

ROBYG
the Art of Building



GRUPA ROBYG S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019 ROKU

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	8
ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	9
1. INFORMACJE OGÓLNE	9
2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	13
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	13
5. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI.....	15
6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE	16
7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	17
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI.....	31
9. PRZYCHODY I KOSZTY	33
10. PODATEK DOCHODOWY	35
11. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	37
12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	37
13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	38
14. LEASING	39
15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	40
16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	41
17. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	42
18. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ	44
19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	45
20. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	46
21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE	46
22. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO.....	49
23. REZERWY	51
24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE)	52
25. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	52
26. PODMIOTY POWIĄZANE	54
27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM.....	57
28. INSTRUMENTY FINANSOWE.....	60
29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	62
30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA.....	63

31.	WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	63
32.	AKTYWA TRWAŁE ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	64
33.	ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	65

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	9.1	1 115 187	1 034 520
Koszt własny sprzedaży	9.2	(839 755)	(767 706)
Zysk brutto na sprzedaży		275 432	266 814
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	26.5	(29)	(324)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	15	24 439	31 473
Pozostałe przychody	9.3	5 588	4 069
Koszty marketingu i sprzedaży	9.7	(27 893)	(26 250)
Koszty ogólnego zarządu	9.7	(35 990)	(37 436)
Pozostałe koszty	9.4	(2 114)	(14 370)
Zysk operacyjny		239 433	223 976
Przychody finansowe	9.5	5 757	7 221
Koszty finansowe	9.6	(7 203)	(12 845)
Zysk brutto z działalności kontynuowanej		237 987	218 352
Podatek dochodowy	10.1	(36 208)	(36 888)
Zysk netto za rok z działalności kontynuowanej		201 779	181 464
Działalność zaniechana			
Zysk netto za rok z działalności zaniechanej	32	359	-
Zysk netto za rok		202 138	181 464
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		177 593	138 894
Akcjonariuszom niekontrolującym		24 545	42 570
		202 138	181 464
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	28.1	(1 411)	(4 791)
Różnice kursowe z przeliczenia		(521)	(306)
Całkowity dochód netto za okres		200 206	176 367
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		175 661	133 797
Akcjonariuszom niekontrolującym	21.3	24 545	42 570
		200 206	176 367
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
- Podstawowy i rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający, akcjonariuszom jednostki dominującej	11	0,61	0,48

SKONSOLIDOWANE 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	13	10 201	22 499
Nieruchomości inwestycyjne	15	205 923	279 022
Wartość firmy	16.1	21 488	21 488
Inne wartości niematerialne	16.2	2 841	3 549
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	26.5	1 239	1 936
Inne długoterminowe należności		4 900	645
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	89 533	78 237
Grunty przeznaczone pod zabudowę	18	3 178	44 787
		339 303	452 163
Aktywa obrotowe			
Zapasy	18	1 286 139	1 262 108
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	164 789	111 800
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 658	2 899
Rozliczenia międzyokresowe		941	2 763
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		5 218	14 127
Indywidualne rachunki powiernicze		132 647	142 837
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	389 628	322 248
		1 981 020	1 858 782
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	32	82 747	-
Aktywa obrotowe razem		2 063 767	1 858 782
SUMA AKTYWÓW		2 403 070	2 310 945
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał zakładowy		28 940	28 940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		385 423	385 423
Kapitał rezerwowo		9 647	9 647
Różnice kursowe z przeliczenia		(1 700)	(1 179)
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(6 780)	(5 369)
Zyski zatrzymane		346 452	278 831
		761 982	696 293
Akcjonariusze niekontrolujący	21	15 219	8 668
Kapitał własny razem		777 201	704 961
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	22	693 868	652 172
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		7 874	-
Pochodne instrumenty finansowe	28.1	6 968	5 300
Pozostałe zobowiązania	24	36 525	26 746
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	59 679	41 030
		804 914	725 248
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24	196 107	148 196
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		17 871	-
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	22	12 106	69 767
Pochodne instrumenty finansowe	28.1	3 833	2 905
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 558	6 297
Rozliczenia międzyokresowe		31 726	42 194
Zaliczki otrzymane od klientów		494 399	602 184
Rezerwy	23	6 344	9 193
		767 944	880 736
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	32	53 011	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		820 955	880 736
Zobowiązania razem		1 625 869	1 605 984
SUMA PASYWÓW		2 403 070	2 310 945

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto z działalności kontynuowanej		237 987	218 352
Zysk brutto z działalności zaniechanej		801	-
Zysk brutto		238 788	218 352
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja	9.8	3 447	2 957
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	15	(24 439)	(31 473)
Przychody finansowe	9.5	(5 757)	(7 221)
Koszty finansowe	9.6	7 203	12 845
Zmiana stanu rezerw		(2 849)	1 246
(Zysk) / strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych		(38)	234
(Zysk) / strata ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	9.3	-	(1 612)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	26.5	29	324
Odroczony zysk ze sprzedaży do wspólnych przedsięwzięć, netto		18	(3)
Nabycie jednostek zależnych po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	17.1	-	(104 474)
Dywidendy otrzymane		236	-
Podatek dochodowy zapłacony		(28 722)	(26 151)
Odsetki otrzymane		2 960	3 411
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod budowę		118 133	(19 660)
Zmiany stanu należności		(29 520)	1 025
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		48 394	20 933
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		10 192	(69 973)
Zmiana stanu rozliczeń międzykresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		(116 430)	80 473
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		221 645	81 233
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(2 014)	(4 545)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych		16 148	3 074
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi		(48 477)	(1 610)
Sprzedaż / (nabycie) jednostek funduszy inwestycyjnych, netto		9 130	11 798
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych, netto po potrąceniu zbytych środków pieniężnych		-	300
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		(25 213)	9 017
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		996 692	841 138
Wpływy z tytułu emisji obligacji	22.2	100 000	360 000
Splata kredytów i pożyczek		(1 052 968)	(856 357)
Splata obligacji	22.2	-	(339 566)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(613)	(1 239)
Dywidendy zapłacone	12	(109 972)	(86 820)
Dywidendy zapłacone akcjonariuszom niekontrolującym		-	(16 631)
Pożyczki otrzymane od/weksle wyemitowane na rzecz wspólnych przedsięwzięć		(750)	1 600
Pożyczki udzielone do/otrzymane od podmiotów powiązanych, netto	19	(26 764)	(14 384)
Odsetki oraz prowizje zapłacone		(34 178)	(34 580)
Zwrot kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu		-	479
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		(128 553)	(146 360)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		67 879	(56 110)
Różnice kursowe netto		(499)	(489)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	20	322 248	378 847
- o ograniczonej możliwości dysponowania	20	389 628	322 248
	20	15 588	36 437

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane			
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	28 940	385 423	8 770	(873)	(578)	259 997	681 679	13 112	694 791
Korekty wynikające z zastosowania MSSF 15, netto	-	-	-	-	-	(32 363)	(32 363)	(15 340)	(47 703)
Na dzień 1 stycznia 2018 roku - przekształcone	28 940	385 423	8 770	(873)	(578)	227 634	649 316	(2 228)	647 088
Zysk netto za rok	-	-	-	-	-	138 894	138 894	42 570	181 464
Inne całkowite dochody	-	-	-	(306)	(4 791)	-	(5 097)	-	(5 097)
Całkowity dochód netto za rok	-	-	-	(306)	(4 791)	138 894	133 797	42 570	176 367
Podział zysku z poprzedniego roku	-	-	877	-	-	(877)	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	(86 820)	(86 820)	(31 674)	(118 494)
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	28 940	385 423	9 647	(1 179)	(5 369)	278 831	696 293	8 668	704 961

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

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

Grupa powstała w kwietniu 2008 roku w wyniku reorganizacji obejmującej wniesienie aportem kilku podmiotów do spółki ROBYG S.A., jak również poprzez nabycie lub utworzenie niektórych podmiotów przez ROBYG S.A.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

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

1.2. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
1.	ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/a	n/a
2.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
3.	ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
4.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
5.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
6.	ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
7.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
8.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
9.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
10.	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
11.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
12.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
13.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
14.	ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
15.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
16.	ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
17.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
18.	P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %

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
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 Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
25.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
26.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
27.	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 %
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.)	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 %

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
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 %
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 Zajezdnia 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 %	-

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
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 wchodzące w skład Grupy zostały zawiązane na czas nieoznaczony.

1.3. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

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

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego 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 („KIMS”), zatwierdzone przez UE.

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

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

Walutą funkcjonalną jednej z jednostek Grupy jest euro. Wyniki za rok zakończony 31 grudnia 2019 oraz sytuacja finansowa tej jednostki na dzień 31 grudnia 2019 roku zostały przeliczone na walutę prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy w następujący sposób:

- aktywa i zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej zostały przeliczone według kursu zamknięcia na dzień bilansowy;
- przychody i koszty zostały przeliczone z zastosowaniem kursu z dnia transakcji; oraz
- wszystkie powstałe różnice kursowe zostały ujęte w pozostałych całkowitych dochodach.

3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. Profesjonalny osąd i jego zmiany

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

ROZPOZNANIE PRZYCHODU ZE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH

Począwszy od 1 stycznia 2018 roku przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrzeczonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje and nim kontrolę. W procesie stosowania opisanej powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na rzecz klienta. Zgodnie z opinią Zarządu Grupy przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości zostanie w znacznym stopniu ukończona.

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

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

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

Sprawowanie kontroli nad projektami realizowanymi z udziałem partnerów jest oparte o szczególne dodatkowe postanowienia umowne dotyczące realizacji projektów wiążące Spółkę i partnera, pozwalające Grupie na nabycie udziału kapitałowego partnera w danym projekcie w dowolnym momencie za cenę odpowiadającą wartości godziwej projektu ustalonej na moment nabycia (opcja call). W oparciu o opisane powyżej postanowienia umowne na dzień 31 grudnia 2019 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2018 roku, Grupa uznała kontrolę w odniesieniu do następujących podmiotów zależnych:

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

4.2. Szacunki i założenia

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

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

WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

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

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

PODZIAŁ GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ NA AKTYWA OBROTOWE I AKTYWA TRWAŁE

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

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

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

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych i gruntów pod budowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości. Testy na utratę wartości firmy nabytej w drodze połączeń jednostek gospodarczych przeprowadza się na koniec każdego roku obrotowego. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych i komercyjnych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (lokali mieszkalnych w trakcie budowy) przeprowadza się porównując wartość księgową netto produkcji w toku powiększoną o oczekiwane koszty ukończenia budowy lokali z aktualnymi rynkowymi cenami sprzedaży ukończonych lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. W przypadku gruntów (zarówno tych zaklasyfikowanych do zapasów, jak i tych zaklasyfikowanych do aktywów trwałych) analizę przeprowadza się na podstawie wycen zewnętrznych i wewnętrznych sporządzonych dla tych gruntów lub poprzez porównanie ich wartości księgowych netto do cen sprzedaży gruntów w danej okolicy lub poprzez porównanie wartości gruntu powiększonego o oczekiwane koszty budowy z oczekiwanymi cenami sprzedaży gotowych mieszkań w danej okolicy. Testy na utratę wartości firmy wymagają oszacowania wartości użytkowej ośrodka generującego środki pieniężne lub grupy ośrodków generujących środki pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy. Szacunki wartości użytkowej przeprowadza się w oparciu o ustalenie przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez dany ośrodek i wymagają one określenia stopy dyskontowej, w celu obliczenia aktualnej wartości tych przepływów pieniężnych. Na podstawie wyżej opisanych analiz, kierownictwo Grupy ustala, czy są podstawy do rozpoznania odpisów aktualizujących wartość środków trwałych, gruntów pod budowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz wartości firmy a także czy istnieją podstawy do obniżenia wartości zapasów do możliwej do

uzyskania ceny sprzedaży netto. Szczegółowe informacje dotyczące testu na utratę wartości firmy opisane są w Nocie 16.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

REZERWY

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

5. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

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

5.1. 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.

DATA WDROŻENIA I PRZEPISY PRZEJŚCIOWE:

Grupa 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. Korekty wynikające z zastosowania Standardu zostały zatem ujęte w bilansie otwarcia na dzień 1 stycznia 2019 roku. Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy nie miało wpływu na saldo otwarcia zysków zatrzymanych Grupy.

WPLYW MSSF 16 NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY:

Przyjęcie MSSF 16 wpłynęło przede wszystkim na ujęcie umów dotyczących prawa wieczystego użytkowania gruntów przez Grupę. W odniesieniu do wyżej wymienionych praw Grupa jako leasingobiorca rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (prezentowany w pozycji Zapasy i Nieruchomości inwestycyjne w zależności od przeznaczenia gruntów) w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące prawa wieczystego użytkowania gruntów zostały wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Grupy.

Począwszy od 1 stycznia 2019 roku, weszła w Polsce w życie Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Według Ustawy, prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, dla których pozwolenie na użytkowanie uzyskano przed 1 stycznia 2019 roku, zostaje przekształcone w prawo własności tych gruntów począwszy od tej daty. Prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których powstaną budynki na cele mieszkaniowe po 1 stycznia 2019 roku, zostanie przekształcone w prawo własności tych gruntów w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie danego budynku. Przekształcenie we własność wiąże się z dokonaniem płatności wymaganej prawem opłaty przekształceniowej.

Zgodnie z MSSF 16, przy wycenie opisanego powyżej zobowiązania z tytułu leasingu Grupa jest zobowiązana do zdyskontowania wszystkich przyszłych płatności z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu przypadających na okres, na jaki takie prawo wieczystego użytkowania gruntów zostało przyznane Grupie (który to okres może wynosić do 99 lat). Okres ten nie zależy od przewidywanego czasu trwania poszczególnych projektów mieszkaniowych realizowanych przez Grupę.

Zobowiązanie leasingowe dotyczące gruntu i odnoszące się do niego aktywo zostają usunięte w momencie przekazania tytułu prawnego na klienta.

Wpływ pierwszego zastosowania MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2018 roku	Korekty wynikające z wdrożenia MSSF 16	1 stycznia 2019 roku
Nieruchomości inwestycyjne	279 022	3 098	282 120
Zapasy	1 262 108	19 158	1 281 266
Kapitał własny, w tym:	704 961	-	704 961
<i>Zyski zatrzymane</i>	278 831	-	278 831
<i>Akcjonariusze niekontrolujący</i>	8 668	-	8 668
Zobowiązania długoterminowe	725 248	3 098	728 346
Zobowiązania krótkoterminowe	880 736	19 158	899 894

5.2. 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Sprzedaż lub wniesienie aktywów między investorem 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

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

7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

7.1. Podstawa konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, jak to opisano w Nocie 1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

UDZIAŁ W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

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

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

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

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

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

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

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

UDZIAŁ WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

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

Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności.

Metoda praw własności polega na początkowym ujęciu inwestycji w cenie nabycia, a następnie korygowaniu tej ceny nabycia o zmiany wartości przypadającego na danego inwestora udziału w aktywach netto podmiotu stanowiącego

przedmiot inwestycji mające miejsce po nabyciu. Zysk lub strata inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w zysku lub stracie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji a pozostały całkowity dochód inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w pozostałym całkowitym dochodzie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji. Zyski i straty z transakcji pomiędzy Grupą a wspólnymi przedsięwzięciami są wykazywane tylko w zakresie nie dotyczącym udziału Grupy we wspólnym przedsięwzięciu.

7.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

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

7.3. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

7.4. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

7.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

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

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

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

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

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

POCZĄTKOWE ROZLICZENIE POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH PRZEPROWADZONE PROWIZORYCZNIE

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

Oznacza to, że:

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

przejęcia o kwotę równą korekcie wartości godziwej na dzień przejęcia ujmowanego lub korygowanego składnika aktywów, zobowiązania lub zobowiązania warunkowego.

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

7.7. Leasing

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

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA UŻYTKOWANIA

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

7.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne

są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

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

7.9. Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

7.10. Aktywa finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I WYCENA

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

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

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

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

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

PÓZNIJSZA WYCENA

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

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

AKTYWA FINANSOWE UJMOWANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (INSTRUMENTY DŁUŻNE)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

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

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

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

USUNIĘCIE/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 Grupy), 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) Grupa przekazała zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z danym składnikiem aktywów, lub (b) Grupa nie przekazała ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z danym aktywem, ale przekazała kontrolę nad tym składnikiem.

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

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

7.11. Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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

7.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.13. Zapasy

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

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

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

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

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

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

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

7.14. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

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

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

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

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

7.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

7.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

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

7.17. Zaliczki od klientów wpłacone na indywidualne rachunki powiernicze

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

7.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

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

7.19. Zobowiązania finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I PÓŹNIEJSZA WYCENA

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych 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 Grupę, które nie są zaklasyfikowane jako instrumenty zabezpieczające zgodnie z definicją MSSF 9. Wyodrębnione instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu chyba, że zostaną zakwalifikowane jako efektywne instrumenty zabezpieczające.

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (KREDYTY I POŻYCZKI)

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

WYŁĄCZENIE/USUNIĘCIE

Zobowiązanie finansowe zostaje usunięte, gdy obowiązek istniejący w ramach danego zobowiązania został wypełniony, umorzony lub 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.

7.20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

7.21. Rezerwy

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

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

7.22. Przychody

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

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH

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

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

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

ODSETKI

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

PRZYCHODY Z NAJMU

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

7.23. Podatek dochodowy i podatek od towarów i usług

BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY

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

PODATEK ODRO CZONY

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG (VAT)

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

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

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

7.24. Zysk netto na akcję

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

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

- segment warszawski (jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia),
- segment gdański,
- segment wrocławski,
- segment poznański (Grupa rozpoczęła działalność operacyjną w Poznaniu w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku.).

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

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

Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Segmenty operacyjne					Działalność ogółem	Uzgod- nienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsię- wzięcia	Gdańsk– jednostki zależne	Wrocław- jednostki zależne	Poznań - jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych	584 338	62	526 256	-	-	1 110 656	(62)	1 110 594
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	51	-	-	-	-	51	-	51
Przychody z najmu	2 833	-	1 525	-	184	4 542	-	4 542
Przychody ze sprzedaży razem	587 222	62	527 781	-	184	1 115 249	(62)	1 115 187
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży	150 380	(31)	125 676	-	(624)	275 401	31	275 432
Pozostałe przychody								5 588
Koszty marketingu i sprzedaży								(27 893)
Koszty ogólnego zarządu								(35 990)
Pozostałe koszty								(2 114)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto								24 439
Udział w zysku / (stracie) wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu								(29)
Zysk operacyjny								239 433

Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Segmenty operacyjne					Działalność ogółem	Uzgod- nienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsię- wzięcia	Gdańsk– jednostki zależne	Wrocław- jednostki zależne	Poznań - jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych	568 943	336	456 602	-	-	1 025 881	(283)	1 025 598
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	134	-	-	-	-	134	-	134
Przychody z najmu	7 418	-	1 370	-	-	8 788	-	8 788
Przychody ze sprzedaży razem	576 495	336	457 972	-	-	1 034 803	(283)	1 034 520
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży	186 778	(384)	79 994	-	-	266 388	426	266 814
Pozostałe przychody								4 069
Koszty marketingu i sprzedaży								(26 250)
Koszty ogólnego zarządu								(37 436)
Pozostałe koszty								(14 370)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto								31 473
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu								(324)
Zysk operacyjny								223 976

9. PRZYCHODY I KOSZTY

9.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	1 044 705	977 717
Pozostałe przychody ze sprzedaży do podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 26)	51	134
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	4 542	8 788
Przychody ze sprzedaży środków transportu (szczegóły w Nocie 17.3)	-	13 210
Przychody ze sprzedaży gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)	46 950	25 252
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych	18 939	9 419
Razem przychody ze sprzedaży	1 115 187	1 034 520

9.2. Koszt własny sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Koszt własny sprzedaży lokali	(794 196)	(727 279)
Koszt działalności w zakresie najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	(2 232)	(3 411)
Koszt własny sprzedanych gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)	(30 310)	(13 303)
Koszt sprzedaży środków transportu	-	(12 806)
Pozostałe koszty	(13 017)	(10 907)
Razem koszt własny sprzedaży	(839 755)	(767 706)

9.3. Pozostałe przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Rozwiązanie rezerw (szczegóły w Nocie 23)	3 365	1 451
Zwrot odsetek karnych	1 413	-
Kary od klientów i podwykonawców	368	481
Zysk ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych (szczegóły w Nocie 17.3)	-	1 612
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	11	303
Otrzymane odszkodowania	130	30
Pozostałe	301	192
Razem pozostałe przychody	5 588	4 069

9.4. Pozostałe koszty

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Utworzone rezerwy (szczegóły w Nocie 23)	(536)	(2 874)
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	(339)	(155)
Koszty związane z transakcją z inwestorem strategicznym Grupy	-	(10 125)
Aktualizacja wartości nakładów inwestycyjnych	-	(707)
Darowizny	(147)	(170)
Koszty spraw sądowych	(53)	-
Odszkodowania	(643)	-
Pozostałe	(396)	(339)
Pozostałe koszty ogółem	(2 114)	(14 370)

9.5. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Przychody z tytułu odsetek bankowych	2 960	3 411
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim (szczegóły w Nocie 26)	856	394
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanim	84	12
Efekt dyskonta	1 392	2 808
Wycena jednostek funduszy inwestycyjnych	221	596
Pozostałe	244	-
Przychody finansowe ogółem	5 757	7 221

9.6. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Odsetki od kredytów bankowych	(475)	(1 197)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 26)	(144)	(274)
Odsetki od obligacji	(2 468)	(4 236)
Prowizja za wcześniejszy wykup obligacji	-	(1 052)
Odsetki od pozostałych zobowiązań	(144)	(214)
Koszty z tytułu różnic kursowych netto	(770)	(105)
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	(53)	(1 424)
Prowizje bankowe	(2 080)	(1 677)
Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) oraz wpływ zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń (szczegóły w Nocie 28.1)	(853)	(2 083)
Efekt dyskonta	-	(44)
Opłaty związane z notowaniem obligacji Spółki na rynku publicznym	(111)	(369)
Pozostałe	(105)	(170)
Koszty finansowe ogółem	(7 203)	(12 845)

9.7. Koszty według rodzajów

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Nabyte grunty	(94 537)	(212 041)
Zakup samochodów	-	(12 064)
Amortyzacja	(3 447)	(2 957)
Zużycie materiałów i energii	(9 020)	(9 189)
Usługi obce	(760 659)	(647 270)
Podatki i opłaty	(5 926)	(6 228)
Koszty świadczeń pracowniczych	(24 567)	(21 062)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 129)	(3 769)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	(901 285)	(914 580)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(839 755)	(767 706)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(27 893)	(26 250)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(35 990)	(37 436)
Zmiana stanu zapasów	2 353	(83 188)

9.8. Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(2 552)	(2 604)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(895)	(353)
Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem	(3 447)	(2 957)

9.9. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Wynagrodzenia	(19 741)	(17 242)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(3 683)	(3 152)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(1 143)	(668)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	(24 567)	(21 062)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(9 575)	(6 525)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(1 853)	(2 019)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(13 139)	(12 518)

10. PODATEK DOCHODOWY

10.1. Obciążenia podatkowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy	(28 843)	(25 777)
Odroczony podatek dochodowy	(7 365)	(11 111)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku wyników	(36 208)	(36 888)
Inne całkowite dochody		
Odroczony podatek dochodowy dotyczący straty netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	331	1 124
Odroczony podatek związany z różnicami kursowymi z przeliczenia	122	72
Obciążenie podatkowe wykazane w innych całkowitych dochodach	453	1 196

10.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Zysk brutto	237 987	218 352
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2018: 19%)	(45 218)	(41 486)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	(6)	(62)
Nieujęte straty podatkowe	(668)	(1 482)
Rozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego	9 342	6 025
Pozostałe przychody / (koszty) niepodatkowe	342	117
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 15% (2018: 17%)	(36 208)	(36 888)
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(36 208)	(36 888)

10.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Zapasy i zaliczki od klientów	Nieruchomości inwestycyjne	Odsetki od pożyczek i kredytów	Rezerwy	Straty podatkowe	Znaki towarowe	Odpis aktualizujący należności	Pochodne instrumenty finansowe	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe	Razem
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2017 roku	(39 300)	(7 921)	22 783	8 317	28 242	23 665	131	62	237	(1 736)	34 480
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	(17 187)	(6 933)	8 076	(2 800)	9 994	(2 427)	512	374	-	(720)	(11 111)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	-	1 124	72	-	1 196
Korekta z tytułu zastosowania MSSF 15	11 189	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 189
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku połączenia jednostek i nabycia udziałów we wspólnym przedsięwzięciu netto	1 453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 453
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2018 roku	(43 845)	(14 854)	30 859	5 517	38 236	21 238	643	1 560	309	(2 456)	37 207
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	3 937	(6 813)	(548)	(3 563)	1 283	(2 427)	(643)	162	-	1 248	(7 364)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	-	331	122	-	453
Działalność zaniechana	-	1 107	166	(25)	(955)	-	-	-	-	(735)	(442)
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2019 roku	(39 908)	(20 560)	30 477	1 929	38 564	18 811	-	2 053	431	(1 943)	29 854

Podatek odroczonej wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	89 533	78 237
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(59 679)	(41 030)
	29 854	37 207

Grupa posiada niewykorzystane straty podatkowe w wysokości 48 708 tys. PLN (84 849 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2018 roku), z których ostatnie wygasają z dniem 31 grudnia 2024 roku, które można odliczyć od przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu w spółkach, w których powstały. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie zostało rozpoznane w zakresie tych strat, ponieważ nie mogą zostać odliczone od zysków podlegających opodatkowaniu w innych jednostkach Grupy, powstały w jednostkach Grupy, w których na dany moment nie ma pewności co do możliwości ich odzyskania w dającej się przewidzieć przyszłości. Jeżeli Grupa mogłaby rozpoznać wszystkie nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, zysk Grupy zwiększyłby się o 9 255 tys. PLN (2018: 16 121 tys. PLN).

11. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	177 593	138 894
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	289 401 199
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,61	0,48

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku, nie było żadnych instrumentów rozwadniających.

12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

W dniu 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 przeznaczyć na kapitał zapasowy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku, Grupa zadeklarowała dywidendy dla akcjonariuszy niekontrolujących w kwocie 8 317 tys. PLN (18 541 tys. PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku) oraz zadeklarowała zaliczki na dywidendę w kwocie 9 677 tys. PLN (13 133 tys. PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku).

13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Środki transportu	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2019 roku	3 895	-	20 194	7 044	31 133
Nabycia	498	-	802	527	1 827
Zbycia i likwidacje	(326)	-	-	-	(326)
Przeniesienia z zapasów	-	-	1 268	-	1 268
Działalność zaniechana (szczegóły w Nocie 32)	-	-	(14 337)	-	(14 337)
Koszt na dzień 31 grudnia 2019 roku	4 067	-	7 927	7 571	19 565
Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2019 roku	1 611	-	2 799	4 224	8 634
Odpis amortyzacyjny za okres	600	-	1 139	813	2 552
Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(201)	-	-	-	(201)
Łączna wartość umorzeń dotyczących działalności zaniechanej (szczegóły w Nocie 32)	-	-	(1 621)	-	(1 621)
Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2019 roku	2 010	-	2 317	5 037	9 364
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2019 roku	2 284	-	17 395	2 820	22 499
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	2 057	-	5 610	2 534	10 201

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku	Środki transportu	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2018 roku	2 392	1 245	19 926	6 840	30 403
Nabycia	2 202	-	621	430	3 253
Zbycia i likwidacje	(699)	(1 245)	(757)	(226)	(2 927)
Przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych (szczegóły w Nocie 15)	-	-	404	-	404
Koszt na dzień 31 grudnia 2018 roku	3 895	-	20 194	7 044	31 133
Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2018 roku	1 374	-	1 960	3 038	6 372
Odpis amortyzacyjny za okres	523	-	889	1 192	2 604
Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(286)	-	(50)	(6)	(342)
Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2018 roku	1 611	-	2 799	4 224	8 634
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2018 roku	1 018	1 245	17 966	3 802	24 031
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	2 284	-	17 395	2 820	22 499

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych posiadanych przez spółki z Grupy z tytułu umów leasingu finansowego wynosiła 1 953 tys. PLN i dotyczyła środków transportu (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 15 359 tys. PLN, z czego 2 284 tys. PLN wyniosła wartość środków transportu w leasingu finansowym; zaś 13 075 tys. PLN wyniosła wartość powierzchni biurowej). Aktywa będące w leasingu stanowią własność leasingodawcy do momentu skorzystania z opcji zakupu przez Grupę.

14. LEASING

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

- a. Grupa użytkuje samochody na podstawie umów leasingu finansowego. Podstawowe informacje związane z tymi umowami leasingu zostały przedstawione poniżej:
 - łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 2 700 tys. PLN,
 - wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
 - wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają opcję wykupu przedmiotu leasingu.
- b. W 2015 roku, spółka zależna od Spółki sprzedała na rzecz Millennium Leasing Sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Warszawie (w dzielnicy Wilanów) oraz prawa własności budynków biurowych i garażowych, które się na nim znajdują (stanowiących budynek biurowy ROBYG Business Center) i udostępniła je innej spółce zależnej Spółki do użytkowania i czerpania z nich korzyści zgodnie z warunkami i postanowieniami umowy leasingu. Część budynku używana jest jako biuro administracyjne Grupy oraz jako przestrzeń coworkingowa, zaś reszta jest wynajmowana na rzecz najemców. Ze względu na to, że zasadniczo transakcja opisana powyżej ma charakter pozyskania finansowania, została ona ujęta w poprzednich latach jako otrzymanie oprocentowanego finansowania dłużnego.

W dniu 30 grudnia 2019 roku, Grupa zawarła z Millennium Leasing Sp. z o.o. aneks do wyżej wymienionej umowy leasingu. Zgodnie z postanowieniami aneksu, umowa leasingu została rozwiązana w styczniu 2020 roku, a następnie dnia 20 stycznia 2020 roku Grupa zakupiła biurowiec Robyg Business Center. Ponadto, jak opisano dalej w Nocie 32, w dniu 30 grudnia 2019 roku, Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży powyższego budynku biurowego (w tym części powierzchni biurowej budynku stanowiącej biura administracyjne Grupy oraz powierzchni coworkingowej wynajmowanej wcześniej przez Grupę klientom). W związku z tym, na dzień 31 grudnia 2019 roku, wartość budynku biurowego i wyżej opisanych zobowiązań z tytułu leasingu zostały zaklasyfikowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako przeznaczone do sprzedaży w związku z działalnością zaniechaną (szczegóły w Nocie 32).

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 opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca opłat leasingowych
W okresie 1 roku	513	468	3 693	2 279
W okresie od 1 do 5 lat	743	726	54 061	53 905
Powyżej 5 lat	-	-	-	-
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	1 256	1 194	57 754	56 184
Minus koszty finansowe	(62)	-	(1 570)	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	1 194	1 194	56 184	56 184
- krótkoterminowe	468	468	2 279	2 279
- długoterminowe	726	726	53 905	53 905

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku jak i na dzień 31 grudnia 2018 roku, przyszłe należne minimalne opłaty leasingowe wynikające z nieodwoływalnych umów leasingu finansowego przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
W okresie 1 roku	2 262	7 679
W okresie od 1 do 5 lat	2 698	25 241
Powyżej 5 lat	159	23 104
Razem	5 119	56 024

15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	279 022	220 490
Korekta wynikająca z zastosowania MSSF 16 (szczegóły w Nocie 5.1)	3 098	-
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia – przekształcone	282 120	220 490
Zysk z przeszacowania (1)	24 439	31 719
Strata z przeszacowania (1)	-	(246)
Nabycia (2) (szczegóły w Nocie 17)	49 309	20 952
Przeniesienie z zapasów (3)	1 586	15 622
Przeniesienie do zapasów (4)	(68 814)	(11 231)
Sprzedaż	(15 985)	(1 687)
Działalność zaniechana (szczegóły w Nocie 32)	(70 031)	-
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	3 944	1 610
Różnice kursowe z przeliczenia	(645)	1 793
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:	205 923	279 022

- (1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. Zarówno w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku (jak i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku) nie było transferów między poziomami hierarchii wartości godziwej poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych.
- (2) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019, spółka należąca do Grupy zawarła umowę nabycia gruntów sklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne o wartości 49 309 tys. PLN (w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku: 20 952 tys. PLN) (szczegóły w Nocie 17). Dodatkowo, w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, jedna ze spółek należących do Grupy nabyła lokale komercyjne od jednego ze wspólnych przedsięwzięć Grupy o łącznej wartości 1 516 tys. PLN z przeznaczeniem na wynajem.
- (3) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 podobnie jak w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku), spółki należące do Grupy zawarły umowy najmu kilku lokali komercyjnych wcześniej zaklasyfikowanych jako zapasy.
- (4) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019, Grupa rozpoczęła realizację mieszkaniowego projektu deweloperskiego na gruncie wcześniej sklasyfikowanym jako nieruchomości inwestycyjne.

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

Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony:	
		31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
ROBYG Business Center (1)	n/d	-	66 865	-	4 611
		-	(15 550 tys. EUR)	-	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Ursus)	Podejście mieszane, metoda rezydualna	28 129	20 952	7 177	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Letnica) (2)	n/d	-	68 291	-	12 048
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Wrzeszcz)	Metoda transakcji porównywalnych	17 170	17 000	170	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście) (3)	Wycena wewnętrzna	52 487	42 747	9 740	15 060
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo)	Metoda transakcji porównywalnych	33 081	27 424	5 657	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Nowe Miasto)	Cena nabycia	44 533	-	-	-
Nieruchomość gruntowa w Czeladzi	Wycena wewnętrzna	1 000	-	1 000	-
Lokal komercyjny w Warszawie (dzielnica Mokotów) (4)	n/d	-	14 309	691	-
Lokale komercyjne	Metoda transakcji porównywalnych	21 649	21 434	-	(246)
		198 049	279 022	24 435	31 473

(1) Szczegóły w Nocie 32.

(2) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019, Grupa rozpoczęła realizację mieszkaniowego projektu deweloperskiego na gruncie wcześniej sklasyfikowanym jako nieruchomości inwestycyjne.

(3) Wartość nieruchomości została ustalona przez Zarząd w oparciu o wycenę niezależnego rzeczoznawcy sporządzoną metodą transakcji porównywalnych, która to wartość została następnie skorygowana w górę w oparciu o specjalne założenie (związane z procedowanym wnioskiem o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego) w celu lepszego odzwierciedlenia obecnego statusu powyższej nieruchomości.

(4) Lokal został sprzedany w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku.

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku wyniosły 4 542 tys. PLN (7 330 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku).

16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

16.1. Wartość firmy

Wartość bilansowa wartości firmy na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 21 488 tys. PLN (21 488 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2018 roku).

Test na utratę wartości firmy przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2019 roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku nie odnotowano utraty wartości firmy.

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

Wartości odzyskiwalne na dzień 31 grudnia 2019 roku ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta (przed opodatkowaniem) zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 8,0% (2018: 8,0%) a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane z zastosowaniem stopy wzrostu wynoszącej 2,0% (2018: 2,0%), co jest szacowaną długoterminową stopą wzrostu dla sektora budownictwa mieszkaniowego

NAJWAŻNIEJSZE ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE PRZY WYLICZANIU WARTOŚCI UŻYTKOWEJ:

Wyliczenie wartości użytkowej jest najbardziej podatne na założenia dotyczące:

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

16.2. Inne wartości niematerialne

Rok zakończony 31 grudnia	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	4 639	3 852
Zwiększenia	187	1 292
Zmniejszenia i likwidacje	-	(505)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	4 826	4 639
Umorzenie na dzień 1 stycznia	1 090	737
Odpis amortyzacyjny za okres	895	353
Umorzenie na dzień 31 grudnia	1 985	1 090
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	3 549	3 115
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	2 841	3 549

17. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

17.1. Nabycia gruntów

A. NABYCIA GRUNTU (BEZPOŚREDNIO)

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych w Warszawie, Wrocławiu i Gdańsku w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 130 365 tys. PLN ujętych jako Zapasy w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku.

B. NABYCIA GRUNTÓW (POŚREDNIO)

TRANSAKcje W 2019 ROKU:

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

TRANSAKcje W 2018 roku:

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, Grupa dokonała kilku transakcji pośredniego nabycia gruntów poprzez nabycie udziałów w spółkach będących właścicielami działek. Ze względu na charakter zawartych transakcji, opisane poniżej nabycia traktowane były jako nabycia aktywów, nie zaś jako nabycia przedsiębiorstw.

Tabela poniżej podsumowuje alokacje cen nabycia zapłaconych przez Grupę na dzień nabycia:

Nazwa spółki, w której nabyto udziały	Transakcja	
	8/126 ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o. Sp. k. 10/165 ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o. Sp. k. 9/151 ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o. Sp. k. 15/167 ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o. Sp. k. (1)	Przedsiębiorstwo Techniczno-Handlowe „Polmozybyt” Sp. z o.o.
Nieruchomość posiadana	Grunt położony w dzielnicy Ursus w Warszawie	Prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w dzielnicy Wrzeszcz w Gdańsku
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek przed nabyciem	0%	0%
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek po nabyciu	100%	100%
Wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań na dzień nabycia		
Aktywa		
Nieruchomości inwestycyjne	20 952	-
Zapasy	62 856	18 820
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1	49
Pozostałe aktywa	1 658	477
	85 467	19 346
Zobowiązania:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	101	188
	101	188
Aktywa netto	85 366	19 158
Łączna cena nabycia, w tym:		
- cena kupna	82 000	18 600
- koszty transakcyjne	3 366	558
Łączna cena nabycia	85 366	19 158
Wpływ środków pieniężnych związanych z nabyciem na dzień 30 czerwca 2018 roku		
Środki pieniężne netto nabyte razem z nabytymi spółkami	1	49
Środki pieniężne zapłacone	(85 366)	(19 158)
Wpływy środków pieniężnych netto na dzień 30 czerwca 2018 roku	(85 365)	(19 109)

(1) Grupa czterech spółek jest właścicielem sąsiadujących działek gruntu. Wszystkie transakcje zostały potraktowane jako jedna transakcja.

17.2. Zbycia gruntów

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży gruntów zlokalizowanych w Warszawie. Przychody z tytułu sprzedaży gruntu w łącznej kwocie 25 252 tys. PLN zostały ujęte w 'Przychodach ze sprzedaży' w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, natomiast koszt sprzedanego gruntu w wysokości 13 303 tys. PLN został ujęty w pozycji 'Koszt własny sprzedaży' w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

17.3. Nabycie i zbycie jednostek zależnych

TRANSAKcje W 2019 roku:

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku Grupa nie dokonywała transakcji nabycia i zbycia jednostek zależnych.

TRANSAKcje W 2018 roku:

W dniu 26 października 2018 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym P.M. Auto-Gdańsk Sp. z o.o. (spółka zależna, której działalność koncentrowała się na sprzedaży detalicznej i hurtowej samochodów osobowych i dostawczych) za łączną kwotę 3 000 tys. PLN, co spowodowało utratę kontroli nad tą spółką przez Grupę (do 31 grudnia 2018 roku, Grupa otrzymała od nabywcy 900 tys. PLN, podczas gdy pozostała część ceny zakupu należna była w 2019 roku). Zysk ze sprzedaży powyższych udziałów wyniósł 1 612 tys. PLN.

18. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Aktywa trwałe		
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się rozpoczęcia budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	3 178	44 787
	3 178	44 787
Aktywa obrotowe		
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	594 679	569 726
Produkcja w toku	433 550	429 349
Wyroby gotowe	253 839	258 856
Zaliczki na poczet usług budowlanych	4 071	4 177
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	1 286 139	1 262 108
Razem	1 289 317	1 306 895

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku oraz w roku 31 grudnia 2018 roku, Grupa nie dokonała i nie odwróciła jakiegokolwiek odpisu dotyczącego utraty wartości lub odpisu do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w odniesieniu do wartości zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych.

19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych	25 625	38 296
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	51 387	8 071
Należności związane z zaliczką na poczet dywidendy zadeklarowaną przez wspólne przedsięwzięcia	-	236
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	126	16
Należności budżetowe	51 813	55 582
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane (część krótkoterminowa)	350	447
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim (1)	32 298	3 638
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanim	-	2 247
Pozostałe należności	3 190	3 267
Należności ogółem, netto	164 789	111 800
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	4 530	4 297
Należności ogółem, brutto	169 319	116 097

- (1) Pozycja ta dotyczy pożyczek krótkoterminowych udzielonych przez Grupę na rzecz partnerów, z którymi Grupa realizuje wybrane projekty deweloperskie (akcjonariuszy niekontrolujących i partnerów we wspólnych przedsięwzięciach) (jak szerzej opisano w Notach 1.2 i 1.3); nominalna stopa oprocentowania pożyczek oparta jest o stopę oprocentowania WIBOR 6M powiększoną o marżę. W przyszłości, należności z tytułu powyższych pożyczek zostaną skompensowane ze zobowiązaniami Grupy z tytułu dywidend/zaliczek na dywidendy deklarowanych na rzecz partnerów przez spółki realizujące powyższe projekty. W roku zakończonym 31 grudnia 2019, Grupa udzieliła partnerom dalszych pożyczek na łączną kwotę 29 910 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2018 12 538 tys. PLN) i skompensowała należności z tytułu pożyczek udzielonych partnerom w kwocie w wysokości 1 250 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2018 w wysokości 15 300 tys. PLN) ze zobowiązaniami wobec partnerów.

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

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

Zarówno na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku saldo należności budżetowych stanowiły głównie należności z tytułu VAT związane z transakcjami nabycia gruntów przeprowadzonymi przez Grupę.

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

	2019	2018
Na dzień 1 stycznia	4 297	4 142
Obciążenia za okres	233	155
Wykorzystanie	-	-
Odwrócenie	-	-
Na dzień 31 grudnia	4 530	4 297

Tabela poniżej przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych, które według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku były przeterminowane:

	Razem	Nieprzeter- minowane	Przeterminowane				
			< 30 dni	31 – 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2019 roku	112 976	103 266	1 787	1 097	289	429	6 108
31 grudnia 2018 roku	56 218	49 861	1 381	754	267	196	3 759

20. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	57 880	28 369
Lokaty krótkoterminowe	316 160	257 442
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (środki pieniężne zwolnione z indywidualnych rachunków powierniczych)	13 804	36 437
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (środki pieniężne na rachunkach bankowych VAT)	1 784	-
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	389 628	322 248

21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

21.1. 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 dzielił się na 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 wynoszącą 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

PRAWA AKCJONARIUSZY

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

AKCJONARIAT

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Bricks Acquisitions Limited posiada 100% akcji Spółki.

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

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2018, Spółka przeniosła część zysków zatrzymanych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku w kwocie 877 tys. PLN do obowiązkowego kapitału rezerwowego, w celu osiągnięcia wymaganego poziomu jednej trzeciej kapitału akcyjnego.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie istniały żadne inne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

21.3. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	2019	2018
Na dzień 1 stycznia	8 668	13 112
Dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowane akcjonariuszom niekontrolującym	(17 994)	(31 674)
Korekty wynikające z zastosowania MSSF 15	-	(15 340)
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	24 545	42 570
Na dzień 31 grudnia	15 219	8 668

Szczegóły dotyczące spółek zależnych posiadających udziały niekontrolujące:

Spółka	% posiadany przez akcjonariuszy niekontrolujących w kapitale zakładowym jednostki		Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących		Skumulowana wartość niekontrolujących udziałów	
	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
ROBYG Mokotów Investment Group	49%	49%	12 104	17 424	10 894	4 455
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	49%	49%	292	18 614	280	4 017
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	49%	49%	11 816	7 705	6 555	3 039
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	49%	49%	333	(1 173)	(2 510)	(2 843)
Razem	-	-	24 545	42 570	15 219	8 668

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostek zależnych posiadających znaczące udziały niekontrolujące w Grupie na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, a także na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej	Grupa ROBYG Mokotów Investment		ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.		ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.		ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	
	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Aktywa obrotowe razem	76 875	167 988	23 614	27 361	46 268	70 258	70 397	140 238
Aktywa trwałe razem	17 162	25 605	293	1 526	2 335	2 404	992	1 556
Zobowiązania krótkoterminowe razem	55 268	132 228	22 249	16 542	329	26 191	48 939	129 961
Zobowiązania długoterminowe razem	17 096	52 257	1 057	4 117	53 146	52 022	9 331	5 998
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	10 779	4 653	321	4 211	(2 362)	(2 708)	6 564	2 796
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	10 894	4 455	280	4 017	(2 510)	(2 843)	6 555	3 039
Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Przychody ze sprzedaży	168 000	177 052	2 328	164 412	19 821	751	161 713	115 100
Pozostałe przychody	1 637	814	114	797	3 958	126	1 217	280
Koszt własny sprzedaży	131 386	123 731	1 286	116 684	19 332	603	131 327	87 009
Pozostałe koszty	8 182	9 903	397	1 611	3 608	3 237	1 816	8 871
Zysk / (Strata) netto / Łączne całkowite dochody	24 702	35 555	596	37 989	679	(2 396)	24 114	15 725
Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	12 598	18 131	304	19 375	346	(1 223)	12 298	8 020
Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	12 104	17 424	292	18 614	333	(1 173)	11 816	7 705
Dywidendy oraz zaliczki na dywidendy przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, zadeklarowane w okresie	5 034	2 703	4 194	23 735	-	-	8 639	6 528
Dywidendy oraz zaliczki na dywidendy przypadające akcjonariuszom niekontrolującym, zadeklarowane w okresie	5 665	2 597	4 029	22 805	-	-	8 300	6 272

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

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

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

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

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

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

31 grudnia 2018 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Kredyty	(1)	3,97%	56 862	176 090	232 952
Pożyczki i weksle od wspólnych przedsiębiorstw, partnerów we wspólnych przedsiębiorstwach i akcjonariuszy niekontrolujących (szczegóły w Nocie 26)	(2)	5,55%	4 968	19 043	24 011
Obligacje	(3)	4,75%	5 658	403 134	408 792
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(4)	2,42%	2 279	53 905	56 184
			69 767	652 172	721 939

(1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększona o marżę. Kwoty przedstawiane przez Grupę jako krótkoterminowe pożyczki także odzwierciedlają raty pożyczek długoterminowych których spłata, zgodnie z harmonogramem, przypada w 2019 roku.

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

(3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 3M lub WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,3% do 4,0%.

(4) Szczegółowe informacje dotyczące leasingu finansowego zostały przedstawione w Nocie 14.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczące budynku biurowego ROBYG Business Center są denominowane w walucie EUR.

Na 31 grudnia 2019 roku, następujące zabezpieczenia zostały ustanowione przez Grupę w związku z zaciągniętymi kredytami bankowymi:

- poręczenia udzielone przez Spółkę i określone jednostki Grupy,
- zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach określonych jednostek Grupy ustanowione na rzecz banku,
- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na prawach do rachunków bankowych posiadanych przez określone jednostki Grupy,
- kaucje zabezpieczające w wysokości odsetek naliczonych z tytułu kredytów bankowych przez określony okres,
- podporządkowanie pożyczek,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Spółkę i określone jednostki Grupy do wysokości określonych kwot,
- weksle in blanco wraz z poddaniem się egzekucji,
- cesja wierzytelności wynikających z umów zawartych przez spółki z Grupy.

Umowy kredytowe zawarte przez spółki należące do Grupy zawierają szereg kowenantów, do spełnienia których zobowiązane są spółki będące kredytobiorcami. Zarówno na dzień 31 grudnia 2019 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie doszło do naruszenia kowenantów przez żadną ze spółek należących do Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, Grupa posiadała do dyspozycji 183 220 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 62 370 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów.

22.1. Umowy kredytowe oraz pożyczki udzielone podmiotom należącym do Grupy

Szczegóły dotyczące umów kredytów zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN)	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.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019, Grupa nie podpisała aneksów do zawartych umów kredytów.

22.2. Obligacje

Spółka przeprowadziła następujące nowe emisje obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku:

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

23. REZERWY

23.1. Zmiany stanu rezerw

	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste	Pozostałe rezerwy	Razem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	5 891	-	3 302	9 193
Utworzone w ciągu roku obrotowego	536	-	-	536
Wykorzystane	(20)	-	-	(20)
Rozwiązane	(63)	-	(3 302)	(3 365)
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	6 344	-	-	6 344
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	6 344	-	-	6 344
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	-	-	-	-
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	3 472	1 333	3 142	7 947
Utworzone w ciągu roku obrotowego	2 644	70	160	2 874
Wykorzystane	(177)	-	-	(177)
Rozwiązane	(48)	(1 403)	-	(1 451)
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	5 891	-	3 302	9 193
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	5 891	-	3 302	9 193
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	-	-	-	-

23.2. Rezerwa na sprawy sądowe

Saldo rezerw na sprawy sądowe dotyczy następujących kwestii:

- postępowań związanych z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy – rezerwa utworzona w tym zakresie wynosiła 3 013 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 2 956 tys. PLN),
- roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanych kosztów usunięcia usterek odkrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę – łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 3 201 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 2 776 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek z części wspólnych budynków mieszkalnych wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 grudnia 2019 roku 22 048 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 21 852 tys. PLN). W opinii Zarządu Grupy, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto, pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców, którzy wykonywali dotknięte usterkami prace budowlane. Niemniej jednak, po przeprowadzeniu przez dział techniczny analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na ówczesny etap nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Grupy postanowił utworzyć ww. rezerwę na oczekiwane koszty usunięcia wad stwierdzonych w przedmiotowych budynkach wybudowanych przez Grupę,
- pozostałych rezerw w wysokości 130 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 159 tys. PLN)

23.3. Pozostałe rezerwy

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku, Grupa odwróciła w całości niewykorzystaną rezerwę związaną z działalnością gospodarczą, która nie była przedmiotem roszczeń sądowych (3 302 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2018 roku).

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

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec pozostałych podmiotów	120 682	87 812
	120 682	87 812
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	7 954	8 278
Podatek dochodowy od osób fizycznych	296	269
Pozostałe	1 113	767
	9 363	9 314
Pozostałe zobowiązania		
Wynagrodzenia pracowników	155	891
Kaucje od podwykonawców	33 084	30 320
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa spółek Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 26.4)	531	788
Zobowiązanie w stosunku do akcjonariusza niekontrolującego z tytułu zaliczki na dywidendy i dywidendy	31 189	13 132
Pozostałe zobowiązania w stosunku do podmiotów niepowiązanych	1 103	5 939
	66 062	51 070
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	196 107	148 196
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:		
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 26.4)	2 055	-
Kaucje od podwykonawców	34 470	26 746
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	36 525	26 746

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

- Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w Nocie 26 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług stanowią zobowiązania nieoprocentowane i są zazwyczaj płatne w terminie 30 dni.
- Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania nieoprocentowane i kaucje od podwykonawców. Są one zazwyczaj rozliczane w okresie od 1 do 3 lat.

25. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

25.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2019 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na rzeczowe aktywa trwałe i nieruchomości inwestycyjne. Na dzień 31 grudnia 2019 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na wartości niematerialne i prawne.

Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. są poręczycielami płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów mieszkaniowych Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń na dzień 31 grudnia 2019 roku:

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.	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
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 Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 372	30-04-2019	31-01-2020
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 200	12-03-2019	30-09-2021
ROBYG 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
Razem			15 708		

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

25.2. Rozliczenia podatkowe

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

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

W ocenie Zarządu rozliczenia podatkowe Grupy dokonywane są w sposób prawidłowy. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i mierzalne ryzyko podatkowe.

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

26. PODMIOTY POWIĄZANE

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

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

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

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

(1) Szczegóły w Nocie 1.2 i 1.3.

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

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

Transakcje z podmiotami powiązaniymi Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku:

Podmiot powiązany	Przychody (2)	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe)	Zadeklarowane dywidendy
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	86 820
Wspólne przedsięwzięcia	134	3	274	-	-	-
NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1)	-	-	-	957	394	-
Razem	134	3	274	957	394	86 820

Salda z podmiotami powiązaniymi Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek i wyemitowanych weksli	Pożyczki udzielone	Kaucje gwarancyjne	Należności z tytułu zaliczek na dywidendy
Wspólne przedsięwzięcia	-	16	3 750	-	-	-
NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1)	13 132	-	20 261	3 638	-	-
Razem	13 132 (3)	16	24 011	3 638	-	-

(1) Szczegóły w Nocie 1.2 i 1.3.

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

(3) W ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”, 13 132 tys. PLN dotyczyło zaliczek na dywidendy i dywidend zadeklarowanych w tym okresie (szczegóły w Nocie 24).

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

26.1. Jednostka dominująca

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, Bricks Acquisitions Limited z siedzibą w Londynie w Wielkiej Brytanii (podmiot, którego pośrednim właścicielem większościowym jest The Goldman Sachs Group, Inc) jest jednostką dominującą Spółki. Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

26.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

26.3. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządów spółek Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2019 wyniosła 3 150 tys. PLN (w tym VAT) (2 020 tys. PLN (w tym VAT) w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku).

26.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	871	830
Umowy o świadczenie usług	4 103	6 719
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	309	423
Umowy o świadczenie usług	3 823	6 200
Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	2 479	2 471
Umowy o świadczenie usług	4 655	5 363
Razem	16 240	22 006

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do członków kadry zarządzającej i Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 4 427 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 2 808 tys. PLN).

Ponadto, niektórzy kluczowi menedżerowie Grupy uczestniczą w programie płatności w formie akcji własnych. Zgodnie z postanowieniami programu dodatkowe wynagrodzenie zostanie wypłacone kluczowym menadżerom przez akcjonariuszy Grupy. Program został zaklasyfikowany przez Grupę jako program płatności w formie akcji własnych rozliczany w instrumentach kapitałowych. Kwoty związane z wyceną programu na dzień rozpoczęcia oraz jego wpływ na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2019 były niematerialne

26.5. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności

	2019	2018
Na dzień 1 stycznia:	1 936	7 044
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	(29)	(324)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	-	(3 910)
Pożyczki netto (w tym naliczone / spłacone odsetki)	777	-
Nabycie udziałów kontrolujących w dotychczasowym wspólnym przedsięwzięciu	(1 428)	(877)
Pozostałe korekty	(17)	3
Na dzień 31 grudnia:	1 239	1 936

27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

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

27.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Istotną część ryzyka stopy procentowej jest związana z długoterminowym zadłużeniem Grupy (w tym zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży – szczegóły opisano w Nocie 32). Niemal całe zadłużenie jest oprocentowane według zmiennej stopy procentowej (92% łącznej kwoty zadłużenia oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej jest oparte o stopy WIBOR, a pozostałe 8% jest oprocentowane według stopy EURIBOR). Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 22.

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

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

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

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty bazowe	Wpływ na koszt odsetek	Wpływ na kapitał własny
Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku			
WIBOR	+ 100 p.b.	(3 625)	(2 936)
EURIBOR	+ 100 p.b.	25	21
WIBOR	- 100 p.b.	3 625	2 936
EURIBOR	- 100 p.b.	-	-
Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku			
WIBOR	+ 100 p.b.	10 426	8 445
EURIBOR	+ 100 p.b.	(800)	(648)
WIBOR	- 100 p.b.	(10 426)	(8 445)
EURIBOR	- 100 p.b.	-	-

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

31 grudnia 2019 roku – Oprocentowanie zmienne

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

31 grudnia 2018 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	322 248	-	-	-	-	-	322 248
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	3 638	-	-	-	-	-	3 638
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym	2 247	-	-	-	-	-	2 247
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 279	53 364	490	51	-	-	56 184
Oprocentowane kredyty bankowe	56 862	10 543	41 005	-	124 542	-	232 952
Obligacje	5 658	-	44 900	-	358 234	-	408 792
Oprocentowane kredyty i pożyczki	4 968	19 043	-	-	-	-	24 011
Pochodne instrumenty finansowe	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 Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane lub ich oprocentowanie jest nieistotne i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej lub związane z nimi ryzyko stopy procentowej jest nieistotne.

27.2. Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, narażenie Grupy na ryzyko walutowe wynikało ze zobowiązania z tytułu leasingu finansowego wyrażonego w EUR, tak samo jak waluta funkcjonalna jednostki zależnej, która jest stroną tej transakcji. Ponieważ wyżej opisane zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego zostało przeklasyfikowane do zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży (szczegóły w Nocie 32), na dzień 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiła znacząca koncentracja ryzyka walutowego w Grupie.

27.3. Ryzyko kredytowe

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

27.4. Ryzyko związane z płynnością

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku wg dat zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych 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
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	119	357	660	-	1 136
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	1 878	12 585	205 830	-	220 293
Zobowiązania bezpośrednio powiązane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	53 011	-	-	-	53 011
Obligacje	-	9 191	13 991	568 369	-	591 551
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	36 525	-	36 525
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	186 058	-	-	-	186 058
Pochodne instrumenty finansowe	-	954	2 412	9 236	-	12 602
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	31 726	-	-	-	31 726
	-	282 937	29 345	820 620	-	1 132 902

31 grudnia 2018 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	924	2 769	54 060	-	57 753
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	1 934	67 712	220 200	-	289 846
Obligacje	-	8 918	9 209	467 825	-	485 952
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	26 746	-	26 746
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	137 203	-	-	-	137 203
Pochodne instrumenty finansowe	-	225	2 019	10 146	-	12 390
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	42 194	-	-	-	42 194
	-	191 398	81 709	778 977	-	1 052 084

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

31 grudnia 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)
Wyływy	-	3 326	8 475	31 022	-	42 823
Kwota 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
Kwota netto	-	225	2 019	10 146	-	12 390

28. INSTRUMENTY FINANSOWE

28.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, Grupa była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych SWAP:

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Staća stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji	Cel zabezpieczenia
SWAP stopy procentowej (*)	mBank S.A.	PLN	27 sierpnia 2018	29 sierpnia 2023	2.53%	WIBOR 6M	100 000 tys. PLN	Płatności odsetek przez Grupę
SWAP stopy procentowej (*)	mBank S.A.	PLN	26 października 2018	29 sierpnia 2023	2.60%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (*)	mBank S.A.	PLN	27 listopada 2018	29 listopada 2023	2.54%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (*)	Bank Pekao S.A.	PLN	19 listopada 2018	21 listopada 2023	2.625%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (*)	Bank Pekao S.A.	PLN	22 listopada 2018	27 listopada 2023	2.57%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (*)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019	27 listopada 2023	2.10%	WIBOR 6M	60 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (*)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019	27 listopada 2023	2.10%	WIBOR 6M	10 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	5 września 2014	23 czerwca 2021	2,28%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	28 sierpnia 2014	1 września 2021	2,26%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (**)	mBank S.A.	EUR	7 stycznia 2016	31 stycznia 2020	0,07%	EURIBOR 1M	7 000 tys. EUR	

(*) 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 roku: PLN 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 roku: 348 tys. PLN została odniesiona do kosztów finansowych (szczegóły w Nocie 9.6).

(**) Zysk wynikający ze zmiany wartości godziwej powyższego instrumentu w roku zakończonym 31 grudnia 2019 wyniósł 126 tys. PLN (56 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2018) (szczegóły w Nocie 9.6).

28.2. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Aktywa finansowe					
Pozostałe należności długoterminowe	AFWwZK	39	645	39	645
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	AFWwZK	29 291	44 509	29 291	44 509
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	AFWwZK	132 647	142 837	132 647	142 837
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	AFWwZK	32 298	3 638	32 298	3 638
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym	AFWwZK	4 861	2 247	4 861	2 247
Jednostki funduszy inwestycyjnych	AFWwWG WF	5 218	14 127	5 218	14 127
Pochodne instrumenty finansowe	IPPdO	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	389 628	322 248	389 628	322 248
		593 982	530 251	593 982	530 251

	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
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	ZFWwZK	53 011	-	53 011	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZFWwZK	1 194	56 184	1 194	56 184
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	195 912	256 963	195 912	256 963
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	ZFWwZK	186 058	137 203	186 058	137 203
Obligacje	ZFWwZK	508 868	408 792	507 147	402 305
Pochodne instrumenty finansowe	IPPdO	10 801	8 205	10 801	8 205
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	ZFWwZK	36 525	26 746	36 525	26 746
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	31 726	42 194	31 726	42 194
		1 024 095	936 287	1 022 374	929 800

Użyte skróty:

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

AFWwWGWF- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

28.3. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

	Oprocentowane kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Obligacje	Zobowiązania z tytułu dywidend
Na dzień 1 stycznia 2019 roku:	309 397	408 792	13 132
Zaciągnięcia	996 692	100 000	-
Spląty	(1 052 968)	-	(109 972)
Spląty odsetek i prowizji	(12 123)	(22 055)	-
Naliczone odsetki	8 755	22 131	-
Skutki zmian kursów walutowych	(502)	-	-
Pozostałe	(52 145)	-	128 029
Na dzień 31 grudnia 2019 roku:	197 106	508 868	31 189

29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

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

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

Poniżej przedstawione zostało wyliczenie wskaźnika zadłużenia dotyczące obligacji Serii S:

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	705 974	721 939
Udzielone gwarancje	15 709	6 413
Pochodne instrumenty finansowe	10 801	8 205
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych, akcjonariuszy niekontrolujących oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(5 609)	(24 011)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(389 628)	(322 248)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	337 247	390 298
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych w wysokości do 50 000 tys. PLN	(50 000)	(50 000)
Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	287 247	340 298
Kapitał własny	777 201	704 961
Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych do kwoty 50 000 tys. PLN)	0,37	0,48

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

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	705 974	721 939
Udzielone gwarancje	15 709	6 413
Pochodne instrumenty finansowe	10 801	8 205
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki od jednostek powiązanych, akcjonariuszy niekontrolujących oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(5 609)	(24 011)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(389 628)	(322 248)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	337 247	390 298
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(132 647)	(142 837)
Minus jednostki funduszy inwestycyjnych	(5 218)	(14 127)
Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych	199 382	233 334
Kapitał własny	777 201	704 961
Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych)	0,26	0,33

30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Zarząd spółki dominującej	5	3
Zarządy pozostałych spółek Grupy	13	12
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę	344	319
Razem	362	334

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, zapłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz 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	525 (*)	471 (*)
Inne usługi poświadczające	23 (**)	53 (**)
Razem	548	524

(*) 380 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. (w 2018 roku: 330 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers sp. z o.o.)

(**) 15 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. (w 2018 roku: 40 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers sp. z o.o.)

32. AKTYWA TRWAŁE ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W dniu 30 grudnia 2019 roku, Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży budynku biurowego ROBYG Business Center za łączną cenę 86 000 tys. PLN (w tym części powierzchni biurowej budynku stanowiącej biura administracyjne Grupy oraz przestrzeń coworkingową wcześniej wynajmowaną przez Grupę na rzecz klientów). Po sprzedaży budynku, Grupa planuje zaprzestać działalności związanej z wynajmem budynku biurowego ROBYG Business Center. Transakcja sprzedaży ma zostać sfinalizowana przed czerwcem 2020 roku.

Poniższe aktywa trwałe i odpowiadające im zobowiązania zostały w związku z tym przeklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w związku z działalnością zaniechaną w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku:

	<u>31 grudnia 2019 roku</u>
Nieruchomości inwestycyjne	70 031
Rzeczowe aktywa trwałe (biura administracyjne i przestrzeń coworkingowa) (szczegóły w Nocie 13)	12 716
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	82 747
Zobowiązania z tytułu leasing finansowego (szczegóły w Nocie 14.1)	53 011
Zobowiązania bezpośrednio powiązane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	53 011

Szczegóły dotyczące działalności zaniechanej za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku przedstawiono poniżej:

	<u>31 grudnia 2019 roku</u>
Przychody ze sprzedaży.	5 495
Koszt własny sprzedaży	(2 600)
Pozostałe przychody / (koszty) netto	145
Koszty ogólnego zarządu	(696)
Zysk operacyjny	2 344
Przychody finansowe / (koszty) netto	(1 543)
Zysk netto za okres	801
Korzyść/(koszt) podatkowy związany z zyskiem przez opodatkowaniem osiągniętym z działalności podstawowej za okres	(442)
Zysk netto za okres z działalności zaniechanej	359

33. 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 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, dnia 23 marca 2020 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu

Artur Cęglarz

Wiceprezes Zarządu

Oleg Zaslavsky

Wiceprezes Zarządu

Wojciech Gruza

Wiceprezes Zarządu