

ROBYG
the Art of Building



GRUPA ROBYG S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2020 ROKU

| | |
|---|----|
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 3 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 4 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 5 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 6 |
| ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE | 7 |
| 1. INFORMACJE OGÓLNE | 7 |
| 2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 10 |
| 3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 11 |
| 4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH | 11 |
| 5. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI | 13 |
| 6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE | 13 |
| 7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI | 13 |
| 8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI | 27 |
| 9. PRZYCHODY I KOSZTY | 29 |
| 10. PODATEK DOCHODOWY | 31 |
| 11. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ | 33 |
| 12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY | 33 |
| 13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE | 34 |
| 14. LEASING | 35 |
| 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE | 36 |
| 16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE | 37 |
| 17. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH | 38 |
| 18. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ | 40 |
| 19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI | 41 |
| 20. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY | 42 |
| 21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE | 42 |
| 22. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO | 45 |
| 23. REZERWY | 46 |
| 24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE) | 47 |
| 25. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE | 48 |
| 26. PODMIOTY POWIĄZANE | 50 |
| 27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM | 53 |
| 28. INSTRUMENTY FINANSOWE | 56 |
| 29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM | 58 |
| 30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA | 59 |
| 31. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH | 59 |
| 32. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM | 59 |

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

| Nota | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|--|--|--|
| Działalność kontynuowana | | |
| Przychody ze sprzedaży | 9.1 1 105 307 | 1 115 187 |
| Koszt własny sprzedaży | 9.2 (800 304) | (839 755) |
| Zysk brutto na sprzedaży | 305 003 | 275 432 |
| Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto | 15 31 545 | 24 439 |
| Pozostałe przychody | 9.3 1 783 | 5 588 |
| Koszty marketingu i sprzedaży | 9.7 (26 436) | (27 893) |
| Koszty ogólnego zarządu | 9.7 (39 972) | (35 990) |
| Pozostałe koszty | 9.4 (2 736) | (2 143) |
| Zysk operacyjny | 269 187 | 239 433 |
| Przychody finansowe | 9.5 3 901 | 5 757 |
| Koszty finansowe | 9.6 (10 084) | (7 203) |
| Zysk brutto z działalności kontynuowanej | 263 004 | 237 987 |
| Podatek dochodowy | 10.1 (48 218) | (36 208) |
| Zysk netto za rok z działalności kontynuowanej | 214 786 | 201 779 |
| Działalność zaniechana | | |
| Zysk/(strata) netto za rok z działalności zaniechanej | 14.1, 17 (1 296) | 359 |
| Zysk netto za rok | 213 490 | 202 138 |
| Przypadający: | | |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej | 210 666 | 177 593 |
| Akcjonariuszom niekontrolującym | 21.3 2 824 | 24 545 |
| | 213 490 | 202 138 |
| Inne całkowite dochody | | |
| Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu): | | |
| Zabezpieczenia przepływów pieniężnych | 28.1 (9 582) | (1 411) |
| Różnice kursowe z przeliczenia | 1 700 | (521) |
| Całkowity dochód netto za okres | 205 608 | 200 206 |
| Przypadający: | | |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej | 202 784 | 175 661 |
| Akcjonariuszom niekontrolującym | 21.3 2 824 | 24 545 |
| | 205 608 | 200 206 |
| Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję): | | |
| – Podstawowy i rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający, akcjonariuszom jednostki dominującej | 11 0,73 | 0,61 |

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2020 roku

| | Nota | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---|------|----------------------|----------------------|
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 13 | 26 712 | 10 201 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 15 | 339 431 | 205 923 |
| Wartość firmy | 16.1 | 21 488 | 21 488 |
| Inne wartości niematerialne | 16.2 | 2 107 | 2 841 |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności | | 1 331 | 1 239 |
| Inne długoterminowe należności | | 1 451 | 4 900 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 10.3 | 103 295 | 89 533 |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę | 18 | 3 178 | 3 178 |
| | | 498 993 | 339 303 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy | 18 | 1 559 525 | 1 286 139 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 19 | 138 307 | 164 789 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | | 3 954 | 1 658 |
| Rozliczenia międzyokresowe | | 991 | 941 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | | - | 5 218 |
| Indywidualne rachunki powiernicze | | 172 648 | 132 647 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 20 | 199 498 | 389 628 |
| | | 2 074 923 | 1 981 020 |
| Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | | - | 82 747 |
| Aktywa obrotowe razem | | 2 074 923 | 2 063 767 |
| SUMA AKTYWÓW | | 2 573 916 | 2 403 070 |
| PASYWA | | | |
| Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej) | | | |
| Kapitał zakładowy | | 28 940 | 28 940 |
| Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | | 385 423 | 385 423 |
| Kapitał rezerwowy | | 9 647 | 9 647 |
| Różnice kursowe z przeliczenia | | - | (1 700) |
| Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych | | (16 362) | (6 780) |
| Zyski zatrzymane | | 557 118 | 346 452 |
| | | 964 766 | 761 982 |
| Akcjonariusze niekontrolujący | 21.3 | 6 127 | 15 219 |
| Kapitał własny razem | | 970 893 | 777 201 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 22 | 470 957 | 693 868 |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów | | 14 888 | 7 874 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 28.1 | 17 547 | 6 968 |
| Pozostałe zobowiązania | 24 | 51 801 | 36 525 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 10.3 | 82 931 | 59 679 |
| | | 638 124 | 804 914 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 24 | 184 110 | 196 107 |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów | | 26 152 | 17 871 |
| Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 22 | 99 503 | 12 106 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 28.1 | 9 619 | 3 833 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 11 783 | 5 558 |
| Rozliczenia międzyokresowe | | 39 349 | 31 726 |
| Zaliczki otrzymane od klientów | | 588 467 | 494 399 |
| Rezerwy | 23 | 5 916 | 6 344 |
| | | 964 899 | 767 944 |
| Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży | 32 | - | 53 011 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 964 899 | 820 955 |
| Zobowiązania razem | | 1 603 023 | 1 625 869 |
| SUMA PASYWÓW | | 2 573 916 | 2 403 070 |

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

| | Nota | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|--|------|--|--|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| Zysk brutto z działalności kontynuowanej | | 263 004 | 237 987 |
| Zysk brutto z działalności zaniechanej | | (1 734) | 801 |
| Zysk brutto | | 261 270 | 238 788 |
| Korekty o pozycje: | | | |
| Amortyzacja | 9.8 | 4 533 | 3 447 |
| Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto | 15 | (31 545) | (24 439) |
| Przychody finansowe | 9.5 | (3 901) | (5 757) |
| Koszty finansowe | 9.6 | 10 084 | 7 203 |
| Zmiana stanu rezerw | | (1 722) | (2 849) |
| (Zysk) / strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych | | 43 | (38) |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | | 141 | 29 |
| Odroczony zysk/(strata) ze sprzedaży do wspólnych przedsięwzięć, netto | | (41) | 18 |
| Nabycie jednostek zależnych po potrąceniu przejętych środków pieniężnych | 17 | (97 407) | - |
| Dywidendy otrzymane | | - | 236 |
| Podatek dochodowy zapłacony | | (27 887) | (28 722) |
| Odsetki otrzymane | | 1 126 | 2 960 |
| Zmiany w kapitale obrotowym | | | |
| Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę | | (138 148) | 118 133 |
| Zmiany stanu należności | | 5 193 | (29 520) |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań | | 5 481 | 48 394 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze | | (32 122) | 10 192 |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów | | 81 648 | (116 430) |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej | | 36 746 | 221 645 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | | (2 110) | (2 014) |
| Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych | | 87 035 | 16 148 |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi | | (70 350) | (48 477) |
| Sprzedaż / (nabycie) jednostek funduszy inwestycyjnych, netto | | 5 260 | 9 130 |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej | | 19 835 | (25 213) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek | | 600 699 | 996 692 |
| Wpływy z tytułu emisji obligacji | | - | 100 000 |
| Splata kredytów i pożyczek | | (804 742) | (1 052 968) |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego | | (1 017) | (613) |
| Dywidendy zapłacone | 12 | - | (109 972) |
| Dywidendy zapłacone akcjonariuszom niekontrolującym | | (735) | - |
| Pożyczki (udzielone do) /otrzymane od wspólnych przedsięwzięć | | (38) | (750) |
| Pożyczki (udzielone do) /otrzymane od podmiotów powiązanych, netto | 19 | (4 410) | (26 764) |
| Odsetki oraz prowizje zapłacone | | (39 037) | (34 178) |
| Zwrot kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu | | 637 | - |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej | | (248 643) | (128 553) |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | (192 062) | 67 879 |
| Różnice kursowe netto | | 1 932 | (499) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 20 | 389 628 | 322 248 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym: | 20 | 199 498 | 389 628 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | 20 | 21 356 | 15 588 |

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

| Nota | Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | | | Razem | Akcjonariusze niekontrolujący | Kapitał własny razem |
|--------------------------------------|---|---|-------------------|-----------------|--|------------------|----------------|-------------------------------|----------------------|
| | Kapitał zakładowy | Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał rezerwowy | Różnice kursowe | Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych | Zyski zatrzymane | | | |
| Na dzień 1 stycznia 2020 roku | 28 940 | 385 423 | 9 647 | (1 700) | (6 780) | 346 452 | 761 982 | 15 219 | 777 201 |
| Zysk netto za rok | - | - | - | - | - | 210 666 | 210 666 | 2 824 | 213 490 |
| Inne całkowite dochody | - | - | - | 1 700 | (9 582) | - | (7 882) | - | (7 882) |
| Całkowity dochód netto za rok | - | - | - | 1 700 | (9 582) | 210 666 | 202 784 | 2 824 | 205 608 |
| Dywidendy | 12 | - | - | - | - | - | - | (11 916) | (11 916) |
| Na dzień 31 grudnia 2020 roku | 28 940 | 385 423 | 9 647 | - | (16 362) | 557 118 | 964 766 | 6 127 | 970 893 |

za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

| Nota | Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | | | Razem | Akcjonariusze niekontrolujący | Kapitał własny razem |
|--------------------------------------|---|---|-------------------|-----------------|--|------------------|----------------|-------------------------------|----------------------|
| | Kapitał zakładowy | Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał rezerwowy | Różnice kursowe | Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych | Zyski zatrzymane | | | |
| Na dzień 1 stycznia 2019 roku | 28 940 | 385 423 | 9 647 | (1 179) | (5 369) | 278 831 | 696 293 | 8 668 | 704 961 |
| Zysk netto za rok | - | - | - | - | - | 177 593 | 177 593 | 24 545 | 202 138 |
| Inne całkowite dochody | - | - | - | (521) | (1 411) | - | (1 932) | - | (1 932) |
| Całkowity dochód netto za rok | - | - | - | (521) | (1 411) | 177 593 | 175 661 | 24 545 | 200 206 |
| Dywidendy | 12 | - | - | - | - | (109 972) | (109 972) | (17 994) | (127 966) |
| Na dzień 31 grudnia 2019 roku | 28 940 | 385 423 | 9 647 | (1 700) | (6 780) | 346 452 | 761 982 | 15 219 | 777 201 |

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne. Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 1.2, a wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w Nocie 1.3.

Grupa obecnie prowadzi działalność głównie w branży deweloperskiej i zajmuje się budową oraz sprzedażą nieruchomości mieszkaniowych.

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma siedzibę w Polsce, w Warszawie (02-972), przy Al. Rzeczypospolitej 1.
- ROBYG S.A. została założona na podstawie statutu z dnia 14 marca 2007 roku.
- ROBYG S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398.
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.

Wszystkie Spółki tworzące Grupę mają swoją siedzibę oraz prowadzą działalność gospodarczą w Polsce.

1.2. Struktura Grupy

| Lp. | Nazwa spółki | Zakres działalności | Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień | |
|-----|---|--|---|----------------------|
| | | | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
| 1. | ROBYG S.A. | Działalność holdingowa i finansowa. | n/d | n/d |
| 2. | ROBYG Development 1 Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| 3. | ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 4. | ROBYG Development 2 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 5. | ROBYG Park Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 6. | ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 7. | ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 8. | ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 9. | ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| 10. | ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 11. | ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 12. | ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 13. | ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. | Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy. | 100,00 % | 100,00 % |
| 14. | ROBYG Księgowość Sp. z o.o. | Usługi związane z księgowością i administrowaniem. | 100,00 % | 100,00 % |
| 15. | ROBYG Construction Sp. z o.o. | Działalność budowlana. | 100,00 % | 100,00 % |
| 16. | ROBYG Construction Poland Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| 17. | ROBYG Kameralna Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 18. | P-Administracja Sp. z o.o. | Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami. | 100,00 % | 100,00 % |
| 19. | Wilanów Office Center Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |

| Lp. | Nazwa spółki | Zakres działalności | Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień | |
|-----|--|--|--|-------------------------|
| | | | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
| 20. | ROBYG Business Park Sp. z o.o. | Wynajem i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową | 100,00 % | 100,00 % |
| 21. | Jagodno Estates Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 22. | ROBYG Morenova Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 23. | OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| 24. | ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 25. | ROBYG Ursynów Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 26. | OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 27. | ROBYG Praga Arte Sp. z o.o. (poprzednio: OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.) (1) | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 28. | ROBYG Property Sp. z o.o. | Działalność związana z wynajmem. | 100,00 % | 100,00 % |
| 29. | ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 30. | ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. | Działalność finansowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| 31. | ROBYG Finance Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| 32. | ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| 33. | ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 % (4) | 51,00 % |
| 34. | ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 35. | ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 % (4) | 51,00 % |
| 36. | ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 % (4) | 51,00 % |
| 37. | ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 % (4) | 51,00 % |
| 38. | ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 % (4) | 51,00 % |
| 39. | Barium 1 Sp. z o.o. (poprzednio: BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.) (1) | Działalność finansowa. | 51,00 % (4) | 51,00 % |
| 40. | BARIUM Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 51,00 % (4) | 51,00 % |
| 41. | ROBYG Young City 3 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 42. | ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| 43. | ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 44. | ROBYG Project Management Sp. z o.o. | Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze. | 100,00 % | 100,00 % |
| 45. | ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 46. | ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 47. | Kuropatwy Park Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 48. | GK ROBYG Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 49. | Inwestycja 2016 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00% | 50,00% |
| 50. | ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| 51. | ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 52. | PZT "Transbud" S.A. | Wynajem nieruchomości na własny rachunek. | 100,00 % | 100,00 % |
| 53. | PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji | Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu. | 100,00 % | 100,00 % |

| Lp. | Nazwa spółki | Zakres działalności | Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień | |
|-----|---|--|--|-------------------------|
| | | | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
| 54. | PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji | Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych. | 100,00 % | 100,00 % |
| 55. | PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o. w likwidacji | Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych. | 100,00 % | 100,00 % |
| 56. | ROBYG 27 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 57. | ROBYG 18 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu oraz działalność sportowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| 58. | ROBYG Grobla Park Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 59. | ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 60. | ROBYG 19 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 61. | ROBYG Working Balance Sp. z o.o. | Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych oraz zarządzanie. | 100,00 % | 100,00 % |
| 62. | ROBYG 21 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 63. | ROBYG 22 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 64. | Star Property Sp. z o.o. w likwidacji | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 65. | IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji | Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek | 100,00 % | 100,00 % |
| 66. | 8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 67. | 10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 68. | 9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 69. | 15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 70. | ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 71. | ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 72. | ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 73. | ROBYG WEGA Development Sp. z o.o. (poprzednio: WEGA Development Sp. z o.o.) (2) | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 74. | ROBYG 23 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 75. | ROBYG 24 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| 76. | TM Investment Holding Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| 77. | GYBOR Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | - |
| 78. | Robyg 25 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | - |
| 79. | Robyg 26 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | - |
| 80. | Robyg 28 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | - |
| 81. | Robyg 29 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | - |
| 82. | Robyg 30 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | - |
| 83. | „Auto-Centrum” Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne Sp. z o.o. (poprzednio: „Auto-Centrum” Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.) (3) | Sprzedaż detaliczna i hurtowa pojazdów mechanicznych | 100,00 % | - |

| Lp. | Nazwa spółki | Zakres działalności | Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień | |
|-----|--|---|--|-------------------------|
| | | | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
| 84. | ROBYG WPB Sp. z o.o. (poprzednio: Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.) (2) | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 99,65 % | - |

- (1) Zmiana nazwy Spółki została zarejestrowana w III kwartale 2020 roku.
- (2) Zmiana nazwy Spółki została zarejestrowana w IV kwartale 2020 roku.
- (3) Zmiana formy prawnej Spółki została zarejestrowana w IV kwartale 2020 roku.
- (4) Na dzień 31 grudnia 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku, NCRE II Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.
- (5) W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa zawarła przedwstępną warunkową umowę nabycia 100% udziałów spółki Przybrzeżna Sp. z o. o. Na podstawie ustaleń umownych na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa rozpoznała kontrolę nad tą Jednostką.

Wszystkie podmioty wchodzące w skład Grupy zostały zawiązane na czas nieoznaczony.

1.3. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

| Nazwa spółki | Zakres działalności | Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień | |
|--|---|--|-------------------------|
| | | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
| Królewski Park Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 % (1) | 51,00 % |
| ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 % (1) | 51,00 % |
| ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 % (1) | 51,00 % |

- (1) Na dzień 31 grudnia 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku, NCRE Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów pochodnych oraz niektórych aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych polskich („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, zaokrąglane są do tysięcy PLN.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarząd ROBYG S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

2.1. Oświadczenie o zgodności

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

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”), zatwierdzone przez UE.

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

Złoty polski (PLN) jest walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku walutą funkcjonalną jednej ze spółek Grupy było euro. W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa dokonała zbycia operacji walutowych tej jednostki (jak szerzej opisano w nocie 17.4) i zmieniła walutę funkcjonalną na złoty polski. Różnice wynikające z przeliczenia wyżej wymienionych operacji walutowych ujętych uprzednio w innych całkowitych dochodach zostały przeniesione z kapitału własnego do rachunku zysków i strat. Procedury przeliczeniowe mające zastosowanie do nowej waluty funkcjonalnej jednostki zastosowano prospektywnie od dnia zmiany.

3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 29 marca 2021 roku.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. Profesjonalny osąd i jego zmiany

W procesie stosowania przez Grupę polityki (zasad) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największy wpływ na wartości wykazane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, dotyczący poniższych kwestii:

ROZPOZNANIE PRZYCHODU ZE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrzeczonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje and nim kontrolę. W procesie stosowania opisanej powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu, kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na rzecz klienta. Zgodnie z opinią Zarządu Grupy przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości zostanie w znacznym stopniu ukończona.

UJMOWANIE KONTROLI LUB WSPÓLKONTROLI W ODNIESIENIU DO PROJEKTÓW REALIZOWANYCH Z UDZIAŁEM PARTNERA

Jak to przedstawiono w Nocie 1.2 i 1.3 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa jest udziałowcem w kilku projektach realizowanych z udziałem partnerów. Udział Grupy w kapitale zakładowym spółek realizujących powyższe projekty wynosi 51%. Spółki te są traktowane jako wspólne przedsięwzięcia lub jako jednostki zależne, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę.

Projekty wymienione w Nocie 1.3 są ujmowane przez Grupę jako wspólne przedsięwzięcia ze względu na fakt, że w oparciu o ustalenia umowne Grupa razem z partnerem posiada wspólną kontrolę nad jednostkami realizującymi powyższe projekty. Wynika to z faktu, iż obaj partnerzy posiadają te same prawa dające im bieżącą zdolność kierowania istotnymi działaniami tych jednostek. Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności jest ujmowany przez Grupę jako składowa zysku (straty) operacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Ujęcie takie wynika z faktu, iż projekty deweloperskie realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć stanowią część podstawowej działalności operacyjnej Grupy.

Sprawowanie kontroli nad projektami realizowanymi z udziałem partnerów jest oparte o szczególne dodatkowe postanowienia umowne dotyczące realizacji projektów wiążące Spółkę i partnera, pozwalające Grupie na nabycie udziału kapitałowego partnera w danym projekcie w dowolnym momencie za cenę odpowiadającą wartości godziwej projektu ustalonej na moment nabycia (opcja call). W oparciu o opisane powyżej postanowienia umowne na dzień

31 grudnia 2020 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2019 roku, Grupa uznała kontrolę w odniesieniu do następujących podmiotów zależnych:

- ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.;
- ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.;
- ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.
- ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.

4.2. Szacunki i założenia

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 roku finansowym.

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO

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

WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie przez Zarząd Grupy w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku) i/lub w oparciu o wyceny wewnętrzne.

PODZIAŁ ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW NA CZĘŚĆ DŁUGO- I KRÓTKOTERMINOWĄ

Harmonogramy spłat części kredytów bankowych zaciągniętych przez Grupę powiązane są z planowanym harmonogramem zakończenia poszczególnych faz projektu finansowanych z danego kredytu. Tym samym podziału zobowiązań z tytułu tych kredytów bankowych na część długo- i krótkoterminową dokonuje się w oparciu o planowany harmonogram zakończenia konkretnego etapu projektu, z uwzględnieniem daty ostatecznej spłaty kredytu, określonej w umowie. Zmiany w wyżej wymienionych harmonogramach mogą skutkować zmianą sposobu prezentacji tej pozycji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

PODZIAŁ GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ NA AKTYWA OBROTOWE I AKTYWA TRWAŁE

Grupa dzieli grunty przeznaczone pod zabudowę na aktywa obrotowe i aktywa trwałe. Podział oparty jest o szacowaną długość cyklu operacyjnego. Grupa szacuje długość cyklu operacyjnego na około 4 lata. Cykl operacyjny podzielony jest na dwa etapy: (i) etap przygotowawczy przed rozpoczęciem budowy, trwający około 2 lat (uzyskanie niezbędnych pozwoleń, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę, sporządzenie projektu), oraz (ii) etap budowy trwający również około 2 lat.

W związku z powyższym, Grupa dzieli posiadany zasób gruntów na grunty zaklasyfikowane do aktywów trwałych (jeżeli w okresie 2 lat od dnia bilansowego nie jest planowane rozpoczęcie etapu budowy) oraz grunty zaklasyfikowane do aktywów obrotowych (jeżeli w okresie do 2 lat od dnia bilansowego jest planowane rozpoczęcie etapu budowy). Szczegółowe informacje dotyczące podziału posiadanych przez Grupę zasobów gruntów opisane są w Nocie 7.14 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH I ANALIZA MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA CENY SPRZEDAŻY NETTO ZAPASÓW

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych i gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości. Testy na utratę wartości firmy nabytej w drodze połączeń jednostek gospodarczych przeprowadza się na koniec każdego roku obrotowego. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych i komercyjnych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (lokal mieszkalnych w trakcie budowy) przeprowadza się porównując wartość księgową netto produkcji w toku powiększoną o oczekiwane koszty ukończenia budowy lokali z aktualnymi rynkowymi cenami sprzedaży ukończonych lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. W przypadku gruntów (zarówno tych zaklasyfikowanych do zapasów, jak i tych zaklasyfikowanych do aktywów trwałych) analizę przeprowadza się na podstawie wycen zewnętrznych i wewnętrznych sporządzonych dla tych gruntów lub poprzez porównanie ich wartości księgowych netto do cen sprzedaży gruntów w danej okolicy lub poprzez porównanie wartości gruntu powiększonego o oczekiwane koszty budowy z oczekiwanymi

cenami sprzedaży gotowych mieszkań w danej okolicy. Testy na utratę wartości firmy wymagają oszacowania wartości użytkowej ośrodka generującego środki pieniężne lub grupy ośrodków generujących środki pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy. Szacunki wartości użytkowej przeprowadza się w oparciu o ustalenie przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez dany ośrodek i wymagają one określenia stopy dyskontowej, w celu obliczenia aktualnej wartości tych przepływów pieniężnych. Na podstawie wyżej opisanych analiz, kierownictwo Grupy ustala, czy są podstawy do rozpoznania odpisów aktualizujących wartość środków trwałych, gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz wartości firmy a także czy istnieją podstawy do obniżenia wartości zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Szczegółowe informacje dotyczące testu na utratę wartości firmy opisane są w Nocie 16.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

REZERWY

Grupa utworzyła rezerwy dla wszystkich istotnych i mających podstawy postępowań sądowych toczących się z udziałem podmiotów wchodzących w skład Grupy, uwzględniając potencjalne negatywne skutki tych postępowań dla podmiotów wchodzących w skład Grupy. Szczegółowe informacje dotyczące spraw sądowych Grupy oraz dotyczące utworzonych rezerw zostały opisane w Nocie 23 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5. 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 Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, za wyjątkiem poniższych zmian do MSSF, które zostały przyjęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od 1 stycznia 2020 roku:

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych;
- Zmiany do MSR 8 Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów;
- Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych w standardach MSSF;
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7: Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej;
- Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek.

Zastosowanie powyższych standardów, zmian i ulepszeń nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły w życie ani nie zostały zatwierdzone przez UE na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Data wejścia w życie została przesunięta przez RMSR;
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych - obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku;
- Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe - obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku;
- Zmiany do MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe - obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych nowych standardów i zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Grupa nie przyjęła żadnych innych standardów, interpretacji ani zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie.

7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

7.1. Podstawa konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku,

jak to opisano w Nocie 1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

UDZIAŁ W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia przeniesienia kontroli poza Grupę.

Sprawowanie kontroli ma miejsce, gdy Grupa podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce, w której dokonała inwestycji oraz gdy ma możliwość kształtowania poziomu tych zwrotów poprzez swoją władzę nad tą jednostką. W szczególności, Grupa kontroluje jednostkę, w której dokonała inwestycji wyłącznie w sytuacji, jeżeli:

- ma władzę nad tą jednostką (tj. istniejące prawa dają jej bieżącą zdolność kierowania istotnymi działaniami tej jednostki),
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Ogólnie, zakłada się, że posiadanie większości praw głosu skutkuje posiadaniem kontroli. W celu poparcia tego założenia oraz w sytuacji, gdy Grupa nie posiada większości praw głosu lub podobnych praw w jednostce, w której dokonała inwestycji, Grupa analizuje wszystkie istotne fakty i okoliczności w celu stwierdzenia, czy posiada władzę nad jednostką, w której dokonała inwestycji, w tym:

- ustalenia umowne z pozostałymi posiadaczami praw głosów w danej jednostce,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych,
- prawa głosu posiadane przez Grupę oraz potencjalne prawa głosu.

Grupa weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad jednostką, w której dokonała inwestycji, jeżeli fakty i okoliczności wskazują, że miała miejsce zmiana jednego lub kilku z trzech ww. elementów kontroli. Konsolidacja spółki zależnej rozpoczyna się w momencie, w którym Grupa uzyska kontrolę nad spółką zależną, a kończy się w momencie, w którym Grupa traci kontrolę nad spółką zależną. Objęcie kontroli nad spółką zależną rozlicza się metodą nabycia zgodnie z polityką rachunkowości przedstawioną w Nocie 7.6. Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty spółki zależnej nabytej lub zbytej w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia, w którym Grupa uzyska kontrolę, do dnia, w którym Grupa utraci kontrolę nad spółką zależną.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach, w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej, Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

UDZIAŁ WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

Wspólne przedsięwzięcia stanowią porozumienia umowne, w których strony sprawujące współkontrolę mają prawa do aktywów netto tego porozumienia umownego. Współkontrola występuje wówczas, gdy decyzje dotyczące istotnej działalności wspólnych przedsięwzięć wymagają jednomyślnej zgody stron współkontrolujących.

Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności.

Metoda praw własności polega na początkowym ujęciu inwestycji w cenie nabycia, a następnie korygowaniu tej ceny nabycia o zmiany wartości przypadającego na danego inwestora udziału w aktywach netto podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji mające miejsce po nabyciu. Zysk lub strata inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w zysku lub stracie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji a pozostały całkowity dochód inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w pozostałym całkowitym dochodzie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji. Zyski i straty z transakcji pomiędzy Grupą a wspólnymi przedsięwzięciami są wykazywane tylko w zakresie niedotyczącym udziału Grupy we wspólnym przedsięwzięciu.

7.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

| | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|-----|----------------------|----------------------|
| USD | 3,7584 | 3,7977 |
| EUR | 4,6148 | 4,2585 |

7.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń momencie jego poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Dalsze koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

| Typ | Okres |
|---|----------|
| Sprzęt i pozostałe aktywa (większość składników tej pozycji odnosi się do budynków biur sprzedaży oraz biura administracji) | 2-10 lat |
| Środki transportu | 5 lat |

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego okresu sprawozdawczego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Środki trwałe w budowie dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Aktywa są amortyzowane od momentu, gdy środek trwały jest gotowy do używania.

7.4. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania w szczególności potwierdzona przez zakończenie użytkowania nieruchomości przez jej właściciela lub oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny.

Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości a zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej na dzień reklasyfikacji ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach. W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnica między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmowana jest wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez rozpoczęcie dostosowywania danej działki do budowy i sprzedaży mieszkań.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystanych przez właściciela lub do zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia równy jest wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Grunty, których przyszłe przeznaczenie pozostaje na dany dzień bilansowy nieokreślone, są klasyfikowane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne.

7.5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania jako koszty prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po początkowym ujęciu, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej raz na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmują się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w ciężar tej kategorii kosztów, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku okresu, w którym nastąpiła weryfikacja.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie ich usunięcia ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Podsumowanie zasad polityki stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Grupy przedstawia się następująco:

| | Oprogramowanie |
|---------------------------------------|--|
| Okres użytkowania | Określony. |
| Wykorzystywana metoda amortyzacji | Przez 5 lat z wykorzystywaniem metody liniowej |
| Wewnętrznie wytworzone czy nabyte | Nabyte |
| Weryfikacja pod kątem utraty wartości | Coroczna ocena mająca na celu ustalenie czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości. |

7.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana w wysokości nadwyżki sumy przekazanej zapłaty, wartości godziwej uprzednio posiadanych udziałów i kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej nad kwotę netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań. Jeżeli tak określona cena nabycia jest niższa od wartości godziwej aktywów netto nabywanej jednostki, różnica stanowi zysk z okazynego nabycia i ujmowana jest w wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według wartości początkowej pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze, oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

POCZĄTKOWE ROZLICZENIE POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH PRZEPROWADZONE PROWIZORYCZNIE

Początkowe rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych przeprowadzić można prowizorycznie przed upływem 12 miesięcy od dnia, w którym zostało przeprowadzone połączenie, w sytuacji, w której albo wartości godziwe, jakie należy przypisać możliwym do zidentyfikowania aktywom, zobowiązaniom i zobowiązaniom warunkowym jednostki przejmowanej, albo koszt połączenia ustalić można tylko szacunkowo. Grupa rozlicza takie połączenie stosując uzyskane wartości szacunkowe i ujmuje korekty wartości szacunkowych wynikające z zakończenia początkowego rozliczenia w ciągu 12 miesięcy od dnia przejęcia oraz począwszy od dnia przejęcia.

Oznacza to, że:

- wartość bilansową możliwego do zidentyfikowania składnika aktywów, zobowiązania lub zobowiązania warunkowego, ujętego lub skorygowanego w wyniku zakończenia początkowego rozliczenia wylicza się w taki sposób, jak gdyby jego wartość godziwa na dzień przejęcia ujęta została począwszy od tego dnia.
- wartość firmy lub nadwyżkę udziału Grupy w wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejmowanej nad kosztem koryguje się począwszy od dnia przejęcia o kwotę równą korekcie wartości godziwej na dzień przejęcia ujmowanego lub korygowanego składnika aktywów, zobowiązania lub zobowiązania warunkowego.

- informacje porównawcze prezentowane za okresy sprzed zakończenia początkowego rozliczenia połączenia prezentuje się w taki sposób, jak gdyby początkowe rozliczenie było już zakończone począwszy od dnia przejęcia.

7.7. Leasing

Grupa ocenia na początku umowy czy umowa jest leasingiem, czy zawiera elementy leasingu. To znaczy, czy umowa przenosi prawo do kontroli użytkowania określonego składnika aktywów przez pewien okres w zamian za wynagrodzenie. Grupa stosuje zasadę jednorazowego ujęcia i wyceny wszystkich leasingów, za wyjątkiem leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości. Grupa rozpoznaje zobowiązania z tytułu leasingu w celu dokonywania płatności leasingowych i aktywów z tytułu prawa użytkowania, które dają prawo do użytkowania danych aktywów bazowych.

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA UŻYTKOWANIA

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

7.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów powinien zostać odwrócony, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

7.9. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych i zapasów. Koszty finansowania zewnętrznego obejmują odsetki i ujemne różnice kursowe (do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek) wynikające z obsługi kredytów zaciągniętych w celu finansowania projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę.

Kapitalizacji podlegają tylko te koszty finansowania, które odnoszą się do faz inwestycji podlegających aktywnym pracom deweloperskim (tj. pracom związanym z uzyskiwaniem pozwoleń, stworzeniem koncepcji architektonicznej lub urbanistycznej, projektowaniem, itp.) lub budowlanym w okresie objętym tymi pracami. W momencie zawieszenia lub zaprzestania prac deweloperskich lub budowlanych w odniesieniu do danej fazy, koszty finansowania tej fazy są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za cały okres przerwy w pracach.

7.10. Aktywa finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I WYCENA

Aktywa finansowe są klasyfikowane, w momencie początkowego ujęcia jako aktywa, ujmowane następnie według zamortyzowanego kosztu, wartości godziwej w innych całkowitych dochodach (inne całkowite dochody) lub wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia uzależniona jest od cech umownych przepływów pieniężnych danego aktywa finansowego oraz modelu, który przyjęła Grupa w zakresie zarządzania tymi aktywami. Za wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają znaczącego elementu finansowania, lub do których Grupa zastosowała praktyczne uproszczenie, Grupa początkowo wycenia aktywa finansowe według jego wartości godziwej, powiększonej, w przypadku aktywa finansowego, które nie jest wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcyjne.

W celu zakwalifikowania aktywa finansowego i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, aktywa te muszą spowodować przepływ pieniężny, który będzie „spłatą kwoty kapitału i odsetek” (ang. SPPI – Solely Payments of Principal and Interest) od kwoty pozostałej do spłaty. Ocena ta nazwana jest testem SPPI i jest przeprowadzana na poziomie każdego instrumentu finansowego.

Model przyjęty przez Grupę w zakresie zarządzania aktywami finansowymi odnosi się do sposobów w jaki Grupa zarządza aktywami finansowymi w celu generowania przepływów pieniężnych. Model ten określa czy przepływy pieniężne będą wynikały z uzyskania umownych przepływów pieniężnych, sprzedaży aktywów finansowych lub obydwu powyższych.

Transakcje nabycia oraz sprzedaży aktywów finansowych, które wymagają dostarczenia aktywów w czasie wyznaczonym przepisami prawa lub praktykami rynkowymi (standardowe transakcje) są ujmowana na dzień realizacji transakcji, tj. na dzień, w którym Grupa zobowiązała się do zakupu lub sprzedaży aktywa.

PÓŹNIEJSZA WYCENA

Dla celów późniejszej wyceny, aktywa finansowe klasyfikuje się w czterech kategoriach:

- Aktywa finansowe według zamortyzowanego kosztu (instrumenty dłużne)
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody z ponownym użyciem skumulowanych zysków i strat (instrumenty dłużne)

- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody bez ponownego użycia skumulowanych zysków i strat w momencie zaprzestania ujmowania (instrumenty kapitałowe)
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

AKTYWA FINANSOWE UJMOWANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (INSTRUMENTY DŁUŻNE)

Ta kategoria jest najbardziej istotna dla Grupy. Grupa wycenia aktywa finansowe według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są obydwa poniższe warunki:

- Zgodnie z przyjętym modelem, składnik aktywów finansowych jest posiadany w celu otrzymania umownych przepływów pieniężnych oraz
- Warunki umowne składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału i odsetek od niespłaconej kwoty kapitału.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są następnie wyceniane metodą efektywnej stopy procentowej (ESP) i podlegają utracie wartości. Zyski i straty są ujmowane w wyniku finansowym, gdy składnik aktywów zostaje usunięty ze sprawozdania, zmieniony lub utracił wartość.

Aktywa finansowe Grupy według zamortyzowanego kosztu obejmują należności z tytułu dostaw i usług oraz pożyczki udzielone.

AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ INNE CAŁKOWITE DOCHODY (INSTRUMENTY DŁUŻNE)

Grupa wycenia instrumenty dłużne w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba następujące warunki:

- Zgodnie z przyjętym modelem, składnik aktywów finansowych jest posiadany w celu otrzymania umownych przepływów pieniężnych, jak i sprzedaży, oraz
- Warunki umowne składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału i odsetek od niespłaconego kapitału.

W przypadku instrumentów dłużnych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, przychody z tytułu odsetek, przeszacowanie z tytułu różnic kursowych oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości lub odwrócenia ujmuje się w rachunku zysków i strat i oblicza w taki sam sposób, jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w inne całkowite dochody. Po zaprzestaniu ujmowania instrumentu, skumulowana zmiana wartości godziwej ujęta w inne całkowite dochody jest ponownie rozpoznawana w zysku lub stracie.

AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ INNE CAŁKOWITE DOCHODY (INSTRUMENTY KAPITAŁOWE)

Po początkowym ujęciu, Grupa może nieodwołalnie zaklasyfikować swoje instrumenty kapitałowe jako instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, gdy spełniają one wymogi definicji kapitału własnego zgodnie z MSR 32 Instrumenty finansowe: Prezentacja i nie są przeznaczone do obrotu. Klasyfikacja jest ustalana indywidualnie dla poszczególnych instrumentów.

AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, aktywa finansowe uznane w momencie początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub aktywa finansowe, które zgodnie z przepisami prawa wyceniane są według wartości godziwej. Aktywa finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte w celu sprzedaży lub odkupienia w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, w tym oddzielne wbudowane instrumenty pochodne, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane jako efektywne instrumenty zabezpieczające. Aktywa finansowe z przepływami pieniężnymi, które nie są wyłącznie płatnościami kapitału i odsetek, są klasyfikowane i wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, niezależnie od modelu biznesowego. Niezależnie od kryteriów klasyfikacji instrumentów dłużnych według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej, jak opisano powyżej, instrumenty dłużne mogą być ujmowane według wartości godziwej przez wynik finansowy przy początkowym ujęciu, jeżeli wyeliminuje to lub znacząco zmniejszy niedopasowanie księgowę.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, natomiast zmiany wartości godziwej netto ujmowane są w wyniku finansowym.

Niniejsza kategoria obejmuje pochodne instrumenty finansowe (szczegóły w Nocie 7.12. poniżej) oraz jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych posiadane przez Grupę.

USUNIĘCIE/WYKSIEGOWANIE

Składnik aktywów finansowych (lub w stosownych przypadkach, część składnika aktywów finansowych lub części grupy podobnych aktywów finansowych) zostaje usunięty (tj. usunięty ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy), gdy:

- Prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywów wygasły lub
- Grupa przeniosła swoje prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z tego składnika aktywów lub przyjęła na siebie zobowiązanie do zapłaty otrzymanych przepływów pieniężnych w całości bez istotnej zwłoki stronie trzeciej w ramach umowy przejściowej „pass-through”, oraz albo (a) Grupa przekazała zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z danym składnikiem aktywów, lub (b) Grupa nie przekazała ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z danym aktywem, ale przekazała kontrolę nad tym składnikiem.

W momencie, kiedy Grupa przeniosła swoje prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów lub zawarła porozumienie przejściowe (pass-through), ocenia, czy i w jakim stopniu zachowała ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności. Jeżeli ani nie przeniosła ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i korzyści związanych z aktywem, ani nie przekazała kontroli nad składnikiem aktywów, Spółka kontynuuje ujmowanie przeniesionego składnika aktywów w zakresie, w jakim utrzymuje swoje zaangażowanie. W takim przypadku, Spółka ujmuje również związane z tym zobowiązanie. Przeniesiony składnik aktywów i związane z nim zobowiązanie wycenia się w oparciu o prawa i obowiązki, które Grupa zachowała.

Kontynuacja zaangażowania, która przybiera formę gwarancji dla przeniesionego składnika aktywów, jest mierzona według niższej z dwóch następujących wartości: z pierwotnej wartości bilansowej składnika aktywów i maksymalnej kwoty zapłaty, którą Grupa musiałaby zapłacić.

7.11. Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa ujmuje odpis na przewidywane straty kredytowe (ECL) dla wszystkich instrumentów dłużnych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. ECL bazują na różnicy pomiędzy umownymi przepływami pieniężnymi należnymi zgodnie z umową a wszystkimi przepływami pieniężnymi, które Grupa spodziewa się otrzymać, zdyskontowanymi według przybliżonej do pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Oczekiwane przepływy pieniężne obejmują przepływy pieniężne ze sprzedaży posiadanych zabezpieczeń lub innych instrumentów poprawiających stan kredytowy, które są integralną częścią warunków umownych. ECL są rozpoznawane w dwóch etapach. W przypadku ekspozycji kredytowej, dla której od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego, ECL są rozpoznawane w przypadku strat kredytowych wynikających ze zdarzeń niewykonania zobowiązania, które mogą nastąpić w ciągu najbliższych 12 miesięcy (12-miesięczne ECL), przewidziano straty kredytowe. W przypadku ekspozycji kredytowej, dla której od początkowego ujęcia nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego, wymagany jest odpis na straty kredytowe oczekiwane w pozostałym okresie trwania ekspozycji, niezależnie od terminu niewykonania zobowiązania (cały okres ECL).

W przypadku należności handlowych i aktywów kontraktowych, Grupa stosuje uproszczone podejście przy obliczaniu odpisu na przewidywane straty kredytowe ECL. (Grupa stosuje matrycę rezerw, w której naliczane są odpisy aktualizujące należności handlowe należące do różnych okresów starzenia się lub okresów zaległości). W związku z tym, Grupa nie śledzi zmian ryzyka kredytowego, ale zamiast tego tworzy rezerwę na straty w oparciu o ECL w całym okresie na każdy dzień sprawozdawczy.

W przypadku instrumentów dłużnych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, Grupa stosuje uproszczenie o niskim ryzyku kredytowym. Na każdy dzień sprawozdawczy Grupa ocenia, czy instrument dłużny ma niskie ryzyko kredytowe, wykorzystując wszystkie uzasadnione i możliwe do poparcia informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów i wysiłków. Dokonując tej oceny, Grupa ponownie ocenia wewnętrzny rating kredytowy instrumentu dłużnego.

Składnik aktywów finansowych jest odpisywany, gdy nie ma uzasadnionych oczekiwań na odzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy.

7.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa stosuje pochodne instrumenty finansowe (swapy procentowe) w celu zabezpieczenia swojego ryzyka stopy procentowej. Takie pochodne instrumenty finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu pochodnego, a następnie wyceniane według wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa finansowe, gdy wartość godziwa jest dodatnia, i jako zobowiązania finansowe, gdy wartość godziwa jest ujemna.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją, lub
- zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.

W momencie rozpoczęcia stosowania rachunkowości zabezpieczeń, Grupa formalnie wyznacza oraz dokumentuje relację zabezpieczeń, w stosunku do której zamierza stosować rachunkowość zabezpieczeń, zgodnie z celami zarządzania ryzykiem oraz strategią zabezpieczenia.

Dokumentacja obejmuje określenie instrumentu zabezpieczającego, instrumentu zabezpieczanego, rodzaj ryzyka zabezpieczanego oraz sposobu, w jaki Grupa będzie określać czy relacja zabezpieczająca spełnia wymogi efektywności (łącznie z analizą źródeł nieefektywności oraz określeniem wskaźnika rachunkowości zabezpieczeń (ang. „hedge ratio”). Relacja zabezpieczająca kwalifikuje się do rachunkowości zabezpieczeń, jeżeli spełnia wszystkie poniższe wymogi:

- zachodzi ekonomiczna relacja pomiędzy instrumentem zabezpieczanym oraz instrumentem zabezpieczającym;
- czynnik ryzyka kredytowego nie jest czynnikiem dominującym w powyższej relacji ekonomicznej;
- wskaźnik rachunkowości zabezpieczeń w odniesieniu do powyższej relacji jest równy wskaźnikowi wynikającemu z ilorazu nominału pozycji zabezpieczanej przez Grupę przez nominal instrumentu zabezpieczającego, użytego przez Grupę.

Wszystkie swapy procentowe wyznaczone przez Grupę jako instrumenty zabezpieczające spełniają powyższe wymogi rachunkowości zabezpieczeń oraz są zakwalifikowane jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

Przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych, efektywna część zysku lub straty instrumentu zabezpieczającego jest rozpoznawana przez Grupę w innych całkowitych dochodach w kapitale własnym, z kolei nieefektywna część jest niezwłocznie odnoszona w rachunek zysków i strat. Część zabezpieczenia przepływów pieniężnych ujmowana w oddzielnym składniku kapitału własnego stanowi niższą z wartości skumulowanych zysków lub strat na instrumencie zabezpieczającym lub skumulowanych zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczanego.

Kwoty zgromadzone w innych całkowitych dochodach są rozliczane w zależności od charakteru zabezpieczanej transakcji bazowej. Jeżeli zabezpieczana transakcja skutkuje później ujęciem pozycji niefinansowej, kwota zakumulowana w kapitale własnym jest usuwana z oddzielnego składnika kapitału własnego i ujmowana w koszcie początkowym lub innej wartości bilansowej zabezpieczanego składnika aktywów lub zobowiązania. Nie jest to korekta związana z przeklasyfikowaniem i nie zostanie ujęta w innych całkowitych dochodach za ten okres. Ma to również zastosowanie, gdy zabezpieczana planowana transakcja niefinansowego składnika aktywów lub zobowiązania niefinansowego staje się następnie pewnym zobowiązaniem, do którego stosuje się rachunkowość zabezpieczeń wartości godziwej.

W przypadku wszelkich innych zabezpieczeń przepływów pieniężnych, kwota zgromadzona w innych całkowitych dochodach jest przeklasyfikowywana do wyniku finansowego jako korekta przeklasyfikowania w tym samym okresie lub okresach, w których zabezpieczane przepływy wpływają na wynik finansowy.

W przypadku zaprzestania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, kwota zakumulowana w innych całkowitych dochodach musi pozostać w skumulowanych innych całkowitych dochodach, jeśli nadal oczekuje się, że zabezpieczone przyszłe przepływy pieniężne wystąpią. W przeciwnym razie, kwota zostanie niezwłocznie przeklasyfikowana do wyniku finansowego jako korekta reklasyfikacyjna. Po zaprzestaniu, kiedy nastąpi zabezpieczony przepływ środków pieniężnych, wszelkie kwoty pozostające w skumulowanych innych całkowitych dochodach muszą zostać rozliczone w zależności od charakteru transakcji bazowej, zgodnie z powyższym opisem.

7.13. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Możliwą do uzyskania ceną sprzedaży netto jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Grupa ujmuje w ramach zapasów koszty budowy nieruchomości mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż.

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

- grunty i związane z nimi koszty,
- koszty infrastruktury,
- usługi doradcze związane z budową i nabyciem (kapitalizacja tych kosztów następuje od momentu podjęcia decyzji o realizacji projektu),
- koszty budowy,
- koszty zarządzania projektem,
- koszty usług architektonicznych i projektowych.

Zapasy obejmują również skapitalizowane koszty finansowania (szczegóły dotyczące kapitalizacji kosztów finansowania zostały opisane w Nocie 7.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Cykl operacyjny projektu deweloperskiego rozpoczyna się od prac projektowych, poprzez uzyskanie wszelkich niezbędnych zezwoleń, budowę, a kończy sprzedażą mieszkań.

7.14. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Grupa dzieli grunty przeznaczone pod zabudowę na aktywa obrotowe i aktywa trwałe. Podział oparty jest o szacowaną długość cyklu operacyjnego. Grupa szacuje długość cyklu operacyjnego na około 4 lata. Cykl operacyjny podzielony jest na dwa etapy: (i) etap przygotowawczy przed rozpoczęciem budowy, trwający około 2 lat (uzyskanie niezbędnych pozwoleń, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę, sporządzenie projektu) oraz (ii) etap budowy, trwający również około 2 lat.

W związku z powyższym, Grupa dzieli posiadany zasób gruntów na grunty zaklasyfikowane do aktywów trwałych (jeżeli w okresie 2 lat od dnia bilansowego nie jest planowane rozpoczęcie etapu budowy) oraz grunty zaklasyfikowane do aktywów obrotowych (jeżeli w okresie do 2 lat od dnia bilansowego jest planowane rozpoczęcie etapu budowy).

Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych są wykazywane w ramach aktywów trwałych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, zaś grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów obrotowych wykazywane są w aktywach obrotowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zapasów.

Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych wyceniane są według kosztu historycznego pomniejszonego o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Grupa przeprowadza test na utratę wartości raz do roku, chyba że występują przesłanki wskazujące na utratę wartości, w którym to przypadku test przeprowadzany jest w chwili wystąpienia tych przesłanek.

7.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na przewidywane straty kredytowe (odpis obliczany jest zgodnie z zasadami opisanymi w Nocie 7.11).

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

7.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych są wyceniane według

zamortyzowanego kosztu pomniejszonego o odpis z tytułu utraty wartości, ustalony przy zastosowaniu modelu oczekiwanych strat kredytowych (szczegóły w Nocie 7.11).

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

7.17. Zaliczki od klientów wpłacone na indywidualne rachunki powiernicze

Ze względu na wprowadzenie przepisów, z których wynika konieczność utworzenia indywidualnych rachunków powierniczych dla zaliczek wpłacanych przez klientów Grupy z tytułu zakupu mieszkań po wejściu wyżej wymienionych przepisów w życie, Grupa wprowadziła politykę wykazywania kwot znajdujących się na tych indywidualnych rachunkach powierniczych jako osobną pozycję w bilansie, w ramach salda indywidualnych rachunków powierniczych. Kwoty zgromadzone na indywidualnych rachunkach powierniczych są wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

7.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów z chwilą usunięcia zobowiązania ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Grupa dokonuje podziału wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej kredytów oraz pożyczek na część długo i krótkoterminową. Jako krótkoterminowe wykazywane są te pożyczki oraz kredyty (lub ich części; wraz z naliczonymi a niezapłaconymi odsetkami od nich), których wymagalność przypada w okresie równym lub krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Jako długoterminowe prezentowane są te pożyczki lub kredyty, których wymagalność przypada w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

7.19. Zobowiązania finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I PÓŹNIEJSZA WYCENA

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane, w momencie początkowego ujęcia jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług lub jako instrumenty pochodne zakwalifikowane jako instrumenty zabezpieczające w efektywnym zabezpieczeniu, w zależności od przypadku.

Wszystkie zobowiązania finansowe są ujmowane początkowo według wartości godziwej oraz w przypadku kredytów i pożyczek oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pomniejszone o możliwe do przypisania bezpośrednio koszty transakcji.

Wycena zobowiązań finansowych zależy od ich klasyfikacji, zgodnie z podziałem przedstawionym poniżej:

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów odsprzedaży w niedalekiej przyszłości. Ta kategoria obejmuje także pochodne instrumenty finansowe zawarte przez Grupę, które nie są zaklasyfikowane jako instrumenty zabezpieczające zgodnie z definicją MSSF 9. Wyodrębnione instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że zostaną zakwalifikowane jako efektywne instrumenty zabezpieczające.

Przychody lub koszty z tytułu zobowiązań przeznaczonych do obrotu są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe, które zostaną w momencie pierwotnego ujęcia uznane jako zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są jako takie wyznaczone w dacie początkowej, wyłącznie pod warunkiem,

że kryteria określone w MSSF 9 zostały spełnione. Grupa nie ujęła żadnego zobowiązania finansowego jako zobowiązania wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (KREDYTY I POŻYCZKI)

Po początkowym ujęciu, oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej (EIR). Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie wyłączenia składnika zobowiązań, jak również w trakcie rozliczania zobowiązania metodą efektywnej stopy procentowej. Zamortyzowany koszt jest obliczany z uwzględnieniem wszelkich rabatów lub zysków z tytułu nabycia oraz opłat lub kosztów, które stanowią integralną część EIR. Amortyzację EIR ujmuje się jako koszty finansowe w rachunku zysków i strat.

WYŁĄCZENIE/USUNIĘCIE

Zobowiązanie finansowe zostaje usunięte, gdy obowiązek istniejący w ramach danego zobowiązania został wypełniony, umorzony lub wygaś. W sytuacji, gdy istniejące zobowiązanie finansowe zostaje zastąpione innym zobowiązaniem, wobec tego samego kredytodawcy na znacząco innych warunkach lub warunki istniejącego zobowiązania zostały znacząco zmienione, wymiana taka lub zmiana jest traktowana jako wyłączenie pierwotnego zobowiązania oraz ujęcie nowego zobowiązania. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

7.20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Kwoty te stanowią niezapłacone zobowiązania z tytułu towarów i usług dostarczonych Grupie przed końcem roku obrotowego. Kwoty są niezabezpieczone. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są prezentowane jako zobowiązania krótkoterminowe, chyba że płatność nie jest wymagalna w ciągu 12 od zakończenia roku obrotowego. Zobowiązania handlowe i pozostałe są ujmowane w wysokości wymaganej zapłaty.

7.21. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

7.22. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej:

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych ujmowane są zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”, w wartości, która odzwierciedla oczekiwaną kwotę, do jakiej jednostka jest uprawniona w zamian za przekazanie towaru lub usługi (tj. aktywa) klientowi w momencie, gdy jednostka wypełni zobowiązanie do przekazania towaru lub świadczenia tej usługi (tj. przekazania aktywa) na rzecz klienta. Aktywo zostaje przekazane w momencie, gdy klient uzyska nad nim kontrolę. Przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na klienta ma miejsce w momencie

podpisania przez klienta protokołu odbioru lokalu pod warunkiem, że cena za lokal została zapłacona oraz, że budowa nieruchomości została w zasadniczym stopniu ukończona.

Klienci dokonują płatności zgodnie z uprzednio ustalonym harmonogramem. Płatności te wykazywane są na dzień bilansowy jako zaliczki otrzymane od klientów (prezentowane w ramach rozliczeń międzyokresowych przychodów jako zobowiązania umowne) do momentu ich ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, kiedy nastąpi ujęcie sprzedaży lokalu mieszkalnego.

ODSETKI

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

PRZYCHODY Z NAJMU

Przychody z najmu z tytułu leasingu operacyjnego nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane metodą liniową przez okres wynikający z umowy leasingu.

7.23. Podatek dochodowy i podatek od towarów i usług

BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych lub podlegających zwrotowi od organów podatkowych z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

PODATEK ODRO CZONY

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczone jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszelkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową; oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową; oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie

na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Odroczony podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym a nie w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Odroczony podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach jest ujmowany w pozostałych całkowitych dochodach.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG (VAT)

Przychody, koszty i aktywa są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

7.24. Zysk netto na akcję

Podstawowy zysk netto na akcję dla każdego okresu obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres sprawozdawczy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej, przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Bieżąca działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych i powiązanych z tym działaniach wspierających. Działalność Grupy prowadzona jest jednak w różnych miastach Polski (Warszawa, Gdańsk, Wrocław oraz Poznań). Grupa zidentyfikowała następujące segmenty operacyjne i sprawozdawcze na podstawie lokalizacji geograficznych:

- segment warszawski (jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia),
- segment gdański,
- segment wrocławski,
- segment poznański

Spółka prowadzi swoją działalność w jednym segmencie operacyjnym (jest nim działalność holdingowa).

Grupa dokonuje oceny wyników poszczególnych segmentów na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto ze sprzedaży uzyskanego przez poszczególne segmenty. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności różni się od MSSF w zakresie prezentacji działalności podejmowanej w ramach wspólnych przedsięwzięć. Sprawozdawczość dotycząca segmentów w zakresie wszystkich wspólnych przedsięwzięć ujmowana jest metodą konsolidacji proporcjonalnej, podczas gdy zgodnie z MSSF, wspólne przedsięwzięcia należy ujmować stosując metodę praw własności.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące poszczególnych segmentów sprawozdawczych oraz uzgodnienie pomiędzy sprawozdawczością dotyczącą segmentów a zyskiem / (stratą) brutto ze sprzedaży wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym zgodnie z MSSF.

| Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Segmenty operacyjne | | | | | Działalność ogółem | Uzgod- nienie z MSSF | Łącznie MSSF |
|---|------------------------------------|---|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------|
| | Warszawa – jednostki zależne | Warszawa – wspólne przedsię- wzięcia | Gdańsk– jednostki zależne | Wrocław- jednostki zależne | Poznań - jednostki zależne | | | |
| Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych | 491 262 | 33 | 582 301 | 27 005 | 100 | 1 100 701 | (33) | 1 100 668 |
| Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych | 42 | - | - | - | - | 42 | - | 42 |
| Przychody z najmu | 2 362 | - | 2 191 | - | 44 | 4 597 | - | 4 597 |
| Przychody ze sprzedaży razem | 493 666 | 33 | 584 492 | 27 005 | 144 | 1 105 340 | (33) | 1 105 307 |
| Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży | 144 016 | (126) | 151 279 | 9 700 | 8 | 304 877 | 126 | 305 003 |
| Pozostałe przychody | | | | | | | | 1 783 |
| Koszty marketingu i sprzedaży | | | | | | | | (26 436) |
| Koszty ogólnego zarządu | | | | | | | | (39 972) |
| Pozostałe koszty | | | | | | | | (2 736) |
| Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto | | | | | | | | 31 545 |
| Zysk operacyjny | | | | | | | | 269 187 |

| Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku | Segmenty operacyjne | | | | | Działalność ogółem | Uzgod- nienie z MSSF | Łącznie MSSF |
|---|------------------------------------|---|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------|
| | Warszawa – jednostki zależne | Warszawa – wspólne przedsię- wzięcia | Gdańsk– jednostki zależne | Wrocław- jednostki zależne | Poznań - jednostki zależne | | | |
| Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych | 584 338 | 62 | 526 256 | - | - | 1 110 656 | (62) | 1 110 594 |
| Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych | 51 | - | - | - | - | 51 | - | 51 |
| Przychody z najmu | 2 833 | - | 1 525 | - | 184 | 4 542 | - | 4 542 |
| Przychody ze sprzedaży razem | 587 222 | 62 | 527 781 | - | 184 | 1 115 249 | (62) | 1 115 187 |
| Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży | 150 380 | (31) | 125 676 | - | (624) | 275 401 | 31 | 275 432 |
| Pozostałe przychody | | | | | | | | 5 588 |
| Koszty marketingu i sprzedaży | | | | | | | | (27 893) |
| Koszty ogólnego zarządu | | | | | | | | (35 990) |
| Pozostałe koszty | | | | | | | | (2 143) |
| Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto | | | | | | | | 24 439 |
| Zysk operacyjny | | | | | | | | 239 433 |

9. PRZYCHODY I KOSZTY

9.1. Przychody ze sprzedaży

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|---|---|---|
| Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych | 1 088 632 | 1 044 705 |
| Pozostałe przychody ze sprzedaży do podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 26) | 42 | 51 |
| Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości | 4 597 | 4 542 |
| Przychody ze sprzedaży gruntów (szczegóły w Nocie 17.2) | - | 46 950 |
| Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych | 12 036 | 18 939 |
| Razem przychody ze sprzedaży | 1 105 307 | 1 115 187 |

9.2. Koszt własny sprzedaży

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|--|---|---|
| Koszt własny sprzedaży lokali | (787 478) | (794 196) |
| Koszt działalności w zakresie najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości | (1 750) | (2 232) |
| Koszt własny sprzedanych gruntów (szczegóły w Nocie 17.2) | - | (30 310) |
| Pozostałe koszty | (11 076) | (13 017) |
| Razem koszt własny sprzedaży | (800 304) | (839 755) |

9.3. Pozostałe przychody

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|---|---|---|
| Rozwiązanie rezerw (szczegóły w Nocie 23) | 5 | 3 365 |
| Zwrot odsetek karnych | 12 | 1 413 |
| Kary od klientów i podwykonawców | 1 024 | 368 |
| Odpis zobowiązań | 314 | - |
| Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | 13 | - |
| Pozostałe | 415 | 442 |
| Razem pozostałe przychody | 1 783 | 5 588 |

9.4. Pozostałe koszty

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|---|---|---|
| Utworzone rezerwy (szczegóły w Nocie 23) | (1 445) | (536) |
| Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności | (606) | (339) |
| Darowizny | (173) | (147) |
| Koszty spraw sądowych | (75) | (53) |
| Strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych | (70) | - |
| Odszkodowania | (45) | (643) |
| Udział w stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | - | (29) |
| Pozostałe | (322) | (396) |
| Pozostałe koszty ogółem | (2 736) | (2 143) |

9.5. Przychody finansowe

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|--|--|--|
| Przychody z tytułu odsetek bankowych | 1 126 | 2 960 |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim (szczegóły w Nocie 26) | 1 315 | 856 |
| Efekt dyskonta | 778 | 1 392 |
| Zysk ze sprzedaży jednostek funduszy inwestycyjnych | 43 | 221 |
| Pozostałe przychody odsetkowe | 148 | - |
| Pozostałe | 491 | 328 |
| Przychody finansowe ogółem | 3 901 | 5 757 |

9.6. Koszty finansowe

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|---|--|--|
| Odsetki od kredytów bankowych | (918) | (475) |
| Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 26) | (44) | (144) |
| Odsetki od obligacji | (3 382) | (2 468) |
| Odsetki od pozostałych zobowiązań | (54) | (144) |
| Koszty z tytułu różnic kursowych netto | (376) | (770) |
| Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego | (331) | (53) |
| Prowizje bankowe | (302) | (2 080) |
| Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) (szczegóły w Nocie 28.1) | (4 549) | (853) |
| Opłaty związane z notowaniem obligacji Spółki na rynku publicznym | (27) | (111) |
| Pozostałe | (101) | (105) |
| Koszty finansowe ogółem | (10 084) | (7 203) |

9.7. Koszty według rodzajów

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|---|--|--|
| Nabyte grunty | (173 989) | (94 537) |
| Amortyzacja | (4 533) | (3 447) |
| Zużycie materiałów i energii | (12 006) | (9 020) |
| Usługi obce | (856 582) | (760 659) |
| Podatki i opłaty | (7 335) | (5 926) |
| Koszty świadczeń pracowniczych | (30 895) | (24 567) |
| Pozostałe koszty rodzajowe | (2 043) | (3 129) |
| Koszty według rodzajów ogółem, w tym: | (1 087 383) | (901 285) |
| Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży | (800 304) | (839 755) |
| Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu | (26 436) | (27 893) |
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu | (39 972) | (35 990) |
| Zmiana stanu zapasów | (220 671) | 2 353 |

9.8. Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|---|--|--|
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu: | | |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych | (3 691) | (2 552) |
| Amortyzacja wartości niematerialnych | (842) | (895) |
| Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem | (4 533) | (3 447) |

9.9. Koszty świadczeń pracowniczych

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|--|---|---|
| Wynagrodzenia | (25 267) | (19 741) |
| Koszty ubezpieczeń społecznych | (4 476) | (3 683) |
| Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych | (1 152) | (1 143) |
| Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym: | (30 895) | (24 567) |
| Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży | (14 164) | (9 575) |
| Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu | (2 116) | (1 853) |
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu | (14 615) | (13 139) |

10. PODATEK DOCHODOWY

10.1. Obciążenia podatkowe

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|--|---|---|
| Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów | | |
| Bieżący podatek dochodowy | (32 034) | (28 843) |
| Odroczony podatek dochodowy | (16 184) | (7 365) |
| Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku wyników | (48 218) | (36 208) |
| Inne całkowite dochody | | |
| Odroczony podatek dochodowy dotyczący straty netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych | 2 248 | 331 |
| Odroczony podatek związany z różnicami kursowymi z przeliczenia | - | 122 |
| Obciążenie podatkowe wykazane w innych całkowitych dochodach | 2 248 | 453 |

10.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|---|---|---|
| Zysk brutto | 263 004 | 237 987 |
| Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2019: 19%) | (49 971) | (45 218) |
| Nieujęte straty podatkowe | (1 152) | (668) |
| Rozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego | 2 330 | 9 342 |
| Pozostałe przychody / (koszty) niepodatkowe | 575 | 336 |
| Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 18% (2019: 15%) | (48 218) | (36 208) |
| Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów | (48 218) | (36 208) |

10.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

| | Zapasy i zaliczki od klientów | Nieruchomości inwestycyjne | Odsetki od pożyczek i kredytów | Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy | Straty podatkowe | Znaki towarowe | Pochodne instrumenty finansowe | Różnice kursowe z przeliczenia | Pozostałe | Razem |
|---|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------|
| Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2018 roku (*) | (54 475) | (12 756) | 30 859 | 6 160 | 38 236 | 21 238 | 1 560 | 309 | 6 076 | 37 207 |
| Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe): | | | | | | | | | | |
| - wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie | 3 937 | (6 813) | (548) | (4 206) | 1 283 | (2 427) | 162 | - | 1 248 | (7 364) |
| - ujęta/e w innych całkowitych dochodach | - | - | - | - | - | - | 331 | 122 | - | 453 |
| Działalność zaniechana | - | 1 107 | 166 | (25) | (955) | - | - | - | (735) | (442) |
| Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2019 roku | (50 538) | (18 462) | 30 477 | 1 929 | 38 564 | 18 811 | 2 053 | 431 | 6 589 | 29 854 |
| Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe): | | | | | | | | | | |
| - wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie | (12 039) | (5 994) | 239 | 2 860 | 943 | (2 427) | 861 | - | (627) | (16 184) |
| - ujęta/e w innych całkowitych dochodach | - | - | - | - | - | - | 2 248 | - | - | 2 248 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku połączenia jednostek i nabycia udziałów w jednostce zależnej, netto (szczegóły w notcie 17) | 2 933 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 933 |
| Działalność zaniechana | - | 10 777 | - | 106 | (1 531) | - | - | (431) | (7 408) | 1 513 |
| Transfer | (1 501) | 1 501 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2020 roku | (61 145) | (12 178) | 30 716 | 4 895 | 37 976 | 16 384 | 5 162 | - | (1 446) | 20 364 |

(*) Dane zreklasyfikowane

Podatek odroczonego wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

| | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|--|----------------------|----------------------|
| - Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 103 295 | 89 533 |
| - Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (82 931) | (59 679) |
| | 20 364 | 29 854 |

Grupa posiada niewykorzystane straty podatkowe w wysokości 22 853 tys. PLN (48 708 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2019 roku), z których ostatnie wygasają z dniem 31 grudnia 2025 roku, które można odliczyć od przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu w spółkach, w których powstały. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie zostały rozpoznane w zakresie tych strat, ponieważ nie mogą zostać odliczone od zysków podlegających opodatkowaniu w innych jednostkach Grupy, a powstały w jednostkach Grupy, w których na dany moment nie ma pewności co do możliwości ich odzyskania w dającej się przewidzieć przyszłości. Jeżeli Grupa mogłaby rozpoznać wszystkie nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, zysk Grupy zwiększyłby się o 4 342 tys. PLN (2019: 9 255 tys. PLN).

11. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w ciągu tego okresu.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego zysku na jedną akcję:

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|---|--|--|
| Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję | 210 666 | 177 593 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję | 289 401 199 | 289 401 199 |
| Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję) | 0,73 | 0,61 |

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku, nie było żadnych instrumentów rozładających.

12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. sporządzone zgodnie z MSSF.

W dniu 25 czerwca 2020 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto wypracowanego przez Spółkę w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku poprzez przeznaczenie całego zysku tj. w wysokości 131 268 tys. PLN na kapitał zapasowy.

Za rok 2020, Zarząd ROBYG S.A. zarekomendował, aby jednostkowy zysk netto Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku został przeznaczony na kapitał zapasowy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa zadeklarowała dywidendy dla akcjonariuszy niekontrolujących w kwocie 11 279 tys. PLN (8 317 tys. PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku) oraz zadeklarowała zaliczki na dywidendę w kwocie 637 tys. PLN (9 677 tys. PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku).

13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

| Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku | Środki transportu | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny, urządzenia i inne aktywa | Razem |
|--|-------------------|----------|-------------------|-----------------------------------|---------------|
| Koszt na dzień 1 stycznia 2020 roku | 4 067 | - | 11 198 | 4 792 | 20 057 |
| Nabycia | 313 | - | 14 965 | 1 124 | 16 402 |
| Połączenie spółek (szczegóły w Nocie 17) | 2 | - | 3 416 | 422 | 3 840 |
| Zbycia i likwidacje | (999) | - | (70) | - | (1 069) |
| Pozostałe | - | - | - | 58 | 58 |
| Koszt na dzień 31 grudnia 2020 roku | 3 383 | - | 29 509 | 6 396 | 39 288 |
| Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2020 roku | 2 010 | - | 3 859 | 3 987 | 9 856 |
| Odpis amortyzacyjny za okres | 666 | - | 1 903 | 1 122 | 3 691 |
| Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych | (998) | - | - | - | (998) |
| Pozostałe | - | - | - | 27 | 27 |
| Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2020 roku | 1 678 | - | 5 762 | 5 136 | 12 576 |
| Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2020 roku | 2 057 | - | 7 339 | 805 | 10 201 |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2020 roku | 1 705 | - | 23 747 | 1 260 | 26 712 |

| Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku | Środki transportu | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny, urządzenia i inne aktywa | Razem |
|--|-------------------|----------|-------------------|-----------------------------------|---------------|
| Koszt na dzień 1 stycznia 2019 roku | 3 895 | - | 23 552 | 4 178 | 31 625 |
| Nabycia | 498 | - | 715 | 614 | 1 827 |
| Zbycia i likwidacje | (326) | - | - | - | (326) |
| Przeniesienia z zapasów | - | - | 1 268 | - | 1 268 |
| Działalność zaniechana (szczegóły w Nocie 32) | - | - | (14 337) | - | (14 337) |
| Koszt na dzień 31 grudnia 2019 roku | 4 067 | - | 11 198 | 4 792 | 20 057 |
| Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2019 roku | 1 611 | - | 4 429 | 3 086 | 9 126 |
| Odpis amortyzacyjny za okres | 600 | - | 1 051 | 901 | 2 552 |
| Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych | (201) | - | - | - | (201) |
| Łączna wartość umorzeń dotyczących działalności zaniechanej (szczegóły w Nocie 32) | - | - | (1 621) | - | (1 621) |
| Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2019 roku | 2 010 | - | 3 859 | 3 987 | 9 856 |
| Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2019 roku | 2 284 | - | 19 123 | 1 092 | 22 499 |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2019 roku | 2 057 | - | 7 339 | 805 | 10 201 |

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych będących w posiadaniu spółek Grupy na podstawie umów leasingu finansowego wyniosła 15 083 tys. PLN i dotyczyła: powierzchni biurowych na kwotę 13 629 tys. PLN oraz samochodów osobowych na kwotę 1 454 tys. PLN (na 31 grudnia 2019: 1 953 tys. PLN).

Samochody osobowe w leasingu finansowym stanowią prawną własność leasingodawcy do momentu wykonania opcji zakupu przez Grupę.

Na dzień 1 stycznia 2020 roku, Grupa dokonała przeklasyfikowania, dla celów prezentacyjnych, pomiędzy kategoriami: 'Budynki i budowle' oraz 'Maszyny, urządzenia i inne aktywa' w łącznej kwocie 2 779 tys. PLN oraz pomiędzy kategoriami: 'Koszt' i 'Łączna wartość umorzeń' w łącznej kwocie 492 PLN.

Powyższe przeklasyfikowanie nie miało wpływu na wartość bilansową netto środków trwałych na dzień 31 grudnia 2019 roku.

14. LEASING

14.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego – Grupa jako leasingobiorca

- a. Grupa użytkuje samochody na podstawie umów leasingu finansowego. Podstawowe informacje związane z tymi umowami leasingu zostały przedstawione poniżej:
- łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 2 756 tys. PLN,
 - wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
 - wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają opcję wykupu przedmiotu leasingu.
- b. W 2015 roku, spółka zależna od Spółki sprzedała na rzecz Millennium Leasing Sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Warszawie (w dzielnicy Wilanów) oraz prawa własności budynków biurowych i garażowych, które się na nim znajdują (stanowiących budynek biurowy ROBYG Business Center) i udostępniła je innej spółce zależnej Spółki do użytkowania i czerpania z nich korzyści zgodnie z warunkami i postanowieniami umowy leasingu. Część budynku używana jest jako biuro administracyjne Grupy oraz jako przestrzeń coworkingowa, zaś reszta jest wynajmowana na rzecz najemców. Ze względu na to, że zasadniczo transakcja opisana powyżej miała charakter pozyskania finansowania, została ona ujęta w poprzednich latach jako otrzymanie oprocentowanego finansowania dłużnego.

W dniu 30 grudnia 2019 roku, Grupa zawarła z Millennium Leasing Sp. z o.o. aneks do wyżej wymienionej umowy leasingu. Zgodnie z postanowieniami aneksu, umowa leasingu została rozwiązana w styczniu 2020 roku, a następnie dnia 20 stycznia 2020 roku Grupa zakupiła biurowiec Robyng Business Center. Ponadto w dniu 30 grudnia 2019 roku, Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży powyższego budynku biurowego (w tym części powierzchni biurowej budynku stanowiącej biura administracyjne Grupy oraz powierzchni coworkingowej wynajmowanej wcześniej przez Grupę klientom). W związku z tym, na dzień 31 grudnia 2019 roku, wartość budynku biurowego i wyżej opisanych zobowiązań z tytułu leasingu zostały zaklasyfikowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako przeznaczone do sprzedaży w związku z działalnością zaniechaną dotyczącą najmu budynku biurowego ROBYG Business Center. Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku z działalności zaniechanej wyniósł 440 tys. PLN (zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku z działalności zaniechanej wyniósł 395 tys. PLN).

W dniu 19 czerwca 2020 roku, Grupa podpisała ostateczną umowę sprzedaży biurowca ROBYG Business Center za łączną cenę netto 86 000 tys. PLN (w tym część powierzchni biurowej budynku stanowiąca biura administracyjne Grupy oraz przestrzeń coworkingową, wcześniej wynajmowaną przez Grupę na rzecz klientów). W następstwie powyższej transakcji, Grupa zawarła z nabywcą umowę najmu powierzchni biurowej (dotycząca powierzchni stanowiącej biura administracyjne oraz przestrzeń coworkingową), w wyniku której, zgodnie z MSSF 16 na zasadach leasingu finansowego, rozpoznano aktywo z tytułu prawa do użytkowania oraz odpowiadające mu zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 14 387 tys. PLN. Ponadto Grupa udzieliła nabywcy budynku biurowego gwarancji czynszowych (gwarancja NOI, „net operating income”) (między innymi w odniesieniu do powierzchni niewynajętych i nie zasiedlonych w dniu zawarcia umowy).

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku, wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu leasingu finansowego wymienione powyżej oraz wartość bieżąca netto minimalnych opłat leasingowych przedstawiają się następująco:

| | 31 grudnia 2020 roku | | 31 grudnia 2019 roku | |
|---|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| | Minimalne opłaty leasingowe | Wartość bieżąca opłat leasingowych | Minimalne opłaty leasingowe | Wartość bieżąca opłat leasingowych |
| W okresie 1 roku | 2 441 | 1 861 | 513 | 468 |
| W okresie od 1 do 5 lat | 14 935 | 12 678 | 743 | 726 |
| Powyżej 5 lat | - | - | - | - |
| Minimalne opłaty leasingowe ogółem | 17 376 | 14 539 | 1 256 | 1 194 |
| Minus koszty finansowe | (2 837) | - | (62) | - |
| Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym: | 14 539 | 14 539 | 1 194 | 1 194 |
| - krótkoterminowe | 1 861 | 1 861 | 468 | 468 |
| - długoterminowe | 12 678 | 12 678 | 726 | 726 |

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku, Grupa nie dokonywała płatności warunkowych na podstawie umów leasingu finansowego.

14.2. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego – Grupa jako leasingodawca

Grupa zawarła umowy leasingu finansowego dotyczące jej portfela nieruchomości inwestycyjnych oraz pozostałych nieruchomości. Umowy te zostały zawarte na okresy wynoszące od jednego do piętnastu lat.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku jak i na dzień 31 grudnia 2019 roku, przyszłe należne minimalne opłaty leasingowe wynikające z nieodwoływalnych umów leasingu finansowego przedstawiały się następująco:

| | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| W okresie 1 roku | 5 142 | 2 262 |
| W okresie od 1 do 5 lat | 10 330 | 2 698 |
| Powyżej 5 lat | 10 949 | 159 |
| Razem | 26 421 | 5 119 |

15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

| | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---|----------------------|----------------------|
| Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia | 205 923 | 279 022 |
| Korekta wynikająca z zastosowania MSSF 16 (szczegóły w Nocie 5.1) | - | 3 098 |
| Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia – przekształcone | 205 923 | 282 120 |
| Zysk z przeszacowania (1) | 31 545 | 24 439 |
| Nabycia (2) (szczegóły w Nocie 17.1) | 105 911 | 44 533 |
| Połączenie spółek (2) (szczegóły w Nocie 17.3) | 5 000 | - |
| Przeniesienie z zapasów (3) | 15 586 | 1 586 |
| Przeniesienie do zapasów (4) | (34 503) | (68 814) |
| Sprzedaż | (2 737) | (15 985) |
| Działalność zaniechana (szczegóły w Nocie 32) | - | (70 031) |
| Dodatkowe koszty poniesione w okresie | 5 692 | 3 944 |
| Różnice kursowe z przeliczenia | - | (645) |
| Zastosowanie MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów) | 7 014 | 4 776 |
| Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia: | 339 431 | 205 923 |

- (1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. Zarówno w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku (jak i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku) nie było transferów między poziomami hierarchii wartości godziwej poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych.
- (2) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020, spółki należące do Grupy zawarły umowy nabycia gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne o wartości 105 911 tys. PLN (w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku: 44 533 tys. PLN) (szczegóły w Nocie 17.1).
- (3) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 (podobnie jak w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku), spółki należące do Grupy zawarły umowy najmu kilku lokali komercyjnych wcześniej zaklasyfikowanych jako zapasy.
- (4) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2019, Grupa rozpoczęła realizację projektów deweloperskich na gruncie wcześniej sklasyfikowanym jako nieruchomości inwestycyjne.

Opis metod wyceny oraz kluczowe dane wejściowe użyte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej zostały przedstawione poniżej (nie uwzględniono wpływu korekty wynikającej z zastosowania MSSF 16 dla prawa wieczystego użytkowania gruntów):

| Nieruchomość inwestycyjna | Metoda wyceny | Wartość godziwa na: | | Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony: | |
|---|---------------------------------------|----------------------|----------------------|--|----------------------|
| | | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
| | | - | - | - | - |
| Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Ursus) (2) | Podejście mieszane, metoda rezydualna | - | 28 129 | - | 7 177 |
| Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Wrzeszcz) | Metoda transakcji porównywalnych | 19 132 | 17 170 | - | 170 |
| Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście) (3) | Wycena wewnętrzna | 48 461 | 52 487 | 2 347 | 9 740 |

| Nieruchomość inwestycyjna | Metoda wyceny | Wartość godziwa na: | | Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony: | |
|--|---------------------------------------|----------------------|----------------------|--|----------------------|
| | | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
| | | - | - | - | - |
| Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo) | Podejście mieszane, metoda rezydualna | 49 285 | 33 081 | 16 204 | 5 657 |
| Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Ostrów Tumski) | Podejście mieszane | 60 250 | 44 533 | 12 994 | - |
| Nieruchomość gruntowa w Czeladzi | Wycena wewnętrzna | - | 1 000 | - | 1 000 |
| Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Nowy Port) | Cena nabycia | 44 293 | - | - | - |
| Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa) | Cena nabycia | 9 365 | - | - | - |
| Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa) | Cena nabycia | 16 400 | - | - | - |
| Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Piątkowo) | Cena nabycia | 35 853 | - | - | - |
| Nieruchomość gruntowa w Darłowie (dzielnica Dartówko) | Wycena wewnętrzna | 5 000 | - | - | - |
| Lokal komercyjny w Warszawie (dzielnica Mokotów) (4) | n/d | - | - | - | 691 |
| Lokale komercyjne | Metoda transakcji porównywalnych | 36 504 | 21 649 | - | - |
| | | 324 543 | 198 049 | 31 545 | 24 435 |

- (1) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020, Grupa rozpoczęła realizację projektu deweloperskiego na gruncie wcześniej sklasyfikowanym jako nieruchomości inwestycyjne.
- (2) W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa rozpoczęła częściowo realizację projektu deweloperskiego na gruntach uprzednio stanowiących nieruchomości inwestycyjną (wartość gruntów przeniesionych do zapasów wyniosła 6 373 tys. Zł).
- (3) Szczegóły w nocie 17.4.
- (4) Lokal został sprzedany w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku.

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku wyniosły 4 597 tys. PLN (4 542 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku).

16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

16.1. Wartość firmy

Wartość bilansowa wartości firmy na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 21 488 tys. PLN (21 488 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2019 roku).

Test na utratę wartości firmy przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2020 roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku nie odnotowano utraty wartości firmy.

Wartość firmy jest alokowana do poszczególnych segmentów operacyjnych, dla których nabyty podmiot świadczy usługi wspierające proces deweloperski (tj. usługi w zakresie organizacji procesu sprzedaży mieszkań wybudowanych przez poszczególne spółki Grupy; zarządzania projektami deweloperskimi i obsługi klienta oraz obsługi księgowo-administracyjnej).

Wartości odzyskiwalne na dzień 31 grudnia 2020 roku ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta (przed opodatkowaniem) zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 8,0% (2019: 8,0%) a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane z zastosowaniem stopy wzrostu wynoszącej 2,0% (2019: 2,0%), co jest szacowaną długoterminową stopą wzrostu dla sektora budownictwa mieszkaniowego.

NAJWAŻNIEJSZE ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE PRZY WYLICZANIU WARTOŚCI UŻYTKOWEJ:

Wyliczenie wartości użytkowej jest najbardziej podatne na założenia dotyczące:

- marży brutto jako szacowanej wartości przychodów ze świadczenia usług opisanych powyżej pomniejszonych o związane z nimi szacowane koszty;
- stopy dyskonta oraz stopy wolnej od ryzyka (stopy zwrotu z pięcioletnich obligacji rządowych), lecz uwzględnia również szacunki Zarządu dotyczące ryzyka specyficznego dla powyższych usług,
- stopy wzrostu przyjętej przy ekstrapolacji przepływów pieniężnych poza okres prognozy opartej na publikowanych analizach sektorowych oraz szacunkach Zarządu.

16.2. Inne wartości niematerialne

| Rok zakończony 31 grudnia | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia | 4 826 | 4 639 |
| Zwiększenia | 151 | 187 |
| Zmniejszenia i likwidacje | (43) | - |
| Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia | 4 934 | 4 826 |
| Umorzenie na dzień 1 stycznia | 1 985 | 1 090 |
| Odpis amortyzacyjny za okres | 842 | 895 |
| Umorzenie na dzień 31 grudnia | 2 827 | 1 985 |
| Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia | 2 841 | 3 549 |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia | 2 107 | 2 841 |

17. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

17.1. Nabycia gruntów

A. NABYCIA GRUNTU (BEZPOŚREDNIO)

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych w Warszawie, Wrocławiu i Gdańsku w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 214 308 tys. PLN, z czego kwota 144 250 tys. PLN została ujęta jako Zapasy, zaś kwota 70 058 tys. PLN jako Nieruchomości inwestycyjne (ze względu na brak sprecyzowanych planów inwestycyjnych) w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych w Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu i Gdańsku w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 71 798 tys. PLN, z czego kwota 27 265 tys. PLN została ujęta jako Zapasy, zaś kwota 44 533 tys. PLN jako Nieruchomości inwestycyjne (ze względu na brak sprecyzowanych planów inwestycyjnych) w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku.

B. NABYCIA GRUNTÓW (POŚREDNIO)

TRANSAKCJE W 2020 ROKU:

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa zawarła pośrednią transakcję nabycia gruntów poprzez zakup udziałów w spółce będącej właścicielem działki położonej w Poznaniu. Ze względu na charakter zawartej transakcji, opisane poniżej nabycie jest traktowane jako nabycie aktywów, a nie nabycie przedsiębiorstwa.

Po nabyciu jednostki, Grupa podjęła kroki w celu zaprzestania podstawowej działalności związanej głównie ze sprzedażą pojazdów samochodowych. W konsekwencji, wyniki finansowe jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zostały zaklasyfikowane jako działalność zaniechana w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Strata netto za okres z działalności zaniechanej wyniosła 1 736 tys. PLN.

Alokacja ceny nabycia zapłaconej przez Grupę w związku z transakcją na dzień nabycia przedstawia się następująco:

| | Razem |
|--|--|
| Nazwa spółki, w której zostały nabyte udziały | "Auto-Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne Sp. z o.o. (poprzednio: Auto Centrum Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.) |
| Posiadana nieruchomość | Nieruchomość położona w Poznaniu w dzielnicy Piątkowo |
| Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki przed nabyciem | 0% |
| Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki po nabyciu | 100% (1) |
| Wartość możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań na dzień nabycia | |
| Aktywa: | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1 430 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 2 637 |
| Zapasy | 46 333 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 35 853 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 992 |
| | 87 245 |
| Zobowiązania: | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 13 111 |
| Pozostałe zobowiązania | 5 214 |
| | 18 325 |
| Aktywa netto | 68 920 |
| Łączna cena nabycia | 68 920 |
| Wyływ środków pieniężnych z tytułu nabycia | |
| Środki pieniężne netto przejęte wraz z jednostką | 1 430 |
| Środki pieniężne zapłacone | (68 920) |
| Wyływ środków pieniężnych netto | (67 490) |

TRANSAKCJE W 2019 ROKU:

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku, Grupa nie dokonywała transakcji pośredniego nabycia gruntów.

17.2. Zbycia gruntów

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa nie dokonała zbycia gruntów.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży gruntów zlokalizowanych w Warszawie i Gdańsku. Przychody z tytułu sprzedaży gruntu w łącznej kwocie 46 950 tys. PLN zostały ujęte w 'Przychodach ze sprzedaży' w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, natomiast koszt sprzedanego gruntu w wysokości 30 310 tys. PLN został ujęty w pozycji 'Koszt własny sprzedaży' w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

17.3. Nabycie i zbycie udziałów w jednostkach zależnych (Połączenia jednostek gospodarczych)

TRANSAKcje W 2020 ROKU:

W roku zakończonym 31 grudnia 2020, Grupa nabyła w kilku następujących po sobie transakcjach 99,65% kapitału zakładowego ROBYG WPB Sp. z o. o. (dawniej: Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.) z siedzibą we Wrocławiu celem rozwinięcia swojej działalności na wrocławskim rynku deweloperskim. Nabycie to zostało rozliczone przez Grupę metodą nabycia.

Wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań ROBYG WPB Sp. z o.o. (poprzednio: Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego Sp. z o. o. na dzień przejęcia przedstawiała się następująco

| | <u>Wartość godziwa na dzień przejęcia</u> |
|--|---|
| Aktywa | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 8 826 |
| Indywidualne rachunki powiernicze | 7 879 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 3 827 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 5 000 |
| Zapasy | 38 792 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 3 840 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 1 941 |
| | 70 105 |
| Zobowiązania | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 5 216 |
| Oprocentowane pożyczki i kredyty | 8 795 |
| Rezerwy | 346 |
| Zaliczki otrzymane od klientów | 17 005 |
| | 31 362 |
| Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto według wartości godziwej (jako różnica między aktywami i zobowiązaniami) | 38 743 |
| Wartość firmy na dzień przejęcia | - |
| Wartość godziwa przekazanej zapłaty z tytułu przejęcia: | |
| Środki pieniężne zapłacone | 38 743 |
| Zapłata ogółem | 38 743 |
| Wpływ środków pieniężnych z tytułu przejęcia: | |
| Środki pieniężne netto przejęte wraz z jednostką | 8 826 |
| Środki pieniężne zapłacone | (38 743) |
| Wpływ środków pieniężnych netto | (29 917) |

Zysk netto ROBYG WPB Sp. z o. o. (dawniej: Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.) za okres od dnia nabycia do dnia 31 grudnia 2020 roku wyniósł 4 326 tys. PLN.

Powyższe początkowe rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych zostało przeprowadzone prowizorycznie.

18. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

| | <u>31 grudnia 2020 roku</u> | <u>31 grudnia 2019 roku</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Aktywa trwałe | | |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się rozpoczęcia budowy w ciągu najbliższych dwóch lat | 3 178 | 3 178 |
| | 3 178 | 3 178 |
| Aktywa obrotowe | | |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych dwóch lat | 754 554 | 594 679 |
| Produkcja w toku | 497 711 | 433 550 |
| Wyroby gotowe | 303 219 | 253 839 |
| Zaliczki na poczet usług budowlanych | 4 041 | 4 071 |
| Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania | 1 559 525 | 1 286 139 |
| Razem | 1 562 703 | 1 289 317 |

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku, Grupa nie dokonała i nie odwróciła jakiegokolwiek odpisu dotyczącego utraty wartości lub odpisu do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w odniesieniu do wartości zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych.

19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

| | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych | 18 751 | 25 625 |
| Zaliczki na poczet nabycia gruntów | 72 490 | 51 387 |
| Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych | 132 | 126 |
| Należności budżetowe | 38 842 | 51 813 |
| Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane (część krótkoterminowa) | 218 | 350 |
| Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim (1) | 5 325 | 32 298 |
| Pozostałe należności | 2 729 | 3 190 |
| Należności ogółem, netto | 138 307 | 164 789 |
| Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności | 5 074 | 4 530 |
| Należności ogółem, brutto | 143 381 | 169 319 |

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zazwyczaj otrzymywane w terminie 30 dni.

Ze względu na istniejące zabezpieczenia i prowadzony na bieżąco proces monitorowania należności, zdaniem Zarządu Spółki nie występuje dodatkowe znaczące ryzyko kredytowe, które przekraczałoby wartość odpisu aktualizującego należności nieściągalne w odniesieniu do należności Grupy z tytułu dostaw i usług.

Zarówno na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku, saldo należności budżetowych stanowiły głównie należności z tytułu VAT związane z transakcjami nabycia gruntów przeprowadzonymi przez Grupę.

Zmiany w stanie odpisu z tytułu przewidywanych strat kredytowych w odniesieniu do należności handlowych i pozostałych należności przedstawiają się następująco:

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Na dzień 1 stycznia | 4 530 | 4 297 |
| Obciążenia za okres | 544 | 233 |
| Wykorzystanie | - | - |
| Odwrocenie | - | - |
| Na dzień 31 grudnia | 5 074 | 4 530 |

Tabela poniżej przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych, które według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku były przeterminowane:

| | Razem | Nieprzeter- minowane | Przeterminowane | | | | |
|----------------------|---------|-------------------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|----------|
| | | | < 30 dni | 31 – 60 dni | 61 – 90 dni | 91 – 180 dni | >180 dni |
| 31 grudnia 2020 roku | 99 465 | 93 446 | 503 | 304 | 226 | 170 | 4 816 |
| 31 grudnia 2019 roku | 112 976 | 103 266 | 1 787 | 1 097 | 289 | 429 | 6 108 |

20. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

| | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Środki pieniężne w banku i w kasie | 176 693 | 57 880 |
| Lokaty krótkoterminowe | 1 449 | 316 160 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (środki pieniężne zwolnione z indywidualnych rachunków powierniczych) | 2 837 | 13 804 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (środki pieniężne na rachunkach bankowych VAT) | 18 519 | 1 784 |
| Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej | 199 498 | 389 628 |

21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

21.1. Kapitał zakładowy

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku, kapitał zakładowy Spółki wynosił 28 940 119,90 PLN i dzielił się na 289 401 199 akcji.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku, wszystkie akcje wyemitowane przez ROBYG S.A. posiadały wartość nominalną wynoszącą 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

PRAWA AKCJONARIUSZY

Nie istnieją akcje uprzywilejowane w zakresie praw głosu, podziału dywidendy oraz wypłaty kapitału.

AKCJONARIAT

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Bricks Acquisitions Limited posiada 100% akcji Spółki.

21.2. Zyski zatrzymane, kapitał rezerwowy oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. sporządzone zgodnie z MSSF.

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, ROBYG S.A. ma obowiązek tworzenia kapitału rezerwowego na prawdopodobne straty. W związku z powyższym, do tej kategorii kapitałów odpisywana jest kwota 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej do chwili osiągnięcia przez ten kapitał rezerwowy wysokości co najmniej 1/3 kapitału zakładowego jednostki dominującej.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

21.3. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Na dzień 1 stycznia | 15 219 | 8 668 |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowane akcjonariuszom niekontrolującym | (11 916) | (17 994) |
| Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych | 2 824 | 24 545 |
| Na dzień 31 grudnia | 6 127 | 15 219 |

Szczegóły dotyczące spółek zależnych posiadających udziały niekontrolujące:

| Spółka | % posiadany przez akcjonariuszy niekontrolujących w kapitale zakładowym jednostki | | Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących | | Skumulowana wartość niekontrolujących udziałów | |
|---|---|----------------------|---|-------------------------------------|--|----------------------|
| | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku | rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | rok zakończony 31 grudnia 2019 roku | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
| | Grupa ROBYG Mokotów Investment | 49% | 49% | 2 560 | 12 104 | 8 632 |
| ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. | 49% | 49% | 136 | 292 | 416 | 280 |
| ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. | 49% | 49% | 1 289 | 11 816 | 750 | 6 555 |
| ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. | 49% | 49% | (1 161) | 333 | (3 671) | (2 510) |
| Razem | - | - | 2 824 | 24 545 | 6 127 | 15 219 |

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostek zależnych posiadających znaczące udziały niekontrolujące w Grupie na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, a także na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

| Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej | Grupa ROBYG Mokotów Investment | | ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. | | ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. | | ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
| Aktywa obrotowe razem | 13 252 | 76 875 | 14 144 | 23 614 | 57 407 | 46 268 | 7 155 | 70 397 |
| Aktywa trwałe razem | 22 444 | 17 162 | 286 | 293 | 2 665 | 2 335 | 628 | 992 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 8 851 | 55 268 | 12 472 | 22 249 | 11 895 | 329 | 3 338 | 48 939 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | 9 738 | 17 096 | 1 071 | 1 057 | 55 417 | 53 146 | 3 110 | 9 331 |
| Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | 8 474 | 10 779 | 471 | 321 | (3 569) | (2 362) | 585 | 6 564 |
| Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących | 8 633 | 10 894 | 416 | 280 | (3 671) | (2 510) | 750 | 6 555 |
| Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
| Przychody ze sprzedaży | 46 951 | 168 000 | 197 | 2 328 | 57 | 19 821 | 14 895 | 161 713 |
| Pozostałe przychody | 786 | 1 637 | 245 | 114 | 12 | 3 958 | 1 284 | 1 217 |
| Koszt własny sprzedaży | 40 920 | 131 386 | - | 1 286 | 50 | 19 332 | 12 376 | 131 327 |
| Pozostałe koszty | 1 069 | 8 182 | 92 | 397 | 2 911 | 3 608 | 548 | 1 816 |
| Zysk / (Strata) netto /Łączne całkowite dochody | 5 223 | 24 702 | 278 | 596 | (2 368) | 679 | 2 630 | 24 114 |
| Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | 2 663 | 12 598 | 142 | 304 | (1 207) | 346 | 1 341 | 12 298 |
| Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących | 2 560 | 12 104 | 136 | 292 | (1 161) | 333 | 1 289 | 11 816 |
| Dywidendy oraz zaliczki na dywidendy przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, zadeklarowane w okresie | 5 020 | 5 034 | - | 4 194 | - | - | 7 383 | 8 639 |
| Dywidendy oraz zaliczki na dywidendy przypadające akcjonariuszom niekontrolującym, zadeklarowane w okresie | 4 823 | 5 665 | - | 4 029 | - | - | 7 093 | 8 300 |

22. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

| 31 grudnia 2020 roku | | Średnia ważona efektywna stopa procentowa | Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych | Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe | Razem |
|---|-----|---|---|---|----------------|
| Kredyty (Odnawialne linie kredytowe) | (1) | 2,30% | 49 411 | 100 | 49 511 |
| Pożyczki i weksle od wspólnych przedsięwzięć, partnerów we wspólnych przedsięwzięciach i akcjonariuszy niekontrolujących (szczegóły w Nocie 26) | (2) | 3,71% | 1 361 | - | 1 361 |
| Obligacje | (3) | 3,40% | 46 870 | 458 179 | 505 049 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | (4) | 4,32% | 1 861 | 12 678 | 14 539 |
| | | | 99 503 | 470 957 | 570 460 |

(1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę. Kwoty przedstawiane przez Grupę jako krótkoterminowe odzwierciedlają także raty kredytów długoterminowych, których spłata, zgodnie z harmonogramem, przypada w 2021 roku.

(2) Nominalna stopa procentowa pożyczek od partnerów we wspólnych przedsięwzięciach i akcjonariuszy niekontrolujących oparta jest o WIBOR 6M powiększona o marżę. Nominalna stopa procentowa weksli od wspólnych przedsięwzięć jest stała.

(3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,7% do 2,95%.

(4) Szczegółowe informacje dotyczące leasingu finansowego zostały przedstawione w Nocie 14.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

| 31 grudnia 2019 roku | | Średnia ważona efektywna stopa procentowa | Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych | Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe | Razem |
|---|-----|---|---|---|----------------|
| Kredyty (Odnawialne linie kredytowe) | (1) | 3,92% | 26 | 190 277 | 190 303 |
| Pożyczki i weksle od wspólnych przedsięwzięć, partnerów we wspólnych przedsięwzięciach i akcjonariuszy niekontrolujących (szczegóły w Nocie 26) | (2) | 5,36% | 5 609 | - | 5 609 |
| Obligacje | (3) | 4,79% | 6 003 | 502 865 | 508 868 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | (4) | 2,42% | 468 | 726 | 1 194 |
| | | | 12 106 | 693 868 | 705 974 |

(1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę. Kwoty przedstawiane przez Grupę jako krótkoterminowe odzwierciedlają także raty kredytów długoterminowych, których spłata, zgodnie z harmonogramem, przypada w 2020 roku.

(2) Nominalna stopa procentowa pożyczek od partnerów we wspólnych przedsięwzięciach i akcjonariuszy niekontrolujących oparta jest o WIBOR 6M powiększona o marżę. Nominalna stopa procentowa weksli od wspólnych przedsięwzięć jest stała.

(3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M, powiększona o marżę, która waha się od 2,7% do 2,95%.

(4) Szczegółowe informacje dotyczące leasingu finansowego zostały przedstawione w Nocie 14.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na 31 grudnia 2020 roku, następujące zabezpieczenia zostały ustanowione przez Grupę w związku z zaciągniętymi kredytami bankowymi:

- poręczenia korporacyjne udzielone przez Spółkę i określone jednostki Grupy,
- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na prawach do rachunków bankowych posiadanych przez określone jednostki Grupy,
- pełnomocnictwo do pobrania kwoty niespłaconego kredytu z rachunku bankowego poręczyciela,
- kaucje zabezpieczające w wysokości odsetek naliczonych z tytułu kredytów bankowych przez określony okres,

- podporządkowanie pożyczek,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji do wysokości określonych kwot,
- weksle in blanco wraz z poddaniem się egzekucji,
- cesja wierzytelności wynikających z umów zawartych przez spółki z Grupy.

Umowy kredytowe zawarte przez spółki należące do Grupy zawierają szereg kowenantów, do spełnienia których zobowiązane są spółki będące kredytobiorcami. Zarówno na dzień 31 grudnia 2020 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie doszło do naruszenia kowenantów przez żadną ze spółek należących do Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, Grupa posiadała do dyspozycji 400 000 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 183 220 tys. PLN) niewykorzystanych przyznaných kredytów.

22.1. Umowy kredytowe oraz pożyczki udzielone podmiotom należącym do Grupy

Szczegóły dotyczące umów kredytów zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku:

| Bank | Kredytobiorca | Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN) | Okres kredytowania | Oprocentowanie | Główne zabezpieczenia |
|------------|---------------|--|-------------------------|------------------|--|
| mBank S.A. | ROBYG S.A. | 75 000 | do 30 czerwca 2021 roku | WIBOR 1M + marża | <ul style="list-style-type: none"> • poręczenia udzielone przez Spółki Grupy; • pełnomocnictwo do pobrania kwoty niespłaconego kredytu z rachunku bankowego poręczyciela |

Szczegóły dotyczące zmian do umów kredytów zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku:

| Bank | Spółka | Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN) | Zmiany |
|----------------------------|--|--|--|
| Santander Bank Polska S.A. | ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. | 75 000 | Termin spłaty kredytu został przedłużony o 24 miesiące do 30 listopada 2022 roku |

22.2. Obligacje

Spółka nie dokonywała wykupu ani emisji obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku.

23. REZERWY

23.1. Zmiany stanu rezerw

| | Rezerwa na sprawy sądowe | Pozostałe rezerwy | Razem |
|---|--------------------------|-------------------|--------------|
| Na dzień 1 stycznia 2020 roku | 6 344 | - | 6 344 |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | 1 445 | - | 1 445 |
| Wykorzystane | (1 868) | - | (1 868) |
| Rozwiązane | (5) | - | (5) |
| Na dzień 31 grudnia 2020 roku | 5 916 | - | 5 916 |
| Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku | 5 916 | - | 5 916 |
| Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku | - | - | - |
| Na dzień 1 stycznia 2019 roku | 5 891 | 3 302 | 9 193 |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | 536 | - | 536 |
| Wykorzystane | (20) | - | (20) |
| Rozwiązane | (63) | (3 302) | (3 365) |
| Na dzień 31 grudnia 2019 roku | 6 344 | - | 6 344 |
| Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku | 6 344 | - | 6 344 |
| Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku | - | - | - |

23.2. Rezerwa na sprawy sądowe

Saldo rezerw na sprawy sądowe dotyczył następujących kwestii:

- postępowań związanych z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy – rezerwa utworzona w tym zakresie wynosiła 3 362 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 3 013 tys. PLN),
- roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanych kosztów usunięcia usterek odkrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę – łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 2 431 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 3 201 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek z części wspólnych budynków mieszkalnych wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 grudnia 2020 roku 14 468 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 22 048 tys. PLN). W opinii Zarządu Grupy, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto, pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców, którzy wykonywali dotknięte usterekami prace budowlane. Niemniej jednak, po przeprowadzeniu przez dział techniczny analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na ówczesny etap nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Grupy postanowił utworzyć ww. rezerwę na oczekiwane koszty usunięcia wad stwierdzonych w przedmiotowych budynkach wybudowanych przez Grupę,
- pozostałych rezerw w wysokości 122 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 130 tys. PLN)

24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE)

| | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---|----------------------|----------------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | | |
| Wobec pozostałych podmiotów | 127 238 | 120 682 |
| | 127 238 | 120 682 |
| Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych | | |
| Podatek VAT | 8 274 | 7 954 |
| Podatek dochodowy od osób fizycznych | 297 | 296 |
| Pozostałe | 814 | 1 113 |
| | 9 385 | 9 363 |
| Pozostałe zobowiązania | | |
| Wynagrodzenia pracowników | 54 | 155 |
| Kaucje od podwykonawców | 36 741 | 33 084 |
| Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa spółek Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 26.4) | 654 | 531 |
| Zobowiązanie w stosunku do akcjonariusza niekontrolującego z tytułu zaliczki na dywidendy i dywidendy | 9 910 | 31 189 |
| Pozostałe zobowiązania w stosunku do podmiotów niepowiązanych | 128 | 1 103 |
| | 47 487 | 66 062 |
| Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem | 184 110 | 196 107 |
| Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania: | | |
| Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 26.4) | 5 142 | 2 055 |
| Kaucje od podwykonawców | 46 659 | 34 470 |
| | 51 801 | 36 525 |

Warunki dokonania zapłaty powyższych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań są następujące:

- Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w Nocie 26 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług stanowią zobowiązania nieoprocentowane i są zazwyczaj płatne w terminie 30 dni.
- Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania nieoprocentowane i kaucje od podwykonawców. Są one zazwyczaj rozliczane w okresie od 1 do 3 lat.

25. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

25.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych co do nakładów inwestycyjnych dotyczących rzeczowych aktywów trwałych (poza jednym opisanym szerzej w nocie 14.1). Na dzień 31 grudnia 2019, Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na rzeczowe aktywa trwałe i nieruchomości inwestycyjne. Na dzień 31 grudnia 2020 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na wartości niematerialne i prawne. Spółka oraz jej jednostki zależne - ROBYG Construction Sp. z o.o. i ROBYG Project Management Sp. z o.o. są poręczycielami płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów mieszkaniowych Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń na dzień 31 grudnia 2020 roku:

| Gwarant | Wykonawca | Przedmiot gwarancji | Do kwoty | Od | Do |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|---------------|------------|------------|
| ROBYG S.A. | Konsorcjum Stali S.A. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 200 | 12-03-2019 | 30-09-2021 |
| ROBYG S.A. | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 800 | 14-04-2020 | 31-03-2021 |
| ROBYG S.A. | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 000 | 26-10-2020 | 31-08-2021 |
| ROBYG S.A. | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 000 | 18-12-2020 | 31-08-2021 |
| ROBYG S.A. | Konsorcjum Stali S.A. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 350 | 27-10-2020 | 21-03-2022 |
| ROBYG S.A. | LUXMED Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 135 | 04-06-2019 | 08-07-2026 |
| ROBYG S.A. | RBC Property Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 108 | 28-05-2020 | 20-02-2030 |
| ROBYG S.A. | RBC Property Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 604 | 28-05-2020 | 20-02-2030 |
| ROBYG S.A. | Santander Bank Polska S.A. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 854 | 19-11-2020 | 31-12-2027 |
| ROBYG Construction Sp. z o.o. | Konsorcjum Stali S.A. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 200 | 12-03-2019 | 30-09-2021 |
| ROBYG Construction Sp. z o.o. | Stal-Service Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 900 | 22-05-2020 | 31-03-2021 |
| ROBYG Construction Sp. z o.o. | Konsorcjum Stali S.A. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 350 | 27-10-2020 | 21-03-2022 |
| ROBYG Project Management Sp. z o.o. | RBC Property Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 2 307 | 19-06-2020 | 19-06-2022 |
| Razem | | | 12 808 | | |

Gwarancje udzielone przez Grupę tytułem zabezpieczenia kredytów bankowych zostały szczegółowo opisane Nocie 22 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

25.2. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, sankcji oraz odsetek karnych. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W związku z powyższym, w wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

W ocenie Zarządu rozliczenia podatkowe Grupy dokonywane są w sposób prawidłowy. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i mierzalne ryzyko podatkowe.

Ponadto, w świetle obowiązujących od 15 lipca 2016 roku postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd Spółki dokonał całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji i oceny transakcji i operacji, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR, rozważył wpływ na podatek odroczony, wartość podatkową aktywów oraz rezerwy na ryzyko podatkowe. W ocenie Zarządu przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności dokonania korekty wykazanych pozycji bieżącego i odroczonego podatku dochodowego, niemniej jednak w ocenie Zarządu w przypadku przepisów GAAR występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Spółkę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji przez Spółkę aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz na zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe w przyszłości.

26. PODMIOTY POWIĄZANE

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku:

| Podmiot powiązany | Przychody (2) | Zakupy | Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli | | Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe) | Zadeklarowane dywidendy |
|---|---------------|----------|--|---------------------------|--|-------------------------|
| | | | ujęte jako koszty finansowe | skapitalizowane w okresie | | |
| Akcjonariusze | - | - | - | - | - | - |
| Wspólne przedsięwzięcia | 42 | 7 | 41 | - | - | - |
| NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1) | - | - | 3 | - | 1 315 | - |
| Razem | 42 | 7 | 44 | - | 1 315 | - |

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku:

| Podmiot powiązany | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek i wyemitowanych weksli | Pożyczki udzielone |
|---|--|--|---|--------------------|
| Wspólne przedsięwzięcia | - | 132 | 1 361 | 815 |
| NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1) | 9 910 | - | - | 5 325 |
| Razem | 9 910 (3) | 132 | 1 361 | 6 140 |

(1) Szczegóły w Nocie 1.2 i 1.3.

(2) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły prowadzenia księgowości, usług administracyjnych oraz podnajmu powierzchni biurowej świadczonych przez Grupę na rzecz tych jednostek.

(3) W ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”, 9 910 tys. PLN dotyczyło zaliczek na dywidendy i dywidend zadeklarowanych w tym okresie (szczegóły w Nocie 24).

Transakcje z podmiotami powiązаныmi Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku:

| Podmiot powiązany | Przychody (2) | Zakupy | Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli | | Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe) | Zadeklarowane dywidendy |
|---|---------------|----------|--|---------------------------|--|-------------------------|
| | | | ujęte jako koszty finansowe | skapitalizowane w okresie | | |
| Akcjonariusze | - | - | - | - | - | 109 972 |
| Wspólne przedsięwzięcia NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1) | 51 | - | 114 | - | 27 | - |
| | - | - | 30 | 286 | 829 | - |
| Razem | 51 | - | 144 | 286 | 856 | 109 972 |

Salda z podmiotami powiązаныmi Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku:

| Podmiot powiązany | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek i wyemitowanych weksli | Pożyczki udzielone |
|---|--|--|---|--------------------|
| Wspólne przedsięwzięcia NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1) | - | 126 | 1 313 | 777 |
| | 31 189 | - | 4 296 | 32 298 |
| Razem | 31 189 (3) | 126 | 5 609 | 33 075 |

(1) Szczegóły w Nocie 1.2 i 1.3.

(2) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły prowadzenia księgowości, usług administracyjnych oraz podnajmu powierzchni biurowej świadczonych przez Grupę na rzecz tych jednostek.

(3) W ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”, 31 189 tys. PLN dotyczyło zaliczek na dywidendy i dywidend zadeklarowanych w tym okresie (szczegóły w Nocie 24).

Szczegółowe informacje dotyczące pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych zostały przedstawione w Nocie 22 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

26.1. Jednostka dominująca

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, Bricks Acquisitions Limited z siedzibą w Londynie w Wielkiej Brytanii (podmiot, którego pośrednim właścicielem większościowym jest The Goldman Sachs Group, Inc) jest jednostką dominującą Spółki. Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

26.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

26.3. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządów spółek Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2020 wyniosła 1 290 tys. PLN (w tym VAT) (3 150 tys. PLN (w tym VAT) w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku).

26.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|---|--|--|
| Zarząd ROBYG S.A. | | |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 1 295 | 871 |
| Umowy o świadczenie usług | 6 851 | 4 103 |
| Rada Nadzorcza ROBYG S.A. | | |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 299 | 309 |
| Umowy o świadczenie usług | 4 966 | 3 823 |
| Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych | | |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 2 228 | 2 479 |
| Umowy o świadczenie usług | 5 069 | 4 655 |
| Razem | 20 708 | 16 240 |

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do członków kadry zarządzającej i Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 10 242 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 4 427 tys. PLN).

Ponadto, niektórzy kluczowi menedżerowie Grupy uczestniczą w programie płatności w formie akcji własnych. Zgodnie z postanowieniami programu dodatkowe wynagrodzenie zostanie wypłacone kluczowym menadżerom przez akcjonariuszy Grupy. Program został zaklasyfikowany przez Grupę jako program płatności w formie akcji własnych rozliczany w instrumentach kapitałowych. Kwoty związane z wyceną programu na dzień rozpoczęcia oraz jego wpływ na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2020 były niematerialne.

27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, pożyczki, środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe, jednostki funduszy inwestycyjnych oraz obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa jest również stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), celem której jest zabezpieczenie Grupy przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ustabilizowanie kosztów finansowych Grupy (szczegóły w Nocie 28.1). Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak pożyczki oraz należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie i przez cały okres objęty niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd ROBYG S.A. weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka (zasady te zostały w skrócie omówione poniżej). Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące posiadanych przez nią instrumentów finansowych. Zasady rachunkowości Grupy dotyczące instrumentów pochodnych zostały omówione w Nocie 7.12.

27.1. Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim zobowiązań finansowych oraz aktywów finansowych.

Istotną część ryzyka stopy procentowej jest związana z zadłużeniem Grupy. Całe zadłużenie jest oprocentowane według zmiennej stopy procentowej (oparte o WIBOR). Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 22.

Grupa zawarła dziesięć transakcji zamiany stopy procentowej (SWAP), które w znaczny sposób zmniejszyły narażenie Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych (szczegóły w Nocie 28.1).

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanych kosztów odsetek Grupy na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (poprzez wpływ na zmienną stopę procentową kredytów oraz pożyczek).

| Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Zwiększenie/zmniejszenie o punkty bazowe | | |
|--|--|-------------------------|---------|
| | Wpływ na koszt odsetek | Wpływ na kapitał własny | |
| WIBOR | + 100 p.b. | (913) | (740) |
| WIBOR | - 100 p.b. | 207 | 168 |
| Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku | | | |
| WIBOR | + 100 p.b. | (3 625) | (2 936) |
| EURIBOR | + 100 p.b. | 25 | 21 |
| WIBOR | - 100 p.b. | 3 625 | 2 936 |
| EURIBOR | - 100 p.b. | - | - |

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

31 grudnia 2020 roku – Oprocentowanie zmienne

| | <1 rok | 1–2 lata | 2-3 lata | 3-4 lata | 4-5 lat | >5 lat | Ogółem |
|--|---------|----------|----------|----------|---------|--------|---------|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 199 498 | - | - | - | - | - | 199 498 |
| Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym | 5 325 | - | - | - | - | - | 5 325 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 1 861 | 1 510 | 1 411 | 1 456 | 1 520 | 6 781 | 14 539 |
| Oprocentowane kredyty bankowe | 49 412 | - | 100 | - | - | - | 49 512 |
| Obligacje | 46 870 | - | 359 315 | 98 864 | - | - | 505 049 |
| Weksle | 1 361 | - | - | - | - | - | 1 361 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 9 619 | 5 014 | 5 013 | 5 013 | 2 507 | - | 27 166 |

31 grudnia 2019 roku – Oprocentowanie zmienne

| | <1 rok | 1–2 lata | 2-3 lata | 3-4 lata | 4-5 lat | >5 lat | Ogółem |
|--|---------|----------|----------|----------|---------|--------|---------|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 389 628 | - | - | - | - | - | 389 628 |
| Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym | 32 298 | - | - | - | - | - | 32 298 |
| Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym | - | - | 2 595 | 2 266 | - | - | 4 861 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 468 | 633 | 93 | - | - | - | 1 194 |
| Oprocentowane kredyty bankowe | 26 | 66 743 | - | 123 534 | - | - | 190 303 |
| Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży (szczegóły w Nocie 32) | 53 011 | - | - | - | - | - | 53 011 |
| Obligacje | 6 003 | 45 040 | - | 358 618 | 99 207 | - | 508 868 |
| Weksle i oprocentowane pożyczki otrzymane | 5 609 | - | - | - | - | - | 5 609 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 3 688 | 2 228 | 2 057 | 1 885 | 943 | - | 10 801 |

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach nie dłuższych niż jeden rok. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane lub ich oprocentowanie jest nieistotne i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej lub związane z nimi ryzyko stopy procentowej jest nieistotne.

27.2. Ryzyko kredytowe

Grupa płaci zaliczki w celu uzyskania lepszych warunków kontraktów, co niesie ze sobą ryzyko kredytowe w przypadku niewypłacalności dostawcy. Taki sposób płatności dotyczy głównie dostawców materiałów budowlanych i sprzętu technicznego (np. wind lub platform parkingowych). Ogólna polityka Grupy w sprawie kredytowania dostawców pozwala na kredytowanie dobrze znanych dostawców z długą historią dobrej współpracy i wiarygodności kredytowej. Ekspozycja Grupy na nieściągalne długi nie jest znacząca, co wynika z bieżącego monitorowania należności.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

27.3. Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, pożyczki, obligacje oraz kapitał własny.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku wg dat zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

| 31 grudnia 2020 roku | Na żądanie | Poniżej 3 miesięcy | Od 3 do 12 miesięcy | Od 1 roku do 5 lat | Powyżej 5 lat | Razem |
|--|------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------|----------------|
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | - | 681 | 1 787 | 7 536 | 7 370 | 17 374 |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | - | 284 | 51 930 | 280 | - | 52 494 |
| Obligacje | - | 5 108 | 54 591 | 486 567 | - | 546 266 |
| Pozostałe zobowiązania (długoterminowe) | - | - | - | 51 801 | - | 51 801 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe) | - | 174 071 | - | - | - | 174 071 |
| Pochodne instrumenty finansowe | - | 2 510 | 6 948 | 21 043 | - | 30 501 |
| Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe) | - | 39 350 | - | - | - | 39 350 |
| | - | 222 004 | 115 256 | 567 722 | 7 370 | 911 857 |

| 31 grudnia 2019 roku | Na żądanie | Poniżej 3 miesięcy | Od 3 do 12 miesięcy | Od 1 roku do 5 lat | Powyżej 5 lat | Razem |
|--|------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------|------------------|
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | - | 119 | 357 | 660 | - | 1 136 |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | - | 1 878 | 12 585 | 205 830 | - | 220 293 |
| Zobowiązania bezpośrednio powiązane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | - | 53 011 | - | - | - | 53 011 |
| Obligacje | - | 9 191 | 13 991 | 568 369 | - | 591 551 |
| Pozostałe zobowiązania (długoterminowe) | - | - | - | 36 525 | - | 36 525 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe) | - | 186 058 | - | - | - | 186 058 |
| Pochodne instrumenty finansowe | - | 954 | 2 412 | 9 236 | - | 12 602 |
| Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe) | - | 31 726 | - | - | - | 31 726 |
| | - | 282 937 | 29 345 | 820 620 | - | 1 132 902 |

Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) przedstawione w powyższej tabeli stanowią niezdykontowane przepływy pieniężne netto. Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie przepływów brutto z tytułu tych instrumentów do przepływów netto wykazanych w tabeli powyżej.

| 31 grudnia 2020 roku | Na żądanie | Poniżej 3 miesięcy | Od 3 do 12 miesięcy | Od 1 roku do 5 lat | Powyżej 5 lat | Razem |
|----------------------|------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Wpływy | - | (292) | (903) | (2 808) | - | (4 003) |
| Wyprawy | - | 2 802 | 7 851 | 23 851 | - | 34 504 |
| Kwota netto | - | 2 510 | 6 948 | 21 043 | - | 30 501 |

| 31 grudnia 2019 roku | Na żądanie | Poniżej 3 miesięcy | Od 3 do 12 miesięcy | Od 1 roku do 5 lat | Powyżej 5 lat | Razem |
|----------------------|------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Wpływy | - | (2 373) | (6 063) | (21 785) | - | (30 221) |
| Wyprawy | - | 3 326 | 8 475 | 31 022 | - | 42 823 |
| Kwota netto | - | 953 | 2 412 | 9 237 | - | 12 602 |

28. INSTRUMENTY FINANSOWE

28.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, Grupa była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych SWAP:

| Rodzaj transakcji | Bank | Walu-ta | Data zawarcia | Data rozliczenia | Stoła stopa procento-wa | Zmienna stopa procentowa | Kwota transakcji | Cel zabezpie-czenia |
|-----------------------------|-----------------|---------|---------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------|--|
| SWAP stopy procentowej (*) | mBank S.A. | PLN | 27 sierpnia 2018 roku | 29 sierpnia 2023 roku | 2,53% | WIBOR 6M | 100 000 tys. PLN | |
| SWAP stopy procentowej (*) | mBank S.A. | PLN | 26 października 2018 roku | 29 sierpnia 2023 roku | 2,60% | WIBOR 6M | 50 000 tys. PLN | |
| SWAP stopy procentowej (*) | mBank S.A. | PLN | 27 listopada 2018 roku | 29 listopada 2023 roku | 2,54% | WIBOR 6M | 50 000 tys. PLN | |
| SWAP stopy procentowej (*) | Bank Pekao S.A. | PLN | 19 listopada 2018 roku | 21 listopada 2023 roku | 2,63% | WIBOR 6M | 50 000 tys. PLN | Płatności odsetek przez Grupę |
| SWAP stopy procentowej (*) | Bank Pekao S.A. | PLN | 22 listopada 2018 roku | 27 listopada 2023 roku | 2,57% | WIBOR 6M | 50 000 tys. PLN | |
| SWAP stopy procentowej (*) | mBank S.A. | PLN | 22 marca 2019 roku | 22 marca 2024 roku | 2,10% | WIBOR 6M | 60 000 tys. PLN | |
| SWAP stopy procentowej (*) | mBank S.A. | PLN | 18 czerwca 2020 roku | 16 czerwca 2025 roku | 1,14% | WIBOR 6M | 45 000 tys. PLN | |
| SWAP stopy procentowej (*) | mBank S.A. | PLN | 18 czerwca 2020 roku | 16 czerwca 2025 roku | 1,14% | WIBOR 6M | 55 000 tys. PLN | |
| SWAP stopy procentowej (**) | mBank S.A. | PLN | 22 marca 2019 roku | 22 marca 2024 roku | 2,10% | WIBOR 6M | 10 000 tys. PLN | Nie podlega rachunkowości zabezpieczeń |

(*) Powyższe transakcje zostały ujęte przy zastosowaniu zasad rachunkowości zabezpieczeń. Część strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi stanowiąca efektywne zabezpieczenie w kwocie 11 830 tys. PLN (9 582 tys. PLN po opodatkowaniu) (na dzień 31 grudnia 2019 roku: PLN 8 370 tys. PLN (6 780 tys. PLN po opodatkowaniu) została rozpoznana w innych całkowitych dochodach w kapitale z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych, zaś część nieefektywna w kwocie 2 160 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku: 978 tys. PLN) została ujęta jako koszt finansowy (szczegóły w Nocie 9.6).

(**) Strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej powyższego instrumentu w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku wyniosła 465 tys. PLN (126 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku) i została ujęta jako koszt finansowy (szczegóły w Nocie 9.6).

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku Grupa zamknęła następujące transakcje SWAP stóp procentowych zawarte z mBank S.A.:

| Rodzaj transakcji | Waluta | Data zawarcia | Data rozliczenia | Stoła stopa procentowa | Zmienna stopa procentowa | Kwota transakcji |
|------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| SWAP stopy procentowej | PLN | 5 września 2014 roku | 23 czerwca 2021 roku | 2,28% | WIBOR 6M | 55 000 tys. PLN |
| SWAP stopy procentowej | PLN | 28 sierpnia 2014 roku | 1 września 2021 roku | 2,26% | WIBOR 6M | 45 000 tys. PLN |
| SWAP stopy procentowej | EUR | 7 stycznia 2016 roku | 31 stycznia 2020 roku | 0,07% | EURIBOR 1M | 7 000 tys. EUR |

Strata wynikająca z powyższych transakcji wyniosła 1 924 tys. zł i została ujęta jako koszt finansowy (szczegóły w Nocie 9.6).

28.2. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

| | Kategoria zgodnie z MSSF 9 | Wartość bilansowa | | Wartość godziwa | |
|--|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
| | | Aktywa finansowe | | | |
| Pozostałe należności długoterminowe | AFWwZK | 1 451 | 39 | 1 451 | 39 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe) | AFWwZK | 94 140 | 29 291 | 94 140 | 29 291 |
| Indywidualne rachunki powiernicze | AFWwZK | 172 648 | 132 647 | 172 648 | 132 647 |
| Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym | AFWwZK | 5 325 | 32 298 | 5 325 | 32 298 |
| Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym | AFWwZK | - | 4 861 | - | 4 861 |
| Jednostki funduszy inwestycyjnych | AFWwWGWF | - | 5 218 | - | 5 218 |
| Pochodne instrumenty finansowe | IPPdO | - | - | - | - |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | AFWwZK | 199 498 | 389 628 | 199 498 | 389 628 |
| | | 473 062 | 593 982 | 473 062 | 593 982 |

| | Kategoria zgodnie z MSSF 9 | Wartość bilansowa | | Wartość godziwa | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
| | | Zobowiązania finansowe | | | |
| Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | ZFWwZK | - | 53 011 | - | 53 011 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | ZFWwZK | 14 539 | 1 194 | 14 539 | 1 194 |
| Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki | ZFWwZK | 50 873 | 195 912 | 50 873 | 195 912 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe) | ZFWwZK | 174 071 | 186 058 | 174 071 | 186 058 |
| Obligacje | ZFWwZK | 505 049 | 508 868 | 506 440 | 507 147 |
| Pochodne instrumenty finansowe | IPWwWGWF/OCI | 27 166 | 10 801 | 27 166 | 10 801 |
| Pozostałe zobowiązania (długoterminowe) | ZFWwZK | 51 801 | 36 525 | 51 801 | 36 525 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | ZFWwZK | 39 350 | 31 726 | 39 350 | 31 726 |
| | | 862 849 | 1 024 095 | 864 240 | 1 022 374 |

Użyte skróty:

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

AFWwWGWF- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

IPWwWGWF/OCI – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub inne całkowite dochody

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych podana jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w aktualnej transakcji pomiędzy zainteresowanymi stronami, z wyjątkiem sprzedaży przymusowej lub likwidacyjnej. Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, saldo indywidualnych rachunków powierniczych, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,
- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych, z wyjątkiem obligacji, (w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, kredyty bankowe i pożyczki) oraz udzielonych pożyczek jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże tych instrumentów są na poziomie rynkowym,
- wartość godziwa obligacji bazuje na notowaniach tych instrumentów na rynku Catalyst.

Wartość godziwa pozostałych należności i zobowiązań długoterminowych zbliżona jest do ich wartości bilansowej.

Wszystkie instrumenty finansowe opisane powyżej zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej, z wyjątkiem transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP) oraz jednostek funduszy inwestycyjnych, które zaklasyfikowano do Poziomu 2 oraz obligacji, które zaklasyfikowano do Poziomu 1.

28.3. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

| | Oprocentowane kredyty i pożyczki, weksle oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | Obligacje | SWAP | Zobowiązania z tytułu dywidend |
|---------------------------------------|--|----------------|---------------|--------------------------------|
| Na dzień 1 stycznia 2020 roku: | 250 117 | 508 868 | 10 801 | 31 189 |
| Zaciągnięcia | 600 699 | - | - | 5 460 |
| Połączenie jednostek | 8 795 | - | - | - |
| Spląty | (810 169) | - | - | (26 677) |
| Spląty odsetek i prowizji | (12 420) | (22 485) | (4 132) | - |
| Naliczone odsetki | 6 812 | 18 666 | 4 132 | - |
| Amortyzacja prowizji | 1 951 | - | - | - |
| Wycena | 18 859 | - | - | - |
| Zmiany wartości godziwej | - | - | 16 365 | - |
| Pozostałe | 767 | - | - | (62) |
| Na dzień 31 grudnia 2020 roku: | 65 411 | 505 049 | 27 166 | 9 910 |

29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, akcjonariusze mogą podjąć decyzję o wypłacie dywidendy, zwrocie kapitału lub dodatkowej jego emisji.

Utrzymanie odpowiedniego poziomu wskaźników zadłużenia jest jednym z zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji (wskaźnik do poziomu 1,1). Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty, pożyczki oraz udzielone gwarancje, pomniejszone o oprocentowane pożyczki od jednostek powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Natomiast kapitały obejmują sumę kapitałów własnych.

Wskaźnik zadłużenia dotyczący obligacji serii S obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych w wysokości do 50 000 tys. PLN, natomiast wskaźnik zadłużenia dla obligacji serii PA, PB i PC obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych do 100% wartości, środki pieniężne na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych do 50% wartości oraz jednostki funduszy inwestycyjnych.

Poniżej przedstawione zostało wyliczenie wskaźnika zadłużenia dotyczące obligacji Serii S:

| | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|--|----------------------|----------------------|
| Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych | 570 460 | 705 974 |
| Udzielone gwarancje | 12 808 | 15 709 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 27 166 | 10 801 |
| Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych, akcjonariuszy niekontrolujących oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach | (1 361) | (5 609) |
| Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty | (199 498) | (389 628) |
| Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych | 409 575 | 337 247 |
| Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych w wysokości do 50 000 tys. PLN | (50 000) | (50 000) |
| Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych | 359 575 | 287 247 |
| Kapitał własny | 970 893 | 777 201 |
| Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych do kwoty 50 000 tys. PLN) | 0,37 | 0,37 |

Poniżej przedstawione zostało wyliczenie wskaźnika zadłużenia dotyczące obligacji Serii PA, PB oraz Serii PC:

| | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---|----------------------|----------------------|
| Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych | 570 460 | 705 974 |
| Udzielone gwarancje | 12 808 | 15 709 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 27 166 | 10 801 |
| Minus oprocentowane kredyty, pożyczki od jednostek powiązanych, akcjonariuszy niekontrolujących oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach | (1 361) | (5 609) |
| Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty | (199 498) | (389 628) |
| Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych | 409 575 | 337 247 |
| Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych | (172 648) | (132 647) |
| Minus jednostki funduszy inwestycyjnych | - | (5 218) |
| Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych | 236 927 | 199 382 |
| Kapitał własny | 970 893 | 777 201 |
| Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych) | 0,24 | 0,26 |

30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku:

| | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|---|---|---|
| Zarząd spółki dominującej | 5 | 5 |
| Zarządy pozostałych spółek Grupy | 16 | 13 |
| Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę | 418 | 344 |
| Razem | 439 | 362 |

31. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIENEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, zapłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku w podziale na rodzaje usług:

| Rodzaj usługi | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku |
|--|---|---|
| Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 655 (*) | 548 (*) |

(*) 399 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit Sp.k (w 2019 roku: 395 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit Sp.k.)

32. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

1. W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku czynnikiem wpływającym na otoczenie biznesowe, w którym działa Grupa, była pandemia COVID-19.

Grupa podjęła szereg działań, aby skutecznie zareagować na zaistniałą sytuację i zapewnić niezakłóconą kontynuację działalności operacyjnej, w szczególności:

- Grupa wdrożyła odpowiednie środki ostrożności, zgodnie z zaleceniami odpowiednich władz polskich, w biurach administracyjnych i biurach sprzedaży oraz na placach budowy (takich jak m.in. wdrożenie pracy zdalnej, profesjonalny sprzęt do czyszczenia i dezynfekcji, monitory jakości i oczyszczacze powietrza we wszystkich obiektach ROBYG (w szczególności w biurach sprzedaży Grupy));
- Celem zminimalizowania potencjalnych zakłóceń w procesie sprzedaży lokali, Grupa zwiększyła wykorzystanie zdalnych sposobów komunikacji z klientami (czaty wideo, podpisy elektroniczne, usługi

internetowe i telefoniczne) oraz wprowadziła procedurę regularnego testowania pod kątem obecności wirusa COVID-19 wśród pracowników działów sprzedaży i budowy.

W związku z powyższym, na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa prowadzi regularną działalność operacyjną bez znaczących zakłóceń. Realizacja projektów mieszkaniowych oraz przekazywanie gotowych lokali mieszkalnych i usługowych przebiegają zgodnie z warunkami umownymi i ustalonymi harmonogramami. Nie wystąpiły żadne istotne opóźnienia w przekazywaniu lokali spowodowane skutkami pandemii COVID-19.

Ponadto:

- Obecna sytuacja płynnościowa i standing finansowy Spółki i Grupy są zabezpieczone, stabilne i nie uległy pogorszeniu;
- Grupa na chwilę obecną nie przewiduje niedotrzymania lub złamania postanowień zawartych umów, w szczególności umów kredytów bankowych czy dotyczących obligacji;
- Grupa nie przewiduje konieczności dokonania w dającej się przewidzieć przyszłości odpisów z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych lub niefinansowych;
- Obecna sytuacja nie ma istotnego wpływu na łańcuchy dostaw Grupy i jej współpracę z głównymi podwykonawcami.

Zarząd monitoruje na bieżąco proces rozprzestrzeniania się epidemii wirusa COVID-19 i jest przygotowany, aby podejmować odpowiednie działania mające na celu zminimalizowanie jego wpływu na działalność Grupy i jej sytuację finansową.

2. Dnia 23 marca 2021 roku Spółka zawarła z Bricks Acquisitions Limited będącym jedynym akcjonariuszem Spółki („Bricks”) umowę finansowania na kwotę 100.000.000,00 PLN („Umowa”). Kwota udzielonego finansowania jest oprocentowana według stopy procentowej równej sumie WIBOR 6M plus marża w skali roku. Zgodnie z Umową ewentualna spłata udzielonego finansowania oraz wybór terminów dokonywanych spłat należy do wyłącznej decyzji Spółki, na co Bricks wyraża zgodę. Ponadto, Bricks może żądać konwersji części lub całości kwoty udzielonego a niespłaconego finansowania na kapitał (akcje) Spółki. Ze względu na opisane powyżej oraz inne zapisy zawarte w Umowie, udzielone finansowanie ma charakter instrumentu kapitałowego i zostanie zaklasyfikowane jako część kapitałów własnych Spółki zarówno w jednostkowych, jak i w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Spółki sporządzonych zgodnie z MSSF.

Poza wydarzeniami wymienionymi powyżej, w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, dnia 29 marca 2021 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarsz

Wiceprezes Zarządu

Oleg Zaslavsky

Wiceprezes Zarządu

Wojciech Gruza

Wiceprezes Zarządu