

ROBYG
the Art of Building



ROBYG S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	7
1. INFORMACJE OGÓLNE	7
2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
4. INWESTYCJE SPÓŁKI	7
5. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	10
6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
7. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW	11
8. NOWE OPUBLIKOWANE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE	12
9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
10. SEGMENTY OPERACYJNE	23
11. PRZYCHODY I KOSZTY	23
12. PODATEK DOCHODOWY	25
13. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	26
14. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	26
15. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	27
16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	28
17. AKTYWA FINANSOWE	28
18. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	30
19. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31
20. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE	31
21. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, OBLIGACJE, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	32
22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	33
23. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	34
24. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	34
25. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	35
26. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	36
27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	36
28. INSTRUMENTY FINANSOWE	40
29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	41
30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	41
31. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	42

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	11.1	188 129	162 084
– w tym przychody z tytułu odsetek		31 395	26 440
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	11.2	(54 670)	(38 044)
– w tym koszty z tytułu odsetek		(26 156)	(25 089)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej		133 459	124 040
Pozostałe przychody		3 352	293
Koszty sprzedaży	11.6	(215)	(394)
Koszty ogólnego zarządu	11.6	(6 143)	(6 059)
Pozostałe koszty	11.3	(53)	(10 202)
Zysk z działalności operacyjnej		130 400	107 678
Przychody finansowe	11.4	560	1 658
Koszty finansowe	11.5	(110)	(331)
Zysk brutto		130 850	109 005
Podatek dochodowy	12	418	3 259
Zysk netto za rok obrotowy		131 268	112 264
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych		(1 411)	(4 792)
CAŁKOWITY DOCHÓD NETTO ZA ROK OBROTOWY		129 857	107 472
Zysk na jedną akcję (w PLN na akcję):			
– podstawowy oraz rozwodniony z zysku za rok obrotowy	13	0,45	0,39

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2019 roku

	Nota	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	15	1 263	1 666
Wartości niematerialne	16	2 595	3 287
Aktywa finansowe (długoterminowe)	17	1 014 357	917 729
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	1 731	982
		1 019 946	923 664
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	106 014	85 744
Należności z tytułu podatku dochodowego		234	234
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	17	52 553	108 499
Rozliczenia międzyokresowe		126	448
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	184 622	128 124
		343 549	323 049
SUMA AKTYWÓW		1 363 495	1 246 713
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	20.1	28 940	28 940
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		548 263	548 263
Kapitał rezerwowy	20.2	9 647	9 647
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(6 780)	(5 369)
Zyski zatrzymane		138 860	117 564
		718 930	699 045
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	21	626 398	528 624
Pochodne instrumenty finansowe	28	6 968	5 854
		633 366	534 478
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22.1	609	912
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych	21	6 550	6 180
Pochodne instrumenty finansowe	28	3 833	2 351
Rozliczenia międzyokresowe		207	444
Rezerwy	22.2	-	3 303
		11 199	13 190
Zobowiązania razem		644 565	547 668
SUMA PASYWÓW		1 363 495	1 246 713

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nota	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		130 850	109 005
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja	11.7	1 095	622
Odpis aktualizujący wartość udziałów w jednostkach zależnych netto	11.2	26 344	9 500
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		756	(941)
Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych oraz wpływ zaprzestania stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń		-	2 139
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	11.1	(154 892)	(131 618)
Przychody z tytułu odsetek i prowizji od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	11.1	(31 395)	(26 440)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji i kredytów bankowych	11.2	23 981	23 390
Koszty z tytułu odsetek od weksli		32	-
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	11.1	(428)	(911)
(Zyski)/strata z tytułu różnic kursowych	11.1/11.2	235	(696)
Amortyzacja prowizji bankowych	11.2	2 175	1 699
Zmiana stanu należności		(89 812)	(84 274)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(303)	(11 860)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(3 218)	(243)
Korekty zysku brutto razem		(225 430)	(219 633)
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:			
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane		184 764	118 320
Otrzymane odsetki i prowizje od udzielonych pożyczek	17	45 287	17 818
Otrzymane wynagrodzenie z tytułu ustanowienia gwarancji		823	784
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem		230 874	136 922
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		136 294	26 294
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej:			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-	(1 171)
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych		-	577
Splata udzielonych pożyczek – kapitał	17	188 998	322 311
Udzielenie pożyczek	17	(230 523)	(296 264)
Sprzedaż / (nabycie) jednostek funduszy inwestycyjnych, netto		9 130	11 798
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	17	-	900
Płatności z tytułu nabycia/zwiększenia inwestycji w jednostkach zależnych, współkontrolowanych	17	(9 645)	(37 699)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(42 040)	452
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej:			
Dywidenda zapłacona	14	(109 972)	(86 820)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(235)	(930)
Wpływy z tytułu emisji obligacji	21	100 000	360 000
Wykup obligacji	21	-	(339 566)
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		769 355	359 313
Splata kredytów		(770 309)	(263 791)
Odsetki i prowizje zapłacone		(26 595)	(25 052)
Wpływy z tytułu weksli		2 130	-
Splata weksli		(2 130)	-
Kaucja stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu		-	479
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(37 756)	3 633
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		56 498	30 379
Dodatnie/ujemne różnice kursowe netto		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19	128 124	97 745
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	19	184 622	128 124
o ograniczonej możliwości dysponowania		27	-

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	28 940	548 263	9 647	(5 369)	117 564	699 045
Zysk netto za rok	-	-	-	-	131 268	131 268
Inne całkowite dochody	-	-	-	(1 411)	-	(1 411)
Całkowity dochód netto za rok	-	-	-	(1 411)	131 268	129 857
Dywidendy	-	-	-	-	(109 972)	(109 972)
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	28 940	548 263	9 647	(6 780)	138 860	718 930
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	28 940	548 263	8 770	(577)	92 997	678 393
Zysk netto za rok	-	-	-	-	112 264	112 264
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4 792)	-	(4 792)
Całkowity dochód netto za rok	-	-	-	(4 792)	112 264	107 472
Dywidendy	-	-	-	-	(86 820)	(86 820)
Podział zysku z poprzedniego roku	-	-	877	-	(877)	-
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	28 940	548 263	9 647	(5 369)	117 564	699 045

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. („Spółka”, „Jednostka”) zostało sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

Spółka została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 marca 2007 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (02-972), al. Rzeczypospolitej 1.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398. Spółce nadano numer statystyczny REGON 140900353.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem jej działania jest:

- Działalność holdingowa;
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Struktura akcjonariuszy Spółki została przedstawiona w Nocie 20.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

Na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Bricks Acquisitions Limited jest 100% akcjonariuszem Spółki.

2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła roczne sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 23 marca 2020 roku. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności ROBYG S.A. jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem www.robyg.com w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2019.

3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 23 marca 2020 roku.

4. INWESTYCJE SPÓŁKI

4.1. Jednostki zależne Spółki

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 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 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
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 %
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 Zajezdnia 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.	OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	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 % (1)	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 % (1)	51,00 %
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
38.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
39.	BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	51,00 % (1)	51,00 %
40.	BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	51,00 % (1)	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 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
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. (poprzednio: ROBYG Villanova 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.	50,00%	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. (poprzednio: ROBYG Wola Investment 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.) (4)	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 %
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.	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. (poprzednio: ROBYG 20 Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	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.	Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o.	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek.	-	10,00 %
67.	8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
68.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
69.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	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 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
70.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
71.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
73.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o. (poprzednio: Przedsiębiorstwo Techniczno-Handlowe "POLMOZBYT" Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
74.	WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
75.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
76.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
77.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	-

(1) Na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku, NCRE II Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach

Wszystkie podmioty zostały zawiązane na czas nieoznaczony.

4.2. Wspólne przedsięwzięcia

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (bezpośrednio lub pośrednio) w prawach głosu i kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 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 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku, NCRE Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach. (szczegóły w Nocie 17)

5. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

5.1. Profesjonalny osąd

W stosowaniu zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień opisanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ SKŁADNIKÓW MAJĄTKU

Spółka przeprowadza testy na utratę wartości poszczególnych składników długoterminowych aktywów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe Spółki obejmują przede wszystkim udziały w spółkach celowych realizujących poszczególne projekty deweloperskie oraz pożyczki udzielone tym spółkom. Na każdy dzień bilansowy, Spółka ocenia czy są jakiegokolwiek przesłanki, co do utraty wartości inwestycji w daną spółkę celową. Kwota potencjalnej straty z tytułu utraty wartości mierzona jest jako różnica pomiędzy wartością bilansową inwestycji Spółki w udziały danej spółki celowej a aktualną wartością szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę celową. Szczegóły przeprowadzonych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku testów na utratę wartości składników długoterminowych aktywów finansowych zostały opisane w Nocie 17.

5.2. Niepewność szacunków

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.

STAWKI AMORTYZACYJNE

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

PODATKI

Aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczące niewykorzystanych strat podatkowych są rozpoznawane w zakresie, w jakim prawdopodobne jest, że zysk podlegający opodatkowaniu będzie dostępny i umożliwi wykorzystanie tych strat. Wymagany jest istotny osąd Zarządu, aby określić kwotę aktywów z tytułu podatku odroczonego, którą można rozpoznać, na podstawie prawdopodobnego terminu oraz poziomu przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu z uwzględnieniem wpływu przyszłych strategii podatkowych.

6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione według wartości godziwej oraz aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

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

6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski.

7. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW

7.1. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające z nowych standardów i interpretacji oraz zmian do istniejących standardów i interpretacji

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, za wyjątkiem poniższych zmian do MSSF, które zostały przyjęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym od 1 stycznia 2019 roku.

7.2. MSSF 16 Leasing

PODSUMOWANIE GŁÓWNYCH ZMIAN WPROWADZONYCH PRZEZ STANDARD:

MSSF 16 określa zasady ujmowania leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji. Standard wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. W dacie rozpoczęcia leasingu, leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do

użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych. Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu.

Rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 pozostaje zasadniczo niezmienną w porównaniu do obecnej rachunkowości zgodnie z MSR 17. Leasingodawca dalej będzie ujmował wszystkie umowy leasingowe z zastosowaniem tych samych zasad klasyfikacji co w przypadku MSR 17, rozróżniając leasing operacyjny i leasing finansowy.

WPLYW MSSF 16 NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI:

Spółka zastosowała MSSF 16 retrospektywnie od 1 stycznia 2019 roku, ale nie przekształciła danych porównawczych za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, na co zezwalają szczególne przepisy przejściowe zawarte w Standardzie. Na dzień 1 stycznia 2019 roku oraz na dzień bilansowy, Spółka nie posiadała jakichkolwiek istotnych nieodwołalnych zobowiązań z tytułu leasingu operacyjnego. W związku z tym nie było istotnych korekt wynikających z zastosowania Standardu ujętych w bilansie otwarcia na dzień 1 stycznia 2019 roku. Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy nie miało wpływu na saldo otwarcia zysków zatrzymanych Spółki

7.3. Pozostałe nowe i zmienione standardy i interpretacje

Z wyjątkiem MSSF 16, poniższe standardy i zmiany do standardów mają zastosowanie od dnia 1 stycznia 2019 roku:

- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (wydana 7 czerwca 2017 roku)
- Zmiany do MSSF 9: Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (wydane 12 października 2017 roku)
- Zmiany do MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (wydane 12 października 2017 roku)
- Zmiany do MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (wydane 7 lutego 2018 roku)
- Zmiany wynikające z corocznego przeglądu MSSF Cykl 2015-2017 (wydane 12 grudnia 2017 roku)

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

8. NOWE OPUBLIKOWANE 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 sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Sprzedaż lub wniesienie aktywów między inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (wydane 11 września 2014 roku) - data wejścia w życie została przesunięta na czas nieokreślony przez RMSR,
- Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych - obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
- MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych i MSR 8 Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów - obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (wydane 18 maja 2017 roku) - obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do odniesień do Ram Konceptyjnych w MSSF (wydane 29 marca 2018 roku) – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7: Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (wydane 26 września 2019 roku) – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych nowych standardów i zmian na 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.

9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

9.1. 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 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
USD	3,7977	3,7597
EUR	4,2585	4,3000

9.2. 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 w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

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

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres
Środki transportu	5 lat
Maszyny i urządzenia oraz inne aktywa	2-10 lat

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

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze 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 sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, 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. Amortyzacja aktywów rozpoczyna się, gdy są one gotowe do użytkowania.

9.3. 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 jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, 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.

Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o określonym 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 nie rzadziej niż 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 określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane testowi na utratę 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 danego okresu sprawozdawczego.

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

9.4. Leasing

Spółka ocenia na początku umowy, czy umowa jest leasingiem, czy zawiera elementy leasingu. To znaczy, jeśli umowa przenosi prawo do kontroli użytkowania określonego składnika aktywów przez pewien okres w zamian za wynagrodzenie. Spółka stosuje zasadę jednorazowego ujęcia i wyceny wszystkich leasingów, za wyjątkiem leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości.

Spółka 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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Spółka 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.

9.5. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Spółka 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, Spółka 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 doprowadzenia do 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 są w większości niezależne od generowanych 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 odzwierciedlającej 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 Spółka 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, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu 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 uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach 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.

9.6. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Jednostki zależne to jednostki, które są kontrolowane przez Spółkę. Spółka kontroluje jednostkę, jeżeli spełnia wszystkie z poniższych warunków:

- posiada władzę nad jednostką,
- 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.

Wspólne przedsięwzięcie to ustalenie umowne, na mocy którego Spółka wraz z partnerem sprawują współkontrolę we wspólnym przedsięwzięciu. Współkontrola jest to określony w umowie podział kontroli w przedsięwzięciu, który występuje tylko wówczas, gdy decyzje co do istotnych działań (w tym strategiczne decyzje finansowe i operacyjne) wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

Jednostką stowarzyszoną jest jednostka, na którą Spółka wywiera znaczący wpływ. Znaczący wpływ jest to prawo do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji na temat polityki finansowej i operacyjnej jednostki, ale nie jest to sprawowanie kontroli lub współkontroli w odniesieniu do tych polityk.

9.7. 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 Spółka w zakresie zarządzania tymi aktywami. Za wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają znaczącego elementu finansowania, lub do których Spółka zastosowała praktyczne uproszczenie, Spółka 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 Spółkę w zakresie zarządzania aktywami finansowymi odnosi się do sposobów w jaki Spółka 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 ujmowane na dzień realizacji transakcji, tj. na dzień, w którym Spółka 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 Spółki. Spółka 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 Spółki według zamortyzowanego kosztu obejmują należności z tytułu dostaw i usług oraz pożyczki udzielone.

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

Spółka 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 ujmują 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, Spółka 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.

Zyski i straty na tych aktywach finansowych nigdy nie podlegają ponownemu użyciu. Dywidendy ujmują się jako pozostałe przychody w rachunku zysków i strat, gdy ustalono prawo do płatności, z wyjątkiem sytuacji, gdy Spółka korzysta z takich wpływów w formie odzyskania części kosztu składnika aktywów finansowych, w którym to przypadku zyski takie są ujmowane w inne całkowite dochody. Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody nie podlegają ocenie pod kątem utraty wartości.

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 księgowie.

USUNIĘCIE/WYKSIĘGOWANIE

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 Spółki), gdy:

- Prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywów wygasły, lub
- Spółka 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) Spółka przekazała zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z danym składnikiem aktywów, lub (b) Spółka nie przekazała ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z danym aktywem, ale przekazała kontrolę nad tym składnikiem.

W momencie, kiedy Spółka 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 Spółka 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 Spółka musiałaby zapłacić.

9.8. Utrata wartości aktywów finansowych

Spółka ujmuje odpis na przewidywane straty kredytowe (ECL) dla wszystkich instrumentów dłużnych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka stosuje trzystopniowy model utraty wartości dla aktywów finansowych innych niż należności handlowe:

- Stopień 1 – salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia. Oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy (tj. całkowita oczekiwana strata kredytowa pomnożona jest przez prawdopodobieństwo, że strata wystąpi w ciągu następujących 12 miesięcy);
- Stopień 2 – obejmuje salda, dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, ale brak jest obiektywnych przesłanek utraty wartości; oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania przez cały umowny okres życia danego aktywa;
- Stopień 3 – obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości.

W odniesieniu do należności z tytułu pożyczek, jednostka ustala odpis na podstawie indywidualnej analizy każdej pozycji.

ECL bazują na różnicy pomiędzy umownymi przepływami pieniężnymi należnymi zgodnie z umową a wszystkimi przepływami pieniężnymi, które Spółka 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.

W przypadku należności handlowych Spółka stosuje uproszczone podejście dozwolone przez MSSF 9, które wymaga ujęcia przewidywanych strat kredytowych w ciągu całego okresu od początkowego ujęcia należności.

9.9. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Pochodne instrumenty finansowe, z których korzysta Spółka w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe). Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna. Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone na wynik finansowy netto roku obrotowego.

Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana na podstawie modelu wyceny uwzględniającego obserwowalne dane rynkowe, w tym w szczególności bieżące terminowe stopy procentowe

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, Spółka 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 Spółka 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 Spółkę przez nominal instrumentu zabezpieczającego, użytego przez Spółkę.

Wszystkie swapy procentowe wyznaczone przez Spółkę 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 Spółkę 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.

W przypadku zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń, wartość skumulowana w innych całkowitych dochodach musi pozostać tamże skumulowana, jeżeli spodziewa się wpływu przyszłych przepływów pieniężnych, wcześniej zabezpieczonych. W przeciwnym wypadku, skumulowana wartość zostaje niezwłocznie odnoszona do rachunku zysków i strat jako korekta rekłasyfikacyjna. Po zaprzestaniu, po wystąpieniu zabezpieczonego przepływu środków pieniężnych, wszelkie kwoty pozostające w skumulowanych innych całkowitych dochodach muszą zostać rozliczone w zależności od charakteru transakcji bazowej, jak opisano powyżej.

9.10. 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 aktualizującego z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. Odpis oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

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.

Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

Należności podatkowe prezentowane są w ramach należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odrębną pozycję.

9.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

9.12. 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 związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań ujmowanych jako zabezpieczenia, jak opisano w punkcie 9.9.

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

Zyski i straty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Spółka dokonuje podziału wykazywanych w 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.

9.13. Umowy gwarancji finansowych

Umową gwarancji finansowych jest umowa zobowiązująca jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie zgodnie z pierwotnymi lub zmienionymi warunkami instrumentu dłużnego.

W momencie początkowego ujęcia gwarancje finansowe wycenia się według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio związane z ich udzieleniem. Po początkowym ujęciu gwarancje finansowe wycenia się według wartości wyższej z:

- wartości ustalonej zgodnie z MSR 37; oraz
- wartości początkowej pomniejszonej, w odpowiednich przypadkach, o skumulowane odpisy amortyzacyjne ujęte zgodnie z MSSF 15.

9.14. 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 do 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 Spółkę, 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. Spółka 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 wygasł. 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.

9.15. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce 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 Spółka 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 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.

9.16. Przychody

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

DYWIDENDY, ZALICZKI NA DYWIDENDY, ZALICZKI NA UDZIAŁY W ZYSKACH

Dywidendy, zaliczki na dywidendy, zaliczki na udziały w zyskach są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

ŚWIADCZENIE USŁUG

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji.

Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych do szacowanych kosztów niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Spółka spodziewa się odzyskać.

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.

9.17. Podatki

PODATEK BIEŻĄCY

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

PODATEK ODROZCZONY

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

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek 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 inwestora 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 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 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 rezerwy na podatek odroczony 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.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami 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 odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania 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 sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

9.18. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

10. SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego (jakim jest działalność holdingowa).

11. PRZYCHODY I KOSZTY

11.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	31 395	26 440
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy:	154 892	131 618
- jednostki zależne	154 892	127 711
- wspólne przedsięwzięcia	-	3 907
Przychody z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	428	911
Przychody od jednostek powiązanych	186 715	158 969
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	696
Zysk ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych (szczegóły w Nocie 17)	-	592
Pozostałe przychody	1 414	1 827
Przychody od jednostek niepowiązanych	1 414	3 115
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem	188 129	162 084

11.2. Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Odsetki i prowizje od obligacji wyemitowanych do jednostek niepowiązanych oraz od kredytów bankowych	(26 156)	(25 089)
Straty z tytułu różnic kursowych	(235)	-
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych (szczegóły w Nocie 17)	(26 344)	(9 500)
Koszty z tytułu udzielenia zabezpieczeń pożyczek i obligacji podmiotów powiązanych	-	(344)
Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych oraz wpływ zaprzestania stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń	(979)	(2 139)
Pozostałe	(956)	(972)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej ogółem	(54 670)	(38 044)

11.3. Pozostałe koszty

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Darowizny	-	(73)
Koszty związane z transakcją z nowym inwestorem strategicznym Grupy	-	(10 125)
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	(30)	-
Inne	(23)	(4)
Pozostałe koszty razem	(53)	(10 202)

11.4. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Odsetki bankowe	337	1 062
Wycena jednostek funduszy inwestycyjnych	223	596
Przychody finansowe ogółem	560	1 658

11.5. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Opłaty związane z notowaniem obligacji Spółki na rynku publicznym	(110)	(331)
Koszty finansowe ogółem	(110)	(331)

11.6. Koszty według rodzajów

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Amortyzacja	11.7	(1 095)	(622)
Zużycie materiałów i energii		(160)	(83)
Usługi obce		(2 748)	(3 883)
Podatki i opłaty		(328)	(211)
Koszty świadczeń pracowniczych	11.8	(1 850)	(1 843)
Odpis z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych (szczegóły w Nocie 17)		(26 344)	(9 500)
Odsetki od zobowiązań finansowych i pozostałe koszty działalności operacyjnej		(27 513)	(27 745)
Pozostałe koszty rodzajowe		(990)	(610)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:		(61 028)	(44 497)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	11.2	(54 670)	(38 044)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu i sprzedaży		(6 358)	(6 453)

11.7. Koszty amortyzacji

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	(403)	(449)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(692)	(173)
Koszty amortyzacji ogółem	(1 095)	(622)

11.8. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Wynagrodzenia	(1 562)	(1 608)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(189)	(193)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(99)	(42)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	(1 850)	(1 843)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(1 850)	(1 843)

12. PODATEK DOCHODOWY

12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Ujęte w zysku lub stracie		
<i>Bieżący podatek dochodowy</i>		
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>	418	3 259
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w zysku lub stracie	418	3 259
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
(Zysk) / strata netto z zabezpieczeń przepływów pieniężnych	331	1 124
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	749	4 383

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Zysk brutto przed opodatkowaniem	130 850	109 005
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2018: 19%)	(24 861)	(20 711)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów		
Odpis aktywa na podatek odroczony z tytułu strat podatkowych	-	(713)
Utrata wartości akcji/udziałów	(4 825)	-
Pozostałe	(11)	(194)
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania		
Otrzymane i zadeklarowane dywidendy, zaliczki na dywidendy i udziały w zysku od jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć	29 429	24 986
Odwrócenie rezerwy	627	-
Efekt rozliczenia podatku od zysku spółek komandytowych	59	(109)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej (0,32%) (2018: (3%))	418	3 259
Podatek dochodowy (obciążenie) ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	418	3 259

12.3. Odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Rzeczowe aktywa trwałe	Instrumenty finansowe	Odsetki od pożyczek udzielonych	Straty podatk owe	Pozostał e	Razem
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2017 roku	(139)	67	(11 564)	7 554	681	(3 401)
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):						
- wykazana/e w zysku lub stracie	(123)	(66)	(1 641)	4 567	522	3 259
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	1 124	-	-	-	1 124
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2018 roku	(262)	1 125	(13 205)	12 121	1 203	982
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):						
- wykazana/e w zysku lub stracie	65	272	1 915	(2 420)	586	418
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	331	-	-	-	331
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2019 roku	(197)	1 728	(11 290)	9 701	1 467	1 731

13. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

Od dnia bilansowego do daty sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Zysk netto	131 268	112 264
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	289 401 199
Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,45	0,39

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku nie było instrumentów rozwadniających powodujących konieczność obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję.

14. 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 27 czerwca 2019 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy z zysku za 2018 rok dla akcjonariuszy Spółki w wysokości 0,38 PLN za akcję (łącznie kwota dywidendy 109 972 tys. PLN). Dywidenda została wypłacona dnia 27 czerwca 2019 roku.

Zarząd ROBYG S.A. zarekomendował, aby jednostkowy zysk netto ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2019 został przeznaczony na kapitał zapasowy.

15. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe	Środki transportu	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 1 stycznia 2019 roku	558	2 701	3 259
Nabycia	-	-	-
Zbycie/Likwidacja	-	-	-
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia 2019 roku	558	2 701	3 259
Całkowite umorzenie na dzień 1 stycznia 2019 roku	271	1 322	1 593
Odpis amortyzacyjny za okres	62	341	403
Zbycie/Likwidacja	-	-	-
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2019 roku	333	1 662	1 995
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2019 roku	287	1 379	1 666
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	225	1 038	1 263
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku	Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe	Środki transportu	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 1 stycznia 2018 roku	537	1 796	2 333
Nabycia	21	1 444	1 465
Zbycie/Likwidacja	-	(539)	(539)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia 2018 roku	558	2 701	3 259
Całkowite umorzenie na dzień 1 stycznia 2018 roku	208	1 062	1 270
Odpis amortyzacyjny za okres	63	386	449
Zbycie/Likwidacja	-	(126)	(126)
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2018 roku	271	1 322	1 593
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2018 roku	329	734	1 063
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	287	1 379	1 666

Spółka 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 2 701 tys. PLN,
- wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
- wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają korzystną opcję wykupu przedmiotu leasingu.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu leasingu finansowego oraz wartość bieżąca netto minimalnych opłat leasingowych przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2019 roku		31 grudnia 2018 roku	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
W okresie 1 roku	267	261	267	235
W okresie od 1 do 5 lat	364	339	631	600
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	631	600	898	835
Minus koszty finansowe	31	-	63	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	600	600	835	835
- krótkoterminowe	261	261	235	235
- długoterminowe	339	339	600	600

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku Spółka nie dokonywała płatności warunkowych na podstawie umów leasingu finansowego.

16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Wartość bilansowa brutto na dzień 1 stycznia	3 479	2 834
Nabycia	-	1 150
Likwidacja	-	(505)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	3 479	3 479
Umorzenie na dzień 1 stycznia	192	19
Odpis amortyzacyjny za okres	692	173
Likwidacja	-	-
Umorzenie na dzień 31 grudnia	884	192
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	3 287	2 815
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	2 595	3 287

17. AKTYWA FINANSOWE

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Pożyczki udzielone (1)	632 819	566 079
Udziały/akcje w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach (2)	427 862	444 560
Jednostki funduszy inwestycyjnych	5 218	14 127
Należności z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje	675	1 062
Pozostałe	336	400
Razem aktywa finansowe	1 066 910	1 026 228
- krótkoterminowe	52 553	108 499
- długoterminowe	1 014 357	917 729

(1) Pożyczki udzielone

31 grudnia 2019 roku	Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Termin wymagalności poniżej 1 roku	Termin wymagalności 1 – 3 lat	Termin wymagalności powyżej 3 lat	Razem
- zmienna stopa procentowa (*)					
PLN	5,78%	22 804	585 498	-	608 302
EUR	3,65%	24 517	-	-	24 517
		47 321	585 498	-	632 819

(*) Nominalne stopy procentowe są oparte o WIBOR 6M, EURIBOR 6M (w przypadku pożyczek denominowanych w EUR) plus marże, które wynoszą od 2,95% do 4,10%.

31 grudnia 2018 roku	Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Termin wymagalności poniżej 1 roku	Termin wymagalności 1 – 3 lat	Termin wymagalności powyżej 3 lat	Razem
- zmienna stopa procentowa (*)					
PLN	5,78%	68 653	266 657	203 708	539 018
EUR	3,71%	25 669	1 392	-	27 061
		94 322	268 049	203 708	566 079

(*) Nominalne stopy procentowe są oparte o WIBOR 6M, EURIBOR 6M (w przypadku pożyczek denominowanych w EUR) plus marżę, które wynoszą od 2,95% do 6,2%.

Poniższa tabela przedstawia zmiany pożyczek udzielonych w okresach 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku.

	Za okres zakończony 31 grudnia 2019 roku 12-miesięczne ECL	Za okres zakończony 31 grudnia 2019 roku ECL w całym okresie życia – bez utraty wartości	Za okres zakończony 31 grudnia 2019 Razem	Za okres zakończony 31 grudnia 2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	563 793	2 286	566 079	529 520
Nowe pożyczki udzielone, w tym:				
- gotówkowe	230 523	-	230 523	296 264
- bezgotówkowe	73 928	-	73 928	76 893
Spłata kapitału pożyczek, w tym:				
- gotówkowe	(188 998)	-	(188 998)	(322 311)
- bezgotówkowe	(33 961)	-	(33 961)	(23 600)
Naliczone odsetki	30 887	508	31 395	26 432
Odsetki otrzymane z tytułu udzielonych pożyczek				
- gotówkowe	(45 287)	-	(45 287)	(17 818)
- bezgotówkowe	(614)	-	(614)	-
Pozostałe	(11)	-	(11)	3
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(235)	-	(235)	696
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	630 025	2 794	632 819	566 079

Wszystkie odpisy aktualizujące pożyczki, zarówno na dzień 1 stycznia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku dotyczą pożyczek zaklasyfikowanych do poziomu 2. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 żadne odpisy na pożyczki nie zostały odwracane.

Odpis aktualizujący pożyczki na dzień 31.12.2019 wyniósł 10,3 mln PLN i w większości został rozpoznany w wyniku roku zakończonego 31 grudnia 2012 roku.

(2) Udziały w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Udziały w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości brutto	685 656	676 010
Odpisy aktualizujące udziały w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach	(257 794)	(231 450)
Wartość bilansowa udziałów w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach netto	427 862	444 560

	2019	2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia:	444 560	418 769
Nabycia (1)	7 586	19 189
Utworzenie nowych spółek	10	10
Podwyższenie kapitału zakładowego w jednostkach zależnych	2 050	18 500
Odpis z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych (2)	(26 344)	(9 500)
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych	-	(2 408)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:	427 862	444 560

TRANSAKcje W 2019 roku:

- (1) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, Spółka nabyła:
- 100% udziałów w kapitale zakładowym WEGA Development Sp. z o.o. za łączną kwotę 7 586 tys. PLN (zawiera koszty transakcyjne);
- (2) W roku zakończonym 31 grudnia 2019, Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość udziałów w spółce Robyg City Apartments Sp. z o.o. w łącznej kwocie 26 344 tys. PLN.

Zastawy rejestrowe zostały ustanowione na udziałach w niektórych jednostkach zależnych Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych. Na dzień 31 grudnia 2019 roku, wartość bilansowa zastawionych udziałów wynosiła 6 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 11 tys. PLN)

Dodatkowo, na dzień 31 grudnia 2019 roku, w związku ze sprawą sądową z powództwa jednej ze Wspólnot Mieszkaniowych przeciwko jednostce zależnej Spółki, Sąd Rejonowy zabezpieczył roszczenia poprzez ustanowienie zastawu na udziałach tej jednostki zależnej.

18. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych	219	1 551
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych (szczegóły w Nocie 25)	437	1 136
Należności podatkowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	2 139	2 076
Należności od podmiotów niepowiązanych z tytułu sprzedaży udziałów	1 050	2 100
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy) (szczegóły Nocie 25)	102 145	78 863
Pozostałe należności	24	18
Należności ogółem, netto	106 014	85 744
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	36	6
Należności ogółem, brutto	106 050	85 750

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

Dzięki temu, zdaniem kierownictwa Spółki, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności z tytułu dostaw i usług Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku dokonano odpisu na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności wyniósł 36 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku - 6 tys. PLN)/

Poniżej przedstawiono analizę wiekową należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku.

	Razem	Nie- przetemi- nowane	Przeteterminowane				
			< 30 dni	31 – 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	>181 dni
31 grudnia 2019 roku	103 875	103 645	165	3	4	-	58
31 grudnia 2018 roku	83 668	82 547	248	504	204	1	164

19. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Lokaty krótkoterminowe otwierane są na różne okresy, od jednego dnia do kilku miesięcy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i oprocentowane są według zmiennych stóp procentowych. Spółka indywidualnie negocjuje oprocentowanie dla lokat krótkoterminowych (nie dotyczy to depozytów O/N, których oprocentowanie wyliczane jest według stopy procentowej dla jednodniowych lokat bankowych wyliczonych na podstawie WIBID).

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku jest równa ich wartości bilansowej.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	353	780
Lokaty krótkoterminowe	184 242	127 344
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania - środki pieniężne na rachunkach bankowych VAT	27	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i sprawozdaniu z sytuacji finansowej, razem	184 622	128 124

20. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE

20.1. Kapitał zakładowy

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku, kapitał zakładowy Spółki wynosił 28 940 119,90 PLN i składał się z 289 401 199 akcji.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku wszystkie akcje wyemitowane przez ROBYG S.A. posiadały wartość nominalną 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

PRAWA AKCJONARIUSZY

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

20.2. Zyski zatrzymane, kapitał rezerwowy oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend

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 Spółki do chwili osiągnięcia przez ten kapitał rezerwowy wysokości co najmniej 1/3 jej kapitału zakładowego. Podział kapitału rezerwowego oraz innych rezerw kapitałowych jest uzależniony od decyzji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, przy czym kapitał rezerwowy w wysokości 1/3 kapitału zakładowego może być przeznaczony wyłącznie na pokrycie strat wykazanych w sprawozdaniu finansowym Spółki i nie może zostać wykorzystany na inne cele.

21. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, OBLIGACJE, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

31 grudnia 2019 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		4,44%	245	355	600
Gwarancje finansowe	(1)	n/d	302	205	507
Kredyty	(2)	4,03%	-	122 973	122 973
Obligacje	(3)	4,79%	6 003	502 865	508 868
			6 550	626 398	632 948

(1) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 24 niniejszego sprawozdania finansowego.

(2) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.

(3) Nominalne stopy procentowe są oparte o WIBOR 6M plus marżę, która wynosi od 2,7% do 2,95%.

31 grudnia 2018 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		4,00%	235	600	835
Gwarancje finansowe	(1)	n/d	287	476	763
Kredyty	(2)	4,04%	-	124 414	124 414
Obligacje	(3)	4,75%	5 658	403 134	408 792
			6 180	528 624	534 804

(1) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 24 niniejszego sprawozdania finansowego.

(2) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.

(3) Nominalne stopy procentowe są oparte o WIBOR 3M lub WIBOR 6M plus marżę, która wynosi od 2,7% do 2,9%.

NOWE EMISJE OBLIGACJI, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2019 ROKU

Seria	Data emisji	Liczba obligacji	Wartość nominalna (w tysiącach PLN)	Oprocentowanie	Data wykupu	Zabezpieczenie
PC	4 grudnia 2019 roku	1 000	100 000	WIBOR 6M + marża	4 grudnia 2024 roku	niezabezpieczone
			100 000			

NOWE UMOWY ORAZ ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2019 ROKU

Bank	Kredyto-Biorca	Maksymalna kwota kredytu	Okres kredytowania	Oprocentowanie	Główne zabezpieczenia
mBank S.A.	ROBYG S.A.	100 000	do 24 stycznia 2022 roku	WIBOR 1M + marża	<ul style="list-style-type: none"> poręczenie udzielone przez Spółkę; przelew na rzecz Banku wierzytelności o spłatę pożyczek udzielonych przez Kredytobiorcę spółkom należącym do Grupy Kapitałowej ROBYG realizującym przedsięwzięcia deweloperskie, na kwotę nie niższą niż 150 000 tys. PLN

22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

22.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	165	413
Wobec jednostek pozostałych	379	443
	544	856
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek dochodowy od osób fizycznych	39	30
Pozostałe	26	26
	65	56
Razem	609	912
- krótkoterminowe	609	912
- długoterminowe	-	-

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30 dniowych.
- Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

22.2. Rezerwy

	2019	2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia:	3 303	3 172
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	160
Odwrocenie kwot niewykorzystanych	(3 303)	(29)
Bilans zamknięcia 31 grudnia:	-	3 303

23. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31 grudnia 2019 roku (i na dzień 31 grudnia 2018 roku), Spółka nie posiadała zobowiązań umownych dotyczących nakładów inwestycyjnych na rzeczowe aktywa trwałe ani wartości niematerialne i prawne.

24. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

24.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę bankom (w związku z zaciągniętymi kredytami bankowymi) wyniosła 180 000 tys. PLN, a na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 233 500 tys. PLN.

Spółka jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Podsumowanie udzielonych gwarancji na dzień 31 grudnia 2019 roku zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	10-04-2019	31-03-2020
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	30-04-2019	31-03-2020
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	06-05-2019	31-03-2020
ROBYG S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 200	12-03-2019	30-09-2021
ROBYG S.A.	Herkules S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	30-04-2019	31-05-2020
ROBYG S.A.	Górażdże Beton Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	15-05-2019	15-05-2020
ROBYG S.A.	Keller Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 801	01-03-2019	31-03-2020
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.	Górażdże Beton Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	08-07-2019	31-05-2020
ROBYG S.A.	Górażdże Beton Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	10-07-2019	31-05-2020
ROBYG S.A.	Górażdże Beton Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	17-07-2019	30-06-2020
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	26-08-2019	31-05-2020
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	20-11-2019	30-09-2020
Razem			13 136		

Łączna kwota wynagrodzenia Spółki za ustanowienie zabezpieczeń na spłatę kredytów, w szczególności za udzielenie gwarancji dla podmiotów powiązanych Spółki, należnych i zafakturowanych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku wynosiła 560 tys. PLN, a w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 roku 1 012 tys. PLN.

24.2. Otrzymane gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, w celu zabezpieczenia otrzymanych kredytów bankowych, Spółka otrzymała gwarancje od podmiotów powiązanych na łączną kwotę 337 500 tys. PLN.

24.3. Roszczenia sądowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, Spółka nie była zaangażowana w postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowiłaby pojedynczo co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

24.4. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak 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 organy podatkowe przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku nie było potrzeby tworzenia dodatkowych rezerw związanych z rozpoznanymi i mierzalnymi ryzykami podatkowymi.

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. 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 aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

25. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Jednostki zależne	186 682	(2 075)	165	102 904(1)
Wspólne przedsięwzięcia	-	-	-	-
Razem	186 682	(2 075)	165	102 904

(1) W ramach „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności” kwota 102 145 tys. PLN dotyczyła niezapłaconych na dzień 31 grudnia 2019 roku zadeklarowanych na rzecz ROBYG S.A. dywidend oraz zaliczek na poczet dywidend. Należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 437 tys. PLN, a należności długoterminowe 322 tys. PLN.

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Jednostki zależne	155 062	(2 018)	413	79 999(1)
Wspólne przedsięwzięcia	3 907	-	-	-
Razem	158 969	(2 018)	413	79 999

(1) W ramach „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności” kwota 78 863 tys. PLN dotyczyła niezapłaconych na dzień 31 grudnia 2018 roku zadeklarowanych na rzecz ROBYG S.A. dywidend oraz zaliczek na poczet dywidend.

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w należnościach z tytułu pożyczek udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych zostały przedstawione w Nocie 17 do niniejszego sprawozdania finansowego.

25.1. Akcjonariusze Spółki

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Bricks Acquisitions Limited z siedzibą w Londynie w Wielkiej Brytanii (podmiot, którego pośrednim właścicielem większościowym jest The Goldman Sachs Group, Inc) jest 100% akcjonariuszem Spółki.

25.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Transakcje zawarte z jednostkami powiązаныmi dotyczyły przede wszystkim usług aranżacji finansowania, prowizji za wcześniejsze spłaty pożyczek, wynagrodzenia za udzielenie gwarancji i poręczeń finansowych, a także refakturowania kosztów usług marketingu.

Wszystkie transakcje pomiędzy Spółką i jej podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

25.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Zarząd Spółki		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	871	830
Rada Nadzorcza Spółki		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	309	423
Razem	1 180	1 253

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 Spółki. Program został zaklasyfikowany przez Spółkę jako program płatności w formie akcji własnych rozliczany w instrumentach kapitałowych. Kwoty związane z wyceną programu na dzień rozpoczęcia oraz jego wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2019 były niematerialne.

26. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za lata zakończone dnia 31 grudnia 2019 roku i dnia 31 grudnia 2018 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	380	330
Inne usługi poświadczające	15	30
Razem	395	360

27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą: pożyczki, kredyty bankowe, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, obligacje, jednostki funduszy inwestycyjnych, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Na koniec 2019 roku, Spółka była również stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), celem których jest zabezpieczenie Spółki przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ustabilizowanie kosztów finansowych Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

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

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko cenowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

27.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim kredytów udzielonych i oprocentowanych pożyczek.

Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z częścią pożyczek udzielonych przez Spółkę, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową oraz zobowiązań z tytułu obligacji oraz kredytów bankowych, które są oparte o zmienną stopę procentową (WIBOR) (na dzień 31 grudnia 2019 roku, 100% salda udzielonych pożyczek oprocentowane było w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR). Szczegóły dotyczące oprocentowanych pożyczek udzielonych przez Spółkę zostały zaprezentowane w Nocie 17, natomiast oprocentowanych kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych Spółki zostały zaprezentowane w Nocie 21.

Spółka zawarła transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP), które zmniejszyły narażenie Spółki na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Na dzień 31 grudnia 2019, Spółka była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP):

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji	Cel zabezpieczenia
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	27 sierpnia 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,53%	WIBOR 6M	100 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	26 października 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,60%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	27 listopada 2018 roku	29 listopada 2023 roku	2,54%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	Bank Pekao S.A.	PLN	19 listopada 2018 roku	21 listopada 2023 roku	2,63%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	Płatności odsetek przez Spółkę
SWAP stopy procentowej (1)	Bank Pekao S.A.	PLN	22 listopada 2018 roku	27 listopada 2023 roku	2,57%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A..	PLN	22 marca 2019 roku	27 listopada 2023 roku	2,10%	WIBOR 6M	60 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A..	PLN	22 marca 2019 roku	27 listopada 2023 roku	2,10%	WIBOR 6M	10 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	5 września 2014 roku	23 czerwca 2021 roku	2,28%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	28 sierpnia 2014 roku	1 września 2021 roku	2,26%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	EUR	7 stycznia 2016 roku	31 stycznia 2020 roku	0,07%	EURIBOR 1M	7 000 tys. EUR	Płatności odsetek przez podmiot zależny od Spółki

(1) Powyższe transakcje zostały ujęte przy zastosowaniu zasad rachunkowości zabezpieczeń. Część strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi stanowiąca efektywne zabezpieczenie w kwocie 8 370 tys. PLN (6 780 tys. PLN po opodatkowaniu) (na dzień 31 grudnia 2018: 6 628 tys. PLN (5 369 tys. PLN po opodatkowaniu)) została rozpoznana w innych całkowitych dochodach w kapitale z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych, zaś część nieefektywna w kwocie 978 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2018: 349 tys. PLN została odniesiona w koszt własny podstawowej działalności operacyjnej (szczegóły w Nocie 11.2)).

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ – WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto Spółki na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników:

	Zwiększenie / zmniejszenie o punkty bazowe	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
Rok zakończony 31 grudnia 2019			
WIBOR	+ 100 p.b.	2 184	1 769
WIBOR	- 100 p.b.	(2 184)	(1 769)
EURIBOR	+ 100 p.b.	337	273
EURIBOR	- 100 p.b.	(311)	(252)
Rok zakończony 31 grudnia 2018			
WIBOR	+ 100 p.b.	2 458	1 991
WIBOR	- 100 p.b.	(2 458)	(1 991)
EURIBOR	+ 100 p.b.	528	428
EURIBOR	- 100 p.b.	(202)	(163)

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

31 grudnia 2019 roku - Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	184 622	-	-	-	-	-	184 622
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	47 321	209 409	166 822	209 267	-	-	632 819
Obligacje	6 003	45 040	-	358 618	99 207	-	508 868
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	245	304	51	-	-	-	600
Kredyty bankowe	-	-	-	122 973	-	-	122 973
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	3 688	2 228	2 057	1 885	943	-	10 801

31 grudnia 2018 roku - Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	128 124	-	-	-	-	-	128 124
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	94 322	59 276	208 773	-	203 708	-	566 079
Obligacje	5 658	-	44 900	-	358 234	-	408 792
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	235	245	303	52	-	-	835
Kredyty bankowe	-	-	-	-	124 414	-	124 414
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	2 905	1 771	1 542	1 325	662	-	8 205

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach nie dłuższych niż jeden rok. Pozostałe instrumenty finansowe Spółki, 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 walutowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, narażenie Spółki na ryzyko walutowe wynika z pożyczki udzielonej na rzecz jej jednostki zależnej. Na dzień 31 grudnia 2019 roku, wartość udzielonej pożyczki wraz z należnymi na ten dzień odsetkami wynosiła 5 757 tys. EUR (na dzień 31 grudnia 2018 roku 5 564 tys. EUR).

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość przychodów / kosztów finansowych Spółki oraz kapitału własnego na racjonalnie możliwe wahania kursu EUR przy założeniu niezmienności innych czynników.

	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty	Wpływ na koszty/przychody finansowe	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2019 roku – EUR	10%	3 860	3 127
	-10%	(3 860)	(3 127)
31 grudnia 2018 roku – EUR	10%	2 319	1 880
	-10%	(2 319)	(1 880)

27.3. Ryzyko kredytowe

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, takich jak udzielone pożyczki, jednostki funduszy inwestycyjnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

27.4. Ryzyko związane z płynnością

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31 grudnia 2019 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Udzielone poręczenia (szczegóły w Nocie 24.1)	-	-	-	180 000	-	180 000
Obligacje	-	9 191	13 991	568 369	-	591 551
Kredyty bankowe	-	1 246	5 013	135 697	-	141 956
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	544	-	-	-	544
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	67	200	363	-	630
Wycena gwarancji finansowych	-	86	216	205	-	507
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	207	-	-	-	207
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	-	953	2 412	9 237	-	12 602
	-	12 294	21 832	893 871	-	927 997

31 grudnia 2018 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Udzielone poręczenia (szczegóły w Nocie 24.1)	-	-	3 500	230 000	-	233 500
Obligacje	-	8 918	9 209	467 825	-	485 952
Kredyty bankowe	-	1 245	5 050	141 852	-	148 147
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	856	-	-	-	856
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	67	201	630	-	898
Wycena gwarancji finansowych	-	139	321	303	-	763
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	444	-	-	-	444
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	-	225	2 019	10 146	-	12 390
	-	11 894	20 300	850 756	-	882 950

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

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)
Wywaływy	-	3 326	8 475	31 022	-	42 823
Wartość netto	-	953	2 412	9 237	-	12 602

31 grudnia 2018 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wpływy	-	(566)	(5 120)	(24 584)	-	(30 270)
Wyływy	-	791	7 139	34 730	-	42 660
Wartość netto	-	225	2 019	10 146	-	12 390

27.5. Ryzyko cenowe

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku, Spółka posiadała jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych, które są narażone na ryzyko cenowe. Na dzień bilansowy, narażenie na ryzyko cenowe związane z jednostkami uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych było równe ich wartości godziwej i wynosiło 5 218 tys. PLN. Zmiany wynikające z wyceny jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych mają wpływ na przychody finansowe lub koszty finansowe Spółki.

28. INSTRUMENTY FINANSOWE

28.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Aktywa finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	AFWwZK	632 819	566 079	632 819	556 079
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	AFWwZK	103 875	83 668	103 875	83 668
Jednostki funduszy inwestycyjnych	AFWwWGW F	5 218	14 127	5 218	14 127
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	184 622	128 124	184 622	128 124
Zobowiązania finansowe					
Wycena gwarancji finansowych		507	763	507	763
Obligacje	ZFWwZK	508 868	408 792	507 147	402 305
Oprocentowane kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	ZFWwZK	123 573	125 249	123 573	125 249
Instrumenty pochodne	IPPdO	10 801	8 205	10 801	8 205
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	544	856	544	856
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	207	444	207	444
AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu					
ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu					
AFWwWGW - Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy					
IPPdO – Instrumenty pochodne przeznaczone do obrotu wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy					

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, 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, (włączając w to 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 są na poziomie rynkowym,
- wartość godziwa obligacji bazuje na notowaniach tych instrumentów na rynku Catalyst.

Instrumenty finansowe Spółki w postaci swapów procentowych i jednostek funduszu inwestycyjnego zaklasyfikowano do Poziomu 2, a obligacje do Poziomu 1 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej.

28.2. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Spółki

	Kredyty	Obligacje	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Zobowiązania z tytułu dywidend
Na dzień 1 stycznia 2019 roku:	124 414	408 792	835	-
Zadeklarowanie dywidendy	-	-	-	109 972
Nowe leasingi	-	-	-	-
Zaciągnięte zobowiązania	769 355	100 000	-	-
Naliczenie odsetek	2 679	19 278	-	-
Splaty kapitału	-770 309	-	-235	-109 972
Splaty odsetek i prowizji	-3 166	-19 202	-	-
Zmiany wartości godziwej	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2019 roku:	122 973	508 868	600	-

29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku, nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Poniżej przedstawiono kalkulację wskaźnika zadłużenia, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych. Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty, obligacje oraz zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych pomniejszone o oprocentowane pożyczki i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych wobec jednostek powiązanych, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje, dłużne papiery wartościowe i inne zobowiązania finansowe	632 948	534 804
Minus oprocentowane pożyczki i inne zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych	(507)	(763)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(184 622)	(128 124)
Zadłużenie netto	447 819	405 917
Kapitał własny	718 930	699 045
Wskaźnik zadłużenia	0,62	0,58

30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Zarząd Spółki	5	3
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące na podstawie umów o współpracę	4	4
Razem	9	7

31. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W styczniu oraz marcu 2020 roku, Spółka nabyła 99% akcji w kapitale zakładowym „Auto-Centrum” Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A. za kwotę 66,4 mln PLN.

Ze względu na duży poziom niepewności Zarząd nie jest obecnie w stanie oszacować wpływu pandemii COVID-19 na Spółkę i Grupę. Jednakże Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich powyższy wpływ może być istotny dla Grupy:

- Zmniejszenie popytu na lokale mieszkalne,
- Brak możliwości ukończenia projektów w założonym terminie i/lub zgodnie z budżetem ze względu na zakłócenia w łańcuchu dostaw, braki siły roboczej, wydłużenie terminów uzyskiwania pozwoleń oraz innych procedur administracyjnych;
- Utrudniony dostęp do finansowania.

Zakres i siła zmian w powyższych obszarach są obecnie niemożliwe do przewidzenia.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Zarząd - zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą i oceną - oświadcza:

- Grupa podejmuje działania mające na celu zminimalizowanie opisanych powyżej ryzyk w szczególności, by umożliwić realizację projektów mieszkaniowych Grupy zgodnie z zawartymi umowami i uzgodnionymi harmonogramami, jak również prowadzenie regularnej działalności operacyjnej Grupy z jak najmniejszymi zakłóceniami;
- Obecna sytuacja płynnościowa i standing finansowy Spółki i Grupy są stabilne i nie uległy pogorszeniu;
- Grupa na chwilę obecną nie przewiduje niedotrzymania lub złamania zasad 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 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.

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

Warszawa, dnia 23 marca 2020 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Oleg Zaslavsky

Wiceprezes Zarządu

Wojciech Gruza

Wiceprezes Zarządu

Lidia Przybysz

Księgowa