3 255	-	3 255
HOTEL 1 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Najem aktywów	100,0%	12 008	-	12 008	100,0%	12 008	-	12 008
PJP Makrum S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Przemysł	60,15%	47 223	-	47 223	60,15%	47 223	-	47 223
ATREM S.A	POLSKA / BYDGOSZCZ	Automatyka	71,7%	22 932	-	22 932	71,7%	22 932	-	22 932
CDI 8 Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność developerska	100,0%	5	-	5	100,0%	5	-	5
Dlako Sp. z o.o.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	90,0%	-	-	-	90,0%	-	-	-
PBH S.A.	POLSKA / BYDGOSZCZ	Działalność handlowa	71,16%	99 450	-	99 450	-	-	-	-
Razem Bilansowa wartość inwestycji			X	257 956	(2 832)	255 124	X	158 506	(2 832)	155 674

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku wystąpiła zmiana w wartości inwestycji w jednostce zależnej PBH S.A

W dniu 23 lipca 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki zależnej PBH S.A. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 19.890 tys. PLN w drodze emisji 170 000 nowych akcji serii G o wartości nominalnej 117 zł każda akcja. Całą nową emisję objęła Spółka Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

W dniu 24 lipca 2024 roku Spółka zawarła umowę ze spółką PBH S.A objęcia akcji serii G spółki zależnej PBH S.A. na mocy której w związku z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki zależnej o podwyższeniu kapitału zakładowego, Spółka zobowiązała się do opłacenia akcji serii G poprzez wniesienie wkładów pieniężnych w wysokości 99.450 tys. PLN, to jest w cenie emisyjnej 585 zł za akcję. Spółka opłaciła wkłady pieniężne w całości i jednocześnie spółka zależna PBH S.A. uregulowała w podobnej kwocie zobowiązania z tytułu pożyczek otrzymanych do Spółki.

* Na dzień 30 września 2024 roku Spółka posiada bezpośrednio i pośrednio poprzez Spółki zależne 3.932.370 akcji PJP Makrum S.A., co stanowi 65,73% kapitału zakładowego spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 3.932.370 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 65,73% ogólnej liczby głosów.

14. Pożyczki

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
<i>Aktywa długoterminowe:</i>		
Pożyczki	59 949	69 225
Pożyczki długoterminowe	59 949	69 225
<i>Aktywa krótkoterminowe:</i>		
Pożyczki	60 078	102 768
Pożyczki krótkoterminowe	60 078	102 768
Pożyczki razem:	120 027	171 993

Poniższa tabela zawiera zestawienie pożyczek udzielonych wraz z naliczonymi odsetkami wg stanu na dzień 30 września 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku. Na kwotę 120.027 tys. PLN składają się pożyczki udzielone spółkom zależnym.

Oprocentowanie	Waluta	Wartość bilansowa	Termin spłaty
		w tys. PLN	
Stan na 30.09.2024			
LIBOR1M+3%	USD	617	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN	15 608	12/2024
WIBOR1M+3.5%	PLN	17 385	12/2024
WIBOR1M+6.5%	PLN	2 038	09/2025
WIBOR1M+3.5%	PLN	21 062	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN	9 785	09/2025
WIBOR1M+3.5%	PLN	330	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	510	12/2025
WIBOR1M+3%	PLN	13 450	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	5 377	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	22 621	07/2036
odsetki od pożyczek naliczone na 30.09.2024		11 563	
Odpis na pożyczki na 30.09.2024		-319	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2024		120 027	

Stan na 31.12.2023			
WIBOR1M+3%	PLN	1 508	przed 31/12/2023
WIBOR1M+3.5%	PLN	15 223	09/2024
LIBOR USD+3%	USD	636	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN	13 701	12/2024
WIBOR1M+3.5%	PLN	63 447	12/2024
WIBOR1M+4%	PLN	8 773	12/2024
WIBOR1M+5.5%	PLN	316	12/2024
WIBOR1M+3%	PLN	12 706	09/2025
WIBOR1M+3.5%	PLN	7 070	09/2025
WIBOR1M+6.5%	PLN	8 361	09/2025
WIBOR1M+3%	PLN	13 450	03/2027
WIBOR1M+3%	PLN	5 017	04/2029
WIBOR1M+3%	PLN	22 621	07/2036
Odpisy na pożyczki		-836	
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2023		171 993	

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ POŻYCZEK	od 01.01 do 30.09.2024 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2023
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	172 829	93 155
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	55 453	89 668
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	11 962	503
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(119 879)	(18 164)
Odsetki skapitalizowane w okresie	-	7 667
Wycena na dzień bilansowy	(19)	-
Wartość brutto na koniec okresu	120 347	172 829
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	836	138
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	441	740
Odwrocenie odpisów ujęte jako przychód w okresie	(957)	(42)
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	319	836
Wartość bilansowa na koniec okresu	120 027	171 993

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem udzieliła pożyczek w wartości 55.453 tys. PLN. Ponadto otrzymała spłaty udzielonych pożyczek w wysokości 117.973 tys. PLN oraz odsetek zafakturowanych w roku ubiegłym w kwocie 1.601 tys. PLN.

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
<i>Aktywa finansowe (MSSF 9):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	7 654	1 930
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-	(546)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	7 654	1 384
Należne dywidendy	5 825	139
Kwoty zatrzymane (kaucje)	346	346
Należności z tytułu leasingu	1 406	1 375
Inne należności	327	184
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(208)	(208)
Pozostałe należności finansowe netto	7 696	1 836
Należności finansowe	15 350	3 220
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Pozostałe należności niefinansowe	323	150
Należności niefinansowe	323	150
Należności krótkoterminowe razem	15 673	3 370

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

Wzrost należności związany jest z należnościami z tytułu sprzedaży gruntu w kwocie 6.617 tys. PLN do spółki zależnej CDI 9.

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

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

W Pozostałych należnościach długoterminowych na dzień 30 września 2024 roku spółka prezentuje należności z tytułu leasingu finansowego w kwocie 358 tys. PLN oraz kaucje z tytułu umów najmu do CDI 2 Sp. z o.o. w kwocie 159 tys. PLN

16. Rezerwy

W okresie objętym sprawozdaniem rezerwy długoterminowe z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 8 tys. PLN

17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w tys. PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.09.2024							
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	09/2024	-	32 065	32 065	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	145 543	145 543	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	03/2025	-	2 400	2 400	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	48 486	45 924	2 562
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2024	500	1 910	1 910	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	08/2024	850	3 637	3 637	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	08/2024	270	1 031	1 031	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2024	300	1 284	1 284	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	10/2024	-	900	900	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	3%	12/2024	220	941	941	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	2 110	2 110	-
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 30/09/2024				-	15 719	15 719	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2024					256 026	253 464	2 562
Stan na 31.12.2023							
Kredyty w rachunku kredytowym	PLN	WIBOR 6M + marża	05/2024	-	1 911	1 911	-
Odsetki od pożyczek niezapłacone na 31/12/2023	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2023	-	11	11	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	04/2024	-	6 079	6 079	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	06/2024	-	18 786	18 786	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	09/2024	-	38 703	38 703	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2024	-	127 266	127 266	-
Pożyczka od jednostki powiązanej	PLN	WIBOR 1M + marża	12/2025	-	82		82
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1M+1%	03/2024	-	2 708	2 708	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	08/2024	-	1 155	1 155	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	08/2024	-	3 851	3 851	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	7%	10/2024	-	978	978	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	EUR	2%	10/2024	-	1 324	1 324	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	USD	2%	10/2024	-	1 977	1 977	-
Pożyczka od jednostki niepowiązanej	PLN	WIBOR1M+3%	12/2024	-	888	888	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2023					205 719	205 637	82

W okresie 9 miesięcy 2024 roku Spółka otrzymała pożyczki od spółek zależnych w wysokości 78.468 tys. PLN.

Na dzień 30 września 2024 r. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółek zależnych wynoszą: 239.993 tys. PLN w tym 225.310 tys. PLN kapitału i 14.682 PLN naliczonych memoriałowo odsetek.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 296	2 125
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	1 079	639
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	415	433
Inne zobowiązania	457	426
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe razem	5 248	3 623

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.

19. Inne istotne zmiany

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

19.1. Sprawy sądowe

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie toczące się sprawy sądowe opisane w nocie 31.1 jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta zakończonego 31 grudnia 2023 rok.

19.2. 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 cztery nowe poręczenia w kwocie 52.894 tys PLN, podwyższyła istniejące o kwotę 4.720 tys PLN oraz zmniejszyła o 4.637 tys PLN istniejące poręczenia. Wygasły również dwa z udzielonych poręczeń w kwocie 7.932 tys.PLN.

W okresie od 01.01.2024 do 30.09.2024 na zlecenie Spółki nie zostały udzielone żadne nowe gwarancje. Spółka podwyższyła wartość istniejącej gwarancji o kwotę 73 tys.PLN.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2024	31.12.2023
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	253 116	208 072
Gwarancje	1 203	1 130
Zobowiązania warunkowe ogółem	254 319	209 202

19.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2024 roku jak i na dzień 31 grudnia 2023 roku nie wystąpiły umowne zobowiązania do poniesienia nakładów inwestycyjnych w przyszłości.

19.4. Kapitał własny

KAPITAŁ PODSTAWOWY	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (tys. PLN)	18 841	18 841

19.5. Zarządzanie kapitałem

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.09.2024 (niebadane)	31.12.2023
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	170 851	166 420
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	170 851	166 420
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	256 026	205 719
Leasing	16 520	18 024
Inne zobowiązania finansowe		
Źródła finansowania ogółem	443 397	390 163
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,4	0,4
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata przed opodatkowaniem)	3 621	(2 246)
Amortyzacja	1 039	1 377
Koszty finansowe	16 699	13 858
Przychody z tytułu dywidend	10 907	5 768
Przychody z tytułu odsetek	12 003	10 713
Przychody z tytułu poręczeń	1 780	1 911
EBITDA */**	(3 331)	(5 403)
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	256 026	205 719
Leasing	16 520	18 024
Dług	272 546	223 743
Wskaźnik długu do EBITDA**	(81,83)	(41,41)

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

** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 9-miesięczny

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

Różnica pomiędzy bilansową zmianą należności a zmianą wykazaną w rachunku przepływów pieniężnych dotyczy dywidendy naliczonej ale nieotrzymanej na dzień 30 września 2024 roku od spółki zależnej.

19.7. Zobowiązania leasingowe

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

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym:

zmiana na zobowiązaniu	30.09.2024	31.12.2023
Wartość na dzień 01 stycznia	18 024	13 992
Splata części kapitałowych rat leasingu	(2 549)	(4 409)
Zwiększenia	-	7 301
Aktualizacja	1 045	1 538
Reklasyfikacja w związku z planowaną sprzedażą	-	(398)
Wartość na dzień bilansowy	16 520	18 024

Aktualizacja wartości zobowiązania leasingowego wynika z waloryzacji wysokości opłat zgodnie z zapisami w umowie.

20. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2023 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

21. 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 2024 i 2023:

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH- SPRZEDAŻ I NALEŻNOŚCI	SPRZEDAŻ		NALEŻNOŚCI	
	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Przychody i należności z tytułu sprzedaży usług	17 313	14 472	7 786	1 614
Przychody i należności z tytułu odsetek	11 950	2 208	5 256	1 508
Dywidendy należne od jednostek zależnych	10 907	5 768	5 825	139
Pozostałe przychody i należności	1 780	1 335	185	185
Razem	41 949	23 783	19 052	3 445

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - ZAKUP I ZOBOWIĄZANIA	ZAKUP		ZOBOWIĄZANIA	
	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01 do 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Zakup od jednostek zależnych	4 136	4 241	932	346
Zakup od jednostek powiązanych	396	88	54	54
Razem	4 532	4 329	986	400

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE	30.09.2024 (niebadane)		31.12.2023	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
	Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	55 453	120 027	89 668
Razem	55 453	120 027	89 668	171 993

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE, OBLIGACJE WYEMITOWANE	30.09.2024 (niebadane)		31.12.2023	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
	Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	78 468	239 993	105 410
Razem	78 468	239 993	105 410	194 927

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

22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 1 października 2024 roku nastąpiło połączenie Jednostki Dominującej ze spółkami zależnymi CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. , CDI 6 Sp. z o.o. oraz CDI 8 Sp. z o.o. Więcej informacji oraz szczegółowy plan połączenia został opublikowany w raportach bieżących nr 16-22/2024. Dnia 5 września 2024 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały zatwierdzające połączenia.

Bydgoszcz, dnia 29 listopada 2024 roku

Podpisy Zarządu:

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Członek Zarządu
Mikołaj Jerzy

Członek Zarządu
Paweł Mirski

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

z up. Grant Thornton Frąckowiak
Prosta Spółka Akcyjna

Milena Rejer

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
	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
	(niebadane)	(niebadane)		(niebadane)	(niebadane)	
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z całkowitych dochodów						
Przychody operacyjne	36 709	23 690	32 604	8 523	5 163	7 180
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 621	(2 191)	(2 246)	841	(477)	(495)
Zysk (strata) netto	4 430	(1 114)	(1 810)	1 029	(243)	(399)
Zysk na akcję (PLN)	0,06	(0,01)	(0,02)	0,01	(0,00)	(0,00)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,06	(0,01)	(0,02)	0,01	(0,00)	(0,00)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3068	4,5886	4,5408
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 664	7 055	7 504	1 083	1 538	1 653
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(37 095)	(40 284)	(79 888)	(8 613)	(8 779)	(17 593)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	32 091	33 346	72 706	7 451	7 267	16 012
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(341)	117	322	(79)	25	71
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3068	4,5886	4,5408
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	453 985	352 563	400 325	106 094	76 056	92 071
Zobowiązania długoterminowe	19 405	45 164	20 156	4 535	9 743	4 636
Zobowiązania krótkoterminowe	263 729	140 283	213 351	61 632	30 262	49 069
Kapitał własny	170 851	167 116	166 420	39 927	36 051	38 275
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2791	4,6356	4,3480

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią

01 stycznia do 30 września 2024: 1 euro = 4.3068

01 stycznia do 30 września 2023: 1 euro = 4.5886

01 stycznia do 31 grudnia 2023: 1 euro = 4.5408

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu

30 września 2024: 1 euro = 4.2791

30 września 2023: 1 euro = 4.6356

31 grudnia 2023: 1 euro = 4.3480