



ROBYG
the Art of Building

GRUPA ROBYG S.A.
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2024 ROKU

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	6
PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	7
1. INFORMACJE OGÓLNE	7
2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	12
5. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE WESZŁY W ŻYCIE OD 1 STYCZNIA 2023 ROKU	13
6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE	13
7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	14
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	27
9. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	30
10. PRZYCHODY I KOSZTY	33
11. PODATEK DOCHODOWY	35
12. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	38
13. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	38
14. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	39
15. LEASING	40
16. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	41
17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	43
18. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	43
19. ZAPASY	44
20. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	44
21. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	45
22. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE	45
23. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	46
24. REZERWY	49
25. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE)	50
26. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	50
27. PODMIOTY POWIĄZANE	52
28. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	54
29. INSTRUMENTY FINANSOWE	57
30. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	59
31. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	60
32. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	60
33. AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	60
34. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	61

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	10.1	1 301 353	1 813 037
- w tym sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych		1 116 457	1 735 823
Koszt własny sprzedaży	10.2	(975 391)	(1 350 817)
- w tym koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych		(814 561)	(1 314 716)
Zysk brutto na sprzedaży		325 962	462 220
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	9	36 219	19 750
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	16	19 867	57 615
Pozostałe przychody	10.3	3 520	5 961
Koszty marketingu i sprzedaży	10.7	(24 111)	(31 400)
Koszty ogólnego zarządu	10.7	(62 254)	(54 745)
Pozostałe koszty	10.4	(7 707)	(2 788)
Zysk operacyjny		291 496	456 613
Przychody finansowe	10.5	34 455	21 772
Koszty finansowe	10.6	(9 745)	(24 300)
Zysk brutto		316 206	454 085
Podatek dochodowy	11.1	(58 088)	(86 003)
Zysk netto za rok		258 118	368 082
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		259 065	369 347
Akcjonariuszom niekontrolującym	22.3	(947)	(1 265)
		258 118	368 082
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	29.1	(4 110)	(9 405)
Całkowity dochód netto za okres		254 008	358 677
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		254 955	359 942
Akcjonariuszom niekontrolującym	22.3	(947)	(1 265)
		254 008	358 677
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
- Podstawowy oraz rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający, akcjonariuszom jednostki dominującej	12	0,9	1,28

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2024 roku

	Nota	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	14	27 237	27 049
Nieruchomości inwestycyjne	16	680 224	453 200
Wartość firmy	17.1	21 488	21 488
Inne wartości niematerialne	17.2	1 127	335
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	9	37 772	(4 480)
Pochodne instrumenty finansowe	29.2	-	1 476
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	20.1	151 771	157 441
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11.3	83 437	67 749
		1 003 056	724 258
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19	1 797 756	1 855 534
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	311 382	145 074
Należności z tytułu podatku dochodowego		6 902	2 459
Rozliczenia międzyokresowe		2 959	1 771
Pochodne instrumenty finansowe	29.2	2 303	5 707
Indywidualne rachunki powiernicze	29.2	152 126	216 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	210 758	340 851
		2 484 186	2 567 692
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	33	78 356	-
Aktywa obrotowe razem		2 562 542	2 567 692
SUMA AKTYWÓW		3 565 598	3 291 950
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał zakładowy		28 940	28 940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		385 423	385 423
Kapitał rezerwowy		9 647	9 647
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		-	4 110
Zyski zatrzymane		1 330 341	1 071 276
		1 754 351	1 499 396
Akcjonariusze niekontrolujący	22.3	(2 873)	(1 926)
Kapitał własny razem		1 751 478	1 497 470
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	23	404 229	315 592
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	15	19 138	21 143
Pozostałe zobowiązania	25	74 718	70 869
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11.3	119 052	140 598
		617 137	548 202
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25	301 661	196 107
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	15	64 044	57 376
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	23	189 485	145 220
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		18 595	15 709
Rozliczenia międzyokresowe	28.3	106 022	105 551
Zaliczki otrzymane od klientów		508 516	723 742
Rezerwy	24	8 660	2 573
		1 196 983	1 246 278
Zobowiązania razem		1 814 120	1 794 480
SUMA PASYWÓW		3 565 598	3 291 950

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		316 206	454 085
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja	10.8	6 879	6 427
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	16	(19 867)	(57 615)
Przychody finansowe	10.5	(34 455)	(21 772)
Koszty finansowe	10.6	9 745	24 300
Zmiana stanu rezerw	24.2	6 087	(3 924)
(Zysk)/strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych		(2 929)	(5 350)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	9	(36 219)	(19 750)
Podatek dochodowy zapłacony		(98 233)	(77 932)
Odsetki otrzymane	10.5	17 077	7 571
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(121 460)	224 517
Zmiana stanu należności		(182 984)	27 826
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		61 948	48 405
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		58 475	(68 678)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		83 758	(22 454)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		64 028	515 656
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(4 862)	(1 685)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych i aktywów poprzednio zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	16	938	12 031
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		126	203
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi		(321 627)	(4 119)
Wpływy ze sprzedaży udziałów/akcji w podmiotach zależnych		-	3 708
Wpływy związane z utworzeniem wspólnych przedsięwzięć, pomniejszone o przekazane środki pieniężne	9	-	99 419
Zaliczki związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		58 102	-
Splata weksli od podmiotów powiązanych		14 625	-
Odsetki zapłacone od weksli od podmiotów powiązanych		123	-
Nabycie weksli od podmiotów powiązanych		(14 625)	-
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom		(1 500)	(144 384)
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym		(33 500)	-
Splaty pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym		15 000	-
Odsetki otrzymane od pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym		94	-
Splaty pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom		10 350	60 350
Odsetki otrzymane od pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom		4 553	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		(272 203)	25 523
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	29.3	954 073	857 343
Splata kredytów i pożyczek	29.3	(614 484)	(1 156 612)
Wykup obligacji	23.2	(210 000)	(297 093)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	29.3	(3 706)	(3 224)
Splata zobowiązań z tytułu weksli od podmiotów powiązanych		(13 085)	-
Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych	29.3	-	26 201
Splaty pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych	29.3	-	(1 994)
Odsetki oraz prowizje zapłacone	29.3	(40 681)	(72 763)
Wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zamiany stóp procentowych	29.1	5 965	23 331
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		78 082	(624 811)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(130 093)	(83 632)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21	340 851	424 483
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	21	210 758	340 851
- o ograniczonej możliwości dysponowania	21	9 628	5 036

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane			
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	28 940	385 423	9 647	4 110	1 071 276	1 499 396	(1 926)	1 497 470
Zysk netto za rok	-	-	-	-	259 065	259 065	(947)	258 118
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4 110)	-	(4 110)	-	(4 110)
Całkowity dochód netto za rok	-	-	-	(4 110)	259 065	254 955	(947)	254 008
Na dzień 31 grudnia 2024 roku	28 940	385 423	9 647	-	1 330 341	1 754 351	(2 873)	1 751 478

za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane			
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	28 940	385 423	9 647	13 515	701 929	1 139 454	(661)	1 138 793
Zysk netto za rok	-	-	-	-	369 347	369 347	(1 265)	368 082
Inne całkowite dochody	-	-	-	(9 405)	-	(9 405)	-	(9 405)
Całkowity dochód netto za rok	-	-	-	(9 405)	369 347	359 942	(1 265)	358 677
Na dzień 31 grudnia 2023 roku	28 940	385 423	9 647	4 110	1 071 276	1 499 396	(1 926)	1 497 470

PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD (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 1.3.

Grupa prowadzi działalność w branży deweloperskiej i zajmuje się głównie 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. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Eyal Keltsh – Prezes Zarządu,
- Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu,
- Marta Hejak – Wiceprezes Zarządu,
- Dariusz Pawlukowicz – Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Martin Thiel – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Claudia Hoyer - Członek Rady Nadzorczej,
- Dr. Harboe Vaagt - Członek Rady Nadzorczej,
- Radosław Biedecki - Członek Rady Nadzorczej,
- Przemysław Kurczewski – Członek Rady Nadzorczej.

1.3. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
1.	ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
2.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
3.	ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
4.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
5.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
6.	ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
7.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
8.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
9.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
10.	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
11.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
12.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
13.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
14.	ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
15.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
16.	ROBYG Residence Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
17.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
18.	P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
19.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
20.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
21.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
22.	ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
23.	OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
24.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
25.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
26.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
27.	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	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.	100,00 %	100,00 %
34.	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
35.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
38.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	100,00 %
39.	Barium 1 Sp. z o.o. (1)	Działalność finansowa.	-	100,00 %
40.	BARIUM Sp. z o.o. (1)	Działalność holdingowa.	-	100,00 %
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 deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
43.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
44.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
45.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
46.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
47.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
48.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
49.	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
50.	ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
51.	PZT "Transbud" S.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
52.	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
53.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
54.	ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
55.	ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
56.	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
57.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
58.	ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
59.	ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
60.	ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
61.	ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
62.	Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
63.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
64.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
65.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
66.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
67.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
68.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
69.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
70.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
71.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
73.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
74.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
75.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
76.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
77.	ROBYG 28 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
78.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
79.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
80.	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
81.	ROBYG WPB Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,76 %	99,76 %
82.	Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
83.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
84.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
85.	Przybrzeźna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
86.	MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
87.	KAJAR Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
88.	Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
89.	Krakowska Project Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
90.	NCHAR Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
91.	ROBYG New Era Sp. z o.o. (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
92.	ROBYG Prestigious Residence Sp. z o.o. (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-

(1) W III kwartale 2024 roku nastąpiło połączenie ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o., ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o., BARIUM 1 Sp. z o.o. oraz BARIUM Sp. z o.o.. ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. była podmiotem przejmującym.

(2) Podmiot został utworzony w IV kwartale 2023 roku.

(3) Podmiot został utworzony w II kwartale 2024 roku.

(4) Podmiot został utworzony w IV kwartale 2024 roku.

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

1.4. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
1.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.(1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %
2.	Affane Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %
3.	Zaspa Project Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %
4.	Robyg Mój Ursus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio : 8/126 Robyg Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	100,00%
(1) W II kwartale 2023 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (szczegóły w Nocie 9).				
(2) W II kwartale 2023 roku, Spółka nabyła 100% udziałów w Podmiocie od spółki niepowiązanej, następnie sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (szczegóły w Nocie 9).				
(3) W III kwartale 2023 roku, Spółka utworzyła a następnie w IV kwartale 2023 roku sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (szczegóły w Nocie 9).				
(4) W III kwartale 2024 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (szczegóły w Nocie 9).				

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz instrumentów pochodnych.

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

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

2.1. Oświadczenia o zgodności

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

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

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną 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.

3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 26 marca 2025 roku.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. Profesjonalny osąd i jego zmiany

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

ROZPOZNANIE PRZYCHODU ZE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH

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

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.

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

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych i gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości. Testy na utratę wartości firmy nabytej w drodze połączeń jednostek gospodarczych przeprowadza się na koniec każdego roku obrotowego. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych i komercyjnych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (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 zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz wartości firmy a także czy istnieją podstawy do obniżenia wartości zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Szczegółowe informacje dotyczące testu na utratę wartości firmy opisane są w Nocie 17.1 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 24 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE WESZŁY W ŻYCIE OD 1 STYCZNIA 2024 ROKU

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 2023 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF, które zostały przyjęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od 1 stycznia 2024 roku:

- MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych: Umowy finansowania dostawców, Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie z tytułu leasingu w przypadku sprzedaży i leasingu zwrotnego

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

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

Następujące standardy i zmiany do standardów 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 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami – zatwierdzenie zmian zostało odroczone na czas nieokreślony;
- Coroczne ulepszenia MSSF wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy, MSSF 7 Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji, MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później;
- MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Następujące zmiany do standardów zostały przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, ale nie weszły w życie na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSR 21 Skutki Zmian Kursów Wymiany Walut Obcych: Brak Wymienialności - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 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 2024 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 nietyczącym 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 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
USD	4,1012	3,9350
EUR	4,2730	4,3480

7.3. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

7.4. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Wartości niematerialne

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

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

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

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego

składnika aktywów i są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie ich usunięcia ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

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

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

7.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

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

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

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

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

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

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, z 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 DO 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 do zakupu aktywów bazowych.

7.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów powinien zostać odwrócony, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmują 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. Z 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.

PÓŹNIEJSZA WYCENA

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

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

AKTYWA FINANSOWE UJMOWANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (INSTRUMENTY DŁUŻNE)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Po początkowym ujęciu, 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 księgowie.

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.

WYŁĄCZENIE/ USUNIĘCIE

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

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

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

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

7.11. Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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

7.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

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

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

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

- zachodzi ekonomiczna relacja pomiędzy instrumentem zabezpieczanym oraz instrumentem zabezpieczającym;
- czynnik ryzyka kredytowego nie jest czynnikiem dominującym w powyższej relacji ekonomicznej;

- wskaźnik rachunkowości zabezpieczeń w odniesieniu do powyższej relacji jest równy wskaźnikowi wynikającemu z ilorazu nominału pozycji zabezpieczanej przez Grupę przez nominal instrumentu zabezpieczającego, użytego przez Grupę.

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

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

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

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

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

7.13. Zapasy

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

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

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

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

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

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

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

7.14. 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.

7.15. 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 o ograniczonej możliwości dysponowania wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych VAT. 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.

7.16. Zaliczki od klientów wpłacone na indywidualne rachunki powiernicze

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

7.17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

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

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

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

7.19. 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 miesięcy od zakończenia roku obrotowego. Zobowiązania handlowe i pozostałe są ujmowane w wysokości wymaganej zapłaty.

7.20. 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.

7.21. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe obejmują głównie koszty, które zgodnie z szacunkiem Grupy pozostają do poniesienia w odniesieniu do projektów deweloperskich ukończonych w zasadniczym stopniu na dzień bilansowy.

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.

Grupa zawiera z klientami umowy sprzedaży, które wymagają zapłaty zaliczek zgodnie z ustalonym harmonogramem. Na podstawie analizy umów stwierdzono, że nie zawierają one istotnego elementu finansowania z uwagi na fakt, że zaliczki od klientów mają na celu zabezpieczenie wykonania umowy (tj. gwarantują, że klient nie zrezygnuje z zakupu i z punktu widzenia klienta stanowią zabezpieczenie, że dany lokal zostanie mu sprzedany po umówionej cenie), a więc są dokonywane z innych powodów niż zapewnienie finansowania deweloperowi. Dodatkowo, jeśli mieszkanie znajdzie nabywcę dość późno, tj. na krótko przed podpisaniem protokołu odbioru lokalu, różnica pomiędzy ceną zapłaconą wówczas przez klienta a ceną zapłaconą przez niego w przypadku podpisania umowy znacznie wcześniej nie wynika z wpływu potencjalnych odsetek naliczonych w tym okresie, ale ze zmian cen rynkowych lokali.

ZASADY ROZLICZANIA PRZYCHODÓW Z KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH

Przychody ze świadczenia usług długoterminowych są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Wartość przychodów ustalana jest procentową metodą wyceny przychodów z kontraktu, tj. jako udział kosztów poniesionych od początku obowiązywania umowy do dnia bilansowego w całkowitych budżetowanych kosztach wykonania usługi. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług długoterminowych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

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 (leasing operacyjny) 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 dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG (VAT)

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

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

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

7.24. Zysk netto na akcję

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

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

- segment warszawski,
- segment trójmiejski,
- segment wrocławski,
- segment poznański,
- segment łódzki.

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

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

W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego nie występują różnice w zakresie podstawy wyodrębnienia segmentów oraz podstawy oceny zysku lub straty segmentu.

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

Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Segmenty operacyjne							Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięc ia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięc ia	Wrocław– jednostki zależne	Poznań– jednostki zależne	Łódź– jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych	420 265	139 721	583 465	-	59 456	67 445	4	1 270 356	(139 721)	1 130 635
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	166 513	-	-	-	-	-	-	166 513	-	166 513
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	1 045	-	925	1 850	306	1 929	-	6 055	(1 850)	4 205
Przychody ze sprzedaży razem	587 823	139 721	584 390	1 850	59 762	69 374	4	1 442 924	(141 571)	1 301 353
Zysk brutto ze sprzedaży	125 153	30 890	164 897	639	11 932	21 514	4	355 029	(29 067)	325 962
Pozostałe przychody										3 520
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto										19 867
Koszty marketingu i sprzedaży										(24 111)
Koszty ogólnego zarządu										(62 254)
Pozostałe koszty										(7 707)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności										36 219
Zysk operacyjny										291 496

Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Segmenty operacyjne						Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław – jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych	906 328	-	656 107	-	172 096	56 251	1 790 782	-	1 790 782
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	15 798	-	-	-	-	-	15 798	-	15 798
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	280	-	4 219	294	-	1 958	6 751	(294)	6 457
Przychody ze sprzedaży razem	922 406	-	660 326	294	172 096	58 209	1 813 331	(294)	1 813 037
Zysk brutto ze sprzedaży	258 014	(21)	163 112	262	19 718	18 214	459 299	2 921	462 220
Pozostałe przychody									5 961
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto									57 615
Koszty marketingu i sprzedaży									(31 400)
Koszty ogólnego zarządu									(54 745)
Pozostałe koszty									(2 788)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności									19 750
Zysk operacyjny									456 613

9. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa zawarła umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) z YULA LUX S.À R.L. z siedzibą w Luksemburgu ("Partner"), podmiotem należącym do funduszu zarządzanego przez Centerbridge Partners LP, w celu wspólnej realizacji trzech projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie Gdyni i Gdańsku. W ramach realizacji umowy, Grupa sprzedała 50% udziałów w spółkach Inwestycja 2016 Sp. z o.o., Affane Sp. z o.o. oraz Zaspas Project Sp. z o.o. - swoich trzech spółkach zależnych zaangażowanych w realizację ww. projektów. Łączne wynagrodzenie otrzymane przez Grupę od Partnera wyniosło 99 711 tys. PLN (w tym 13 869 tys. PLN podatków związanych z transakcją (głównie VAT) oraz 3 658 tys. PLN refakturowanych nakładów).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa zawarła również umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) z YULA LUX S.À R.L. w celu wspólnej realizacji projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Warszawie (dzielnica Ursus). W wykonaniu umowy Grupa zbyła na rzecz Partnera 50% udziałów posiadanych w podmiocie Grupy realizującym powyższy projekt. Umowa sprzedaży udziałów zawierała określone warunki, które musiały zostać spełnione przez Grupę, aby prawo własności udziałów zostało formalnie przeniesione na Partnera. W dniu 31 lipca 2024 roku, Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży udziałów, sprzedając 50% udziałów w ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (poprzednio: 8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) na rzecz YULA LUX S.À R.L. W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku wynagrodzenie otrzymane przez Grupę od Partnera wyniosło 15 192 tys. PLN.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, nastąpiła częściowa konwersja pożyczek udzielonych przez Partnera oraz Grupę do podmiotu realizującego projekt w Gdańsku (Zaspas Project Sp. z o.o.).

Grupa nie sprawuje kontroli nad spółkami Inwestycja 2016 Sp. z o.o., Affane Sp. z o.o., Zaspas Project Sp. z o.o. i ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o., natomiast sprawuje wspólną kontrolę nad tymi podmiotami wraz z Partnerem. Wynika to z konkretnych ustaleń umownych wynikających z umowy wspólnego przedsięwzięcia, w szczególności związanych z faktem, że zarówno Grupa, jak i Partner mają prawo do mianowania równej liczby członków zarządu w wyżej wymienionych podmiotach, którzy są zobowiązani do wspólnego działania, tj. decyzje dotyczące wszystkich istotnych operacji wspólnych przedsięwzięć wymagają jednomyślnej zgody obu partnerów.

Opisane powyżej wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy. Metoda praw własności jest metodą rachunkowości, zgodnie z którą inwestycja jest początkowo ujmowana według kosztu, a następnie korygowana o zmianę udziału inwestora w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji. Zysk lub strata inwestora obejmuje jego udział w zysku lub stracie jednostki, w której dokonano inwestycji, a inne całkowite dochody inwestora obejmują jego udział w innych całkowitych dochodach jednostki, w której dokonano inwestycji.

Poniższa tabela podsumowuje łączny wpływ zawarcia transakcji joint venture na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień sprzedaży 50% udziałów przez Grupę i ustanowienia wspólnej kontroli nad ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (poprzednio: 8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.):

	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)
Wartość aktywów netto zbytych na dzień transakcji	768
Korekty konsolidacyjne	(12 857)
Otrzymane wynagrodzenie	15 192
Wartość zatrzymanych udziałów	15 192
Zysk na transakcji (brutto)	18 295
Zysk na transakcji (netto) (1)	14 819

- (1) Prezentowane w pozycji „Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu” w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

9.1. Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia wycenianych metodą praw własności

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku były następujące:

Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2024 roku

Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności,
po opodatkowaniu
Konwersja pożyczki na kapitał własny – Zaspa Project Sp. z o.o.
Wartość zatrzymanych udziałów - ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o.

Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2024 roku

**Rok zakończony 31
grudnia 2024 roku**

(4 480)

21 400

5 660

15 192

37 772

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku były następujące:

Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2023 roku

Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności,
po opodatkowaniu

Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2023 roku

**Rok zakończony 31
grudnia 2023 roku**

-

(4 480)

(4 480)

9.2. Skrócone informacje finansowe

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
<u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>				
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	127 969	143 012	118 286	108 547
Zapasy	111 819	75 969	108 898	104 543
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 750	19 791	4 922	3 647
Indywidualne rachunki powiernicze	6 216	34 794	3 027	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 479	-	1 551	411
Aktywa ogółem	131 448	143 012	119 837	108 958
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	57 427	76 239	17 897	2 571
Zaliczki otrzymane od klientów	46 100	73 448	4 249	2 195
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	88 831	-	108 062	96 827
Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych	88 831	-	108 062	96 827
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	12 180	-	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	-	4 265	30	-
Zobowiązania ogółem	146 258	92 684	125 989	99 398
Aktywa netto	(14 810)	50 328	(6 152)	9 560

Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
Sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	-	279 441	-	-
Przychody z tytułu najmu	-	-	3 700	-
Koszt własny sprzedaży	-	(217 662)	(2 398)	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3 978)	(190)	(2 370)	(935)
Przychody/ (koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	(2 420)	1 172	(623)	(783)
Podatek dochodowy	1 171	(11 935)	337	324
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	(5 227)	50 878	(1 457)	(1 394)

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
<u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>			
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	71 513	102 429	115 003
Zapasy	68 019	81 783	93 629
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51	16	8
Aktywa trwałe ogółem	2 267	1 213	87
Aktywa ogółem	73 780	103 642	115 090
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	2 146	229	-
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	81 260	108 125	115 456
Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych	81 260	108 125	115 456
Zobowiązania ogółem	83 406	108 354	115 456
Aktywa netto	(9 626)	(4 712)	(366)
<u>Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u>			
Przychody/(koszty) finansowe, netto	(3 835)	(6 379)	(426)
Podatek dochodowy	907	1 213	87
Zysk (strata) netto / Całkowite dochody ogółem	(3 873)	(4 717)	(371)

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku nie istniały żadne zabezpieczenia ustanowione na aktywach wspólnych przedsięwzięć Grupy.
Działalność wszystkich wspólnych przedsięwzięć jest kontynuowana. Sprawozdania finansowe wszystkich wspólnych przedsięwzięć są sporządzane na ten sam dzień sprawozdawczy co sprawozdania Grupy.

10. PRZYCHODY I KOSZTY

10.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych		
Przychody z tytułu usług świadczonych do podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 27)		
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości		
Przychody ze sprzedaży gruntów (szczegóły w Nocie 18.2)		
Zysk z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (szczegóły w Nocie 16)		
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych		
Razem przychody ze sprzedaży		

Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
1 116 457	1 735 823
166 513	15 798
4 205	6 457
3 000	44 350
183	5 174
10 995	5 435
1 301 353	1 813 037

10.2. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych		
Koszt usług świadczonych podmiotom powiązanym		
Koszt działalności w zakresie najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości		
Koszt własny sprzedanych gruntów (szczegóły w Nocie 18.2)		
Pozostałe koszty		
Razem koszt własny sprzedaży		

Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
(814 561)	(1 314 716)
(141 484)	(9 186)
(764)	(3 083)
-	(19 249)
(18 582)	(4 583)
(975 391)	(1 350 817)

10.3. Pozostałe przychody

Rozwiązanie rezerw na roszczenia prawne (szczegóły w Nocie 24)		
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		
Kary od klientów i podwykonawców		
Odpis zobowiązań		
Rozwiązanie odpisu na należności		
Odszkodowania i ugody		
Pozostałe		
Razem pozostałe przychody		

Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
193	3 224
126	178
529	685
1 942	825
84	251
325	419
321	379
3 520	5 961

10.4. Pozostałe koszty

Utworzone rezerwy (szczegóły w Nocie 24)		
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności		
Spisane należności		
Darowizny		
Koszty spraw sądowych		
Strata ze zbycia i likwidacji rzeczowych aktywów trwałych		
Odszkodowania		
Pozostałe		
Pozostałe koszty ogółem		

Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
(4 572)	(319)
(419)	(608)
(447)	(438)
(517)	(294)
(484)	(356)
(380)	(2)
(345)	(498)
(543)	(273)
(7 707)	(2 788)

10.5. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Przychody z tytułu odsetek bankowych	17 077	7 571
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (szczegóły w Nocie 27)	14 034	7 856
Weksle (szczegóły w Nocie 27)	131	-
Efekt dyskonta	2 319	4 612
Zysk z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) (szczegóły w Nocie 29.1)	193	-
Przychody z tytułu różnic kursowych netto	-	742
Pozostałe	701	991
Przychody finansowe ogółem	34 455	21 772

10.6. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Odsetki od kredytów bankowych	(856)	(2 141)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 27)	(38)	(165)
Odsetki od weksli od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 27)	(632)	-
Odsetki od obligacji	(4 152)	(3 281)
Odsetki od pozostałych zobowiązań	(100)	(614)
Koszty finansowe z tytułu leasingu	(1 464)	(1 332)
Prowizje bankowe	(2 451)	(1 692)
Opłaty związane z notowaniem obligacji Spółki na rynku publicznym	(28)	(31)
Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) (szczegóły w Nocie 29.1)	-	(14 230)
Pozostałe	(24)	(814)
Koszty finansowe ogółem	(9 745)	(24 300)

10.7. Koszty według rodzajów

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Nabyte grunty	(398 859)	(206 720)
Amortyzacja	(6 879)	(6 427)
Zużycie materiałów i energii	(16 996)	(15 410)
Usługi obce	(862 718)	(913 052)
Podatki i opłaty	(14 527)	(15 467)
Koszty świadczeń pracowniczych	(51 991)	(47 109)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 019)	(1 800)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	(1 353 989)	(1 205 985)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(975 391)	(1 350 817)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(24 111)	(31 400)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(62 254)	(54 745)
Zmiana stanu zapasów	(292 233)	230 977

10.8. Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(6 486)	(5 841)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(393)	(586)
Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem	(6 879)	(6 427)

10.9. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Wynagrodzenia	(41 058)	(37 862)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(8 858)	(7 618)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(2 075)	(1 629)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	(51 991)	(47 109)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(25 697)	(23 525)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(3 612)	(2 994)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(22 682)	(20 590)

11. PODATEK DOCHODOWY

11.1. Obciążenia podatkowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy	(100 485)	(85 728)
Odroczony podatek dochodowy	38 921	(5 959)
Podatek dotyczący zysku zrealizowanego w związku z ustanowieniem wspólnych przedsięwzięć	3 476	5 684
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku wyników	(58 088)	(86 003)
Inne całkowite dochody		
Odroczony podatek dochodowy dotyczący straty/(zysku) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	964	2 206
Obciążenie podatkowe wykazane w innych całkowitych dochodach	964	2 206

11.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Zysk brutto

Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2023: 19%)	
Nieujęte straty podatkowe	
Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
Rozpoznanie/(spisanie) aktywów z tytułu podatku odroczonego	
Różnice trwałe wynikające z alokacji ceny nabycia	
Pozostałe przychody/(koszty) niepodatkowe	
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2023: 19%)	
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	

Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
316 206	454 085
(60 079)	(86 276)
-	193
(2 667)	-
(718)	(2 023)
(4 514)	(3 780)
1 394	1 249
8 496	4 634
(58 088)	(86 003)
(58 088)	(86 003)

11.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Zapasy i zaliczki od klientów	Nieruchomości inwestycyjne	Odsetki od pożyczek i kredytów	Rozliczenia międzyokre- sowe i rezerwy	Straty podatkowe	Znaki towarowe	Pochodne instrumenty finansowe	Pozostałe	Razem
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2022 roku	(139 854)	(43 709)	46 426	14 745	38 072	11 529	(6 274)	11 325	(67 740)
Korzyść podatkowa/ (obciążenie podatkowe):									
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	(17 036)	2 362	5 705	3 256	(16 053)	(2 427)	2 703	15 531	(5 959)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	2 206	-	2 206
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku zbycia udziałów w jednostce zależnej i utworzenia wspólnych przedsięwzięć, netto	-	-	-	-	-	-	-	(1 356)	(1 356)
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2023 roku	(156 890)	(41 347)	52 131	18 001	22 019	9 102	(1 365)	25 500	(72 849)
Korzyść podatkowa/ (obciążenie podatkowe):									
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	44 370	2 379	(3 216)	2 612	(6 998)	(2 427)	(37)	2 238	38 921
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	964	-	964
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku zbycia udziałów w jednostce zależnej i utworzenia wspólnych przedsięwzięć, netto	-	-	-	-	-	-	-	(2 651)	(2 651)
Transfery	3 058	(3 058)	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2024 roku	(109 462)	(42 026)	48 915	20 613	15 021	6 675	(438)	25 087	(35 615)

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	83 437	67 749
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(119 052)	(140 598)
	(35 615)	(72 849)

Na dzień 31 grudnia 2024, Grupa posiadała niewykorzystane straty podatkowe w wysokości 1 127 tys. PLN, z czego ostatnie które można odliczyć od przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu w spółkach, w których powstały, wygasają z dniem 31 grudnia 2029 roku. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie zostały rozpoznane w zakresie tych strat, ponieważ nie mogą zostać odliczone od zysków podlegających opodatkowaniu w innych jednostkach Grupy, a powstały w jednostkach Grupy, w których na dany moment nie ma pewności co do możliwości ich odzyskania w dającej się przewidzieć przyszłości. Jeżeli Grupa mogłaby rozpoznać wszystkie nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, zysk Grupy zwiększyłby się o 214 tys. PLN.

12. 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 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	259 065	369 347
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)	0,9	1,28

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, nie było żadnych instrumentów rozładniających.

13. 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 2024 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto wypracowanego przez Spółkę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku poprzez przeznaczenie całości zysku, tj. 275 235 tys. PLN na kapitał zapasowy (ujęty w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych).

Zarząd ROBYG S.A. zarekomendował, aby zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 został przeznaczony na kapitał zapasowy (ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych).

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie zadeklarowała dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy dla akcjonariuszy niekontrolujących.

14. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku	Środki transportu	Prawo do użytkowania pojazdów (1)	Budynki i budowle	Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2024 roku	1 687	3 683	11 457	26 014	7 659	50 500
Nabycia	-	1 158	2 527	2 490	867	7 042
Zbycia i likwidacje	(1 362)	-	(3 018)	(551)	(3 948)	(8 879)
Pozostałe	149	(149)	-	-	-	-
Koszt na dzień 31 grudnia 2024 roku	474	4 692	10 966	27 953	4 578	48 663
Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2023 roku	1 606	1 614	5 758	7 365	7 108	23 451
Odpis amortyzacyjny za okres	65	841	1 220	3 581	779	6 486
Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(1 361)	-	(2 660)	(551)	(3 939)	(8 511)
Pozostałe	149	(149)	-	-	-	-
Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2024 roku	459	2 306	4 318	10 395	3 948	21 426
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2024 roku	81	2 069	5 699	18 649	551	27 049
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2024 roku	15	2 386	6 648	17 558	630	27 237

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	Środki transportu	Prawo do użytkowania pojazdów (1)	Budynki i budowle	Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2023 roku	2 357	3 554	10 737	21 287	7 034	44 969
Nabycia	-	185	720	4 727	625	6 257
Zbycia i likwidacje	(726)	-	-	-	-	(726)
Pozostałe	56	(56)	-	-	-	-
Koszt na dzień 31 grudnia 2023 roku	1 687	3 683	11 457	26 014	7 659	50 500
Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2023 roku	2 052	929	4 679	4 220	6 429	18 309
Odpis amortyzacyjny za okres	197	741	1 079	3 145	679	5 841
Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(699)	-	-	-	-	(699)
Pozostałe	56	(56)	-	-	-	-
Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2023 roku	1 606	1 614	5 758	7 365	7 108	23 451
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2023 roku	305	2 625	6 058	17 067	605	26 660
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2023 roku	81	2 069	5 699	18 649	551	27 049

(1) Na dzień 31 grudnia 2024 roku, wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych będących w posiadaniu spółek Grupy na podstawie umów leasingu wynosiła 19 944 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 20 718 tys. PLN) i dotyczyła: powierzchni biurowych w kwocie 17 558 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 18 649 tys. PLN) oraz pojazdów w kwocie 2 386 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 2 069 tys. PLN), (szczegóły w Nocie 15).

15. LEASING

15.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu – Grupa jako leasingobiorca

- a. Grupa użytkuje grunty w ramach prawa wieczystego użytkowania gruntów, dla którego zgodnie z MSSF 16 rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania (prezentowany w pozycji Zapasy i Nieruchomości inwestycyjne w zależności od przeznaczenia danego gruntu) w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące prawa wieczystego użytkowania gruntów zostały wycenione w wartości bieżącej przyszłych nieuniknionych opłat leasingowych, zdyskontowanych przy użyciu krańcowej stopy procentowej Grupy.
- b. Grupa jest stroną długoterminowych umów najmu powierzchni biurowych (biura administracyjne i biura sprzedaży), które zostały zaklasyfikowane jako leasing, w wyniku zastosowania wymogów MSSF 16 (szczegóły w Nocie 14).
- c. Grupa użytkuje samochody na podstawie umów, które zostały zaklasyfikowane jako leasing (szczegóły w Nocie 14). Podstawowe informacje dotyczące tych umów leasingowych są następujące:
 - łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 4 692 tys. PLN,
 - wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres od 3 do 4 lat,
 - wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają korzystną opcję wykupu przedmiotu leasingu.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Grupy z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu, w tym:		
Prawo użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do zapasów	64 044	57 376
Zobowiązania z tytułu wynajmu powierzchni biurowych	3 138	2 734
Leasing pojazdów	1 504	1 409
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowego, w tym:		
Prawo użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych	19 138	21 143
Zobowiązania z tytułu wynajmu powierzchni biurowych	14 883	16 073
Leasing pojazdów	561	419
Razem zobowiązania z tytułu leasingu	103 268	99 154

15.2. Zobowiązania z tytułu umów leasingu – Grupa jako leasingodawca

Grupa, jako leasingodawca, zawarła umowy leasingu dotyczące jej portfela nieruchomości inwestycyjnych oraz pozostałych nieruchomości. Umowy te zostały zawarte na okresy wynoszące od 1 do 3 lat.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku jak i na dzień 31 grudnia 2023 roku, przyszłe należne minimalne opłaty leasingowe wynikające z nieodwołalnych umów leasingu przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
W okresie 1 roku	5 714	2 503
W okresie od 1 do 5 lat	6 488	2 588
Razem	12 202	5 091

16. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	453 200	517 050
Zysk z przeszacowania (1)	19 867	57 615
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych (2)	321 417	-
Przeniesienie z zapasów (3)	9 986	4 564
Przeniesienie do zapasów (4)	(48 270)	(118 585)
Zbycie lokali użytkowych (5)	(755)	(6 857)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (szczegóły w Nocie 33)	(78 356)	-
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	5 140	4 119
Zastosowanie MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów) (szczegóły w Nocie 15.1)	(2 005)	(4 706)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:	680 224	453 200
w tym wpływ zastosowania MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	19 138	21 143

(1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku (jak i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku) nie było przeniesień między poziomami hierarchii wartości godziwej wynikających z ponownej oceny klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych do poszczególnych poziomów.

(2) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa podpisała umowy nabycia gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne o wartości 321 417 tys. PLN (szczegóły w Nocie 18.1).

(3) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa zawarła nowe umowy najmu lokali użytkowych wcześniej zaklasyfikowanych jako zapasy.

(4) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektów deweloperskich na gruntach wcześniej zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

(5) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy zbycia lokali użytkowych zlokalizowanych w Warszawie i Gdańsku za łączną kwotę 938 tys. PLN (12 031 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku). Przychody ze sprzedaży z tytułu zbycia wyżej wymienionych nieruchomości inwestycyjnych zostały pomniejszone o koszt własny sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 755 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (6 857 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku) (szczegóły w Nocie 10.1).

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

Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny na dzień 31 grudnia 2024 roku	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony:	
		31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście)	Metoda rezydualna	98 281	98 281	-	23 145
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo)	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	1 438	1 438	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Ostrów Tumski) (1)	Metoda rezydualna	120 534	128 660	17 962	21 268
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Nowy Port) (2)	Metoda rezydualna	29 001	50 597	1 904	9 628
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa) (3)	Metoda transakcji porównywalnych	-	18 500	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Piątkowo)	Metoda transakcji porównywalnych / Metoda rezydualna	51 324	51 324	-	3 574
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Włochy)	Metoda transakcji porównywalnych	55 450	55 450	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Nowe Miasto)	Metoda transakcji porównywalnych	26 710	26 557	-	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Ochota)	Cena nabycia	253 065	-	-	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa) (4)	Cena nabycia	22 784	-	-	-
Lokale przeznaczone na wynajem (5)	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	2 499	1 250	-	-
		661 086	432 057	19 866	57 615

- (1) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa częściowo rozpoczęła realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 29 765 tys. PLN).
- (2) Część nieruchomości gruntowej została przeniesiona do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 23 500 tys. PLN (patrz Nota 33).
- (3) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 18 500 tys. PLN).
- (4) Część nieruchomości gruntowych została przeniesiona do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 45 568 tys. PLN, z wyłączeniem wpływu MSSF 16 (patrz Nota 33).
- (5) Jeden z lokali został przeniesiony do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 9 288 tys. PLN (patrz Nota 33).

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku wyniosły 4 197 tys. PLN (6 457 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku).

Poniżej przedstawiono opis wybranych istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych dla celów wyceny:

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości
Metoda rezydualna	Średnie ceny sprzedaży (1)	11 450 – 15 670 PLN/ m ²
	Koszty budowy, infrastruktury i projektu architektonicznego (1)	6 850 – 7 750 PLN/ m ²
	Marża inwestora (1)	10,50%-15,00%
Metoda transakcji porównywalnych	Średni okres transakcji porównywalnych	grudzień 2022 – grudzień 2024

- (1) W oparciu o niezależne wyceny i założenia budżetowe Grupy

17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

17.1. Wartość firmy

Wartość bilansowa wartości firmy na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 21 488 tys. PLN (21 488 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2023 roku).

Test na utratę wartości firmy przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2024 roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 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 2024 roku ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta (przed opodatkowaniem) zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 15,4% (2023: 13,2%) a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane z zastosowaniem stopy wzrostu wynoszącej 3,5% (2023: 3,5%), co jest szacowaną średnią 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.

17.2. Inne wartości niematerialne

	2024	2023
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	5 332	4 992
Zwiększenia	1 185	340
Zmniejszenia i likwidacje	(845)	-
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	5 672	5 332
Umorzenie na dzień 1 stycznia	4 997	4 411
Odpis amortyzacyjny za okres	393	586
Likwidacje	(845)	-
Umorzenie na dzień 31 grudnia	4 545	4 997
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	335	581
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	1 127	335

18. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

18.1. Nabycia gruntów

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych we Wrocławiu, Warszawie, Gdańsku i Gdyni w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 692 526 tys. PLN, z czego kwota 371 109 tys. PLN została zaklasyfikowana jako zapasy, a 321 417 tys. PLN jako Nieruchomości Inwestycyjne (ze względu na brak określonych planów inwestycyjnych) w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych w Gdańsku i Warszawie w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 88 135 tys. PLN. Nabyte grunty zostały ujęte jako Zapasy w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 roku.

18.2. Zbycie gruntów

A. ZBYCIE GRUNTÓW ZAKLASYFIKOWANYCH JAKO ZAPASY

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa nie zbyła gruntów klasyfikowanych jako zapasy.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży gruntów położonych w Warszawie. Przychody ze sprzedaży tych gruntów w łącznej kwocie 44 350 tys. PLN zostały zaprezentowane w pozycji Przychody ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszt własny sprzedanych gruntów rozpoznany przez Grupę wyniósł 19 249 PLN (szczegóły w Notach 10.1 i 10.2).

19. ZAPASY

Aktywa obrotowe

Grunty przeznaczone pod zabudowę

Produkcja w toku

Wyroby gotowe

Zaliczki na poczet usług budowlanych

Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania

31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
1 048 018	654 013
585 254	616 199
151 443	566 895
13 041	18 427
1 797 756	1 855 534

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie dokonała ani nie odwróciła jakiegokolwiek odpisu dotyczącego utraty wartości lub odpisu możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w odniesieniu do wartości zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2024, kwota 64 044 tys. PLN (31 grudnia 2023: 57 376 tys. PLN) ujęta w ramach pozycji Gruntów przeznaczonych pod zabudowę dotyczyła prawa wieczystego użytkowania gruntów wynikającego z zastosowania MSSF 16 (szczegóły w Nocie 15.1).

20. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

20.1. Inne należności długoterminowe i pozostałe aktywa

Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym (szczegóły w Notach 9 oraz 27)

Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane

Pozostałe należności

Pozostałe aktywa

Inne należności długoterminowe

31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
147 714	153 274
844	839
35	150
3 178	3 178
151 771	157 441

20.2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych

Zaliczki na poczet nabycia gruntów

Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 27)

Należności budżetowe

Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane (część krótkoterminowa)

Pozostałe należności

Należności ogółem, netto

Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności

Należności ogółem, brutto

31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
30 479	32 272
132 564	74 691
33 824	13 935
105 397	19 816
1 926	2 353
7 192	2 007
311 382	145 074
5 312	5 272
316 694	150 346

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

Zarówno na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 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:

	2024	2023
Na dzień 1 stycznia	5 272	5 097
Obciążenia za okres	419	608
Wykorzystanie	(295)	(182)
Odwrócenie	(84)	(251)
Na dzień 31 grudnia	5 312	5 272

Tabela poniżej przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, które według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku były przeterminowane:

	Razem	Nieprzeter- minowane	Przeterminowane				
			< 30 dni	31 – 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2024 roku	205 985	199 143	1 068	590	223	981	3 980
31 grudnia 2023 roku	125 258	117 850	3 391	421	618	2 336	642

21. 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 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	6 675	5 200
Lokaty krótkoterminowe	194 455	330 615
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	9 628	5 036
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	210 758	340 851

22. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

22.1. Kapitał zakładowy

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, kapitał zakładowy Spółki wynosił 28 940 119,90 PLN i dzielił się na 289 401 199 akcji.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 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 2024 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH jest 100% akcjonariuszem Spółki.

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

22.3. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

Na dzień 1 stycznia

Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych

Na dzień 31 grudnia (1)

2024	2023
(1 926)	(661)
(947)	(1 265)
(2 873)	(1 926)

23. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

31 grudnia 2024 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	8,47%	109 010	297 606	406 616
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	9,95%	8 399	-	8 399
Weksle od podmiotów powiązanych	(2)	7,93%	6 964	-	6 964
Obligacje	(3)	9,40%	60 470	91 179	151 649
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	(4)	6,62%	3 138	14 883	18 021
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	(4)	7,56%	1 504	561	2 065
			189 485	404 229	593 714

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

(2) Szczegóły w Nocie 27.

(3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która wahała się od 2,4% do 4,85%.

(4) Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu zostały przedstawione w Nocie 15.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

31 grudnia 2023 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	8.66%	39 458	-	39 458
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	10.62%	-	38 382	38 382
Obligacje	(3)	9,54%	101 619	260 718	362 337
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	(4)	6.38%	2 734	16 073	18 807
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	(4)	4.13%	1 409	419	1 828
			145 220	315 592	460 812

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

(2) Szczegóły w Nocie 27.

(3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która wahała się od 2,4% do 4,85%.

(4) Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu zostały przedstawione w Nocie 15.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na 31 grudnia 2024 roku, następujące zabezpieczenia zostały ustanowione bankom przez podmioty z Grupy w związku z zaciągniętymi kredytami bankowymi:

- poręczenia korporacyjne udzielone przez Spółkę lub określone jednostki z Grupy, wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji,
- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na prawach do rachunków bankowych posiadanych przez określone spółki z Grupy,
- pełnomocnictwo do pobrania kwoty niespłaconego kredytu z rachunków bankowych poręczyciela lub kredytobiorcy,
- pełnomocnictwa do ustanowienia hipotek udzielone przez poręczycieli,
- oświadczenia kredytobiorców o poddaniu się egzekucji do wysokości określonych kwot,
- weksel in blanco wraz z poddaniem się egzekucji,
- cesja wierzytelności wynikających z umów pożyczek zawartych pomiędzy kredytobiorcami a spółkami 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 2024 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2023 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 2024 roku, Grupa posiadała do dyspozycji 1 893 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 350 136 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów bankowych (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym).

23.1. Umowy kredytowe oraz pożyczki udzielone podmiotom należącym do Grupy

Szczegóły dotyczące umów kredytowych zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku:

Bank	Spółka	Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN)	Zmiany
Millennium Bank S.A.	ROBYG Finance Sp. z o.o. SKA	60 000	Podwyższenie limitu kredytowego do 60 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 7 lipca 2025 roku
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	50 000	Przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 31 lipca 2025 roku

23.2. Obligacje

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku nie wyemitowano żadnych nowych obligacji. Po dniu bilansowym, Grupa wyemitowała nowe obligacje serii PF o łącznej wartości 250.000 tys. PLN (szczegóły w Nocie 34).

Grupa dokonała wykupu następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PC	100 000	100 000
PE	110 000	110 000

23.3. Informacje na temat szacowanej i rzeczywistej struktury finansowania

ROBYG S.A., jako emitent obligacji („Emitent”), zgodnie z art. 35 ust. 1a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”) ma obowiązek publikowania na swojej stronie internetowej szacunkowej struktury finansowania na dany dzień bilansowy. W związku z tym w dniu 29 grudnia 2023 roku Spółka opublikowała na swojej stronie internetowej szacunkową wartość swoich zobowiązań finansowych oraz strukturę finansowania na dzień 31 grudnia 2024 roku. Obejmowała ona prognozowaną wartość i procentowy udział oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji i zobowiązań leasingowych Spółki w łącznej wartości kapitałów własnych i zobowiązań na dzień 31 grudnia 2024 roku. Z uwagi na fakt, że Emitent sporządza zarówno jednostkowe, jak i skonsolidowane sprawozdania finansowe, wymagane jest przedstawienie takich informacji zarówno z perspektywy Emitenta, jak i Grupy.

Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1b i art. 35 ust. 1c Ustawy o Obligacjach, Spółka i Grupa odpowiednio w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest zobowiązana do wskazania i objaśnienia najważniejszych różnic pomiędzy opublikowanymi prognozami a rzeczywistym poziomem zobowiązań finansowych na dzień bilansowy.

Poniższa tabela przedstawia szacowany i rzeczywisty poziom zobowiązań finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku:

	Prognoza na dzień 31 grudnia 2024 roku		Wykonanie na dzień 31 grudnia 2024 roku	
	Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Grupy	Szacunkowy udział w sumie pasywów Grupy	Wartość zobowiązań finansowych Grupy	Udział w sumie pasywów Grupy
31 grudnia 2024 roku				
Zobowiązania finansowe	752 000	21,29%	575 693	16,15%

Poniższa tabela przedstawia szacowaną i rzeczywistą strukturę finansowania Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku:

	Prognoza na dzień 31 grudnia 2024 roku		Wykonanie na dzień 31 grudnia 2024 roku	
	Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Grupy	Szacunkowy udział w sumie pasywów Grupy	Wartość zobowiązań finansowych Grupy	Udział w sumie pasywów Grupy
31 grudnia 2024 roku				
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	390 000	11,04%	406 616	11,40%
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	8 399	0,24%
Weksle od podmiotów powiązanych	-	-	6 964	0,20%
Obligacje	360 000	10,19%	151 649	4,25%
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	2 000	0,06%	2 065	0,06%

Na dzień 31 grudnia 2024 roku rzeczywiste zobowiązania finansowe Grupy wyniosły 575 693 tys. PLN i były o 23% niższe od wartości prognozowanej.

Niższy niż zakładano poziom zadłużenia Grupy był przede wszystkim rezultatem decyzji Zarządu związanej z przedterminowym wykupem obligacji serii PE w kwocie 110 000 tys. PLN (szczegóły w nocie 23.2), których termin zapadalności przypadał na 22 grudnia 2025 roku, a które zostały wykupione w grudniu 2024 roku. Grupa nie przeprowadziła nowych emisji obligacji w roku 2024. Nowa seria obligacji (PF) o łącznej wartości 250 000 tys. PLN została wyemitowana po dniu bilansowym (szczegóły w nocie 34).

Jednocześnie Grupa wykazała wyższe niż zakładano zobowiązania z tytułu kredytów oraz pożyczek i weksli od podmiotów powiązanych, co było związane z bieżącymi nakładami na realizowane projekty deweloperskie.

Wszystkie powyższe różnice wynikają z decyzji Zarządu, na które wpływ miały warunki rynkowe, tempo i status realizowanych projektów deweloperskich oraz zmiany w planach inwestycyjnych Grupy.

24. REZERWY

24.1. Rezerwy na sprawy sporne i pozostałe rezerwy

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku saldo rezerw obejmowało:

- rezerwy związane z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy – rezerwa utworzona w tym zakresie wynosiła 70 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 268 tys. PLN),
- rezerwy związane z roszczeniami Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanymi kosztami usunięcia usterek wykrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę – łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 6 270 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 2 226 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek w częściach wspólnych budynków wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 grudnia 2024 roku 21 608 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 25 572 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 Grupy, którzy wykonywali dotknięte usterekami prace budowlane. Niemniej jednak, po przeprowadzeniu przez dział techniczny analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na obecnym etapie 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 stwierdzonych wad,
- rezerwa dotycząca opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, na którym jedna ze spółek Grupy realizuje projekt deweloperski. Na dzień 31 grudnia 2024 roku rezerwa ta wynosiła 1 720 tys. PLN,
- pozostałe rezerwy w wysokości 600 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 79 tys. PLN).

24.2. Zmiany stanu rezerw

Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia
Utworzone w ciągu roku obrotowego
Wykorzystane
Rozwiązane
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia
- Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia
- Długoterminowe na dzień 31 grudnia

	2024	2023
	2 573	6 497
	6 292	319
	(12)	(1 019)
	(193)	(3 224)
	8 660	2 573
	8 660	2 573
	-	-

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

	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 27)	4 118	226
Wobec pozostałych podmiotów	91 535	73 005
	95 653	73 231
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	22 690	25 622
Podatek dochodowy od osób fizycznych	594	33
Pozostałe	1 389	2 477
	24 673	28 132
Pozostałe zobowiązania		
Kaucje od podwykonawców	63 145	59 642
Zobowiązanie z tytułu zaliczki otrzymanej zgodnie z umową sprzedaży udziałów (szczegóły w Notach 9 i 27)	-	15 192
Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 27)	91 292	-
Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów niepowiązanych	26 898	19 910
	181 335	94 744
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	301 661	196 107
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:		
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	4 059	2 065
Kaucje od podwykonawców	70 659	68 804
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	74 718	70 869

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

- Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w Nocie 27 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.

26. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

26.1. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2024 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych co do nakładów inwestycyjnych dotyczących rzeczowych aktywów, nieruchomości inwestycyjnych i wartości niematerialnych.

26.2. Udzielone poręczenia i gwarancje

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	34 059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	9 056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	01.08.2024	31.05.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	07.03.2024	31.12.2024
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 400	17.07.2024	31.03.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	08.08.2024	31.03.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	05.08.2024	30.06.2025
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	05.09.2024	31.07.2025
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	895	15.05.2023	20.02.2030
ROBYG Construction Sp. z o.o.	NP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.	Gwarancja ubezpieczeniowa (1)	11 722	18.01.2024	07.07.2025
ROBYG S.A.	H+H Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	20 000	02.07.2024	01.03.2025
ROBYG S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Bemowo	Gwarancja bankowa (1)	1 920	24.09.2024	10.09.2027
ROBYG S.A.	Dom Development S.A.	Gwarancja bankowa (1)	8 058	11.04.2024	30.06.2025
Razem			96 545		

(1) Szczegóły w Nocie 30.

27. PODMIOTY POWIĄZANE

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych		Odsetki od wyemitowanych weksli	Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe)
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
Akcjonariusze	431 (2)	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	83 423 (3)	531	-	-	632	14 165
Grupa Vantage Development S.A.(1)	83 836 (4)	27 861 (5)	-	-	-	-
Port Popowice Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K (1)	1 604 (6)	-	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.(1)	3 205(7)	-	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L	-	-	470	470	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o.	-	-	919	881	-	-
Razem	172 499	28 392	1 389	1 351	632	14 165

(1) Jednostka będąca częścią grupy TAG Immobilien AG.

(2) Przychody z refaktur usług audytu, które zostały skompensowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(3) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych i usług budowlanych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur nakładów inwestycyjnych w kwocie 5 016 tys. PLN, które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych, usług zarządzania projektem, usług budowlanych oraz wynajmu powierzchni biurowych. Kwota 533 tys. PLN stanowi przychody z tytułu refaktur, które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(5) Zakupy od podmiotów powiązanych dotyczyły transakcji nabycia gruntu wraz z nakładami w łącznej kwocie 24 524 tys. PLN.

(6) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 2 tys. PLN, które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(7) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 2 tys. PLN, które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zobowiązania z tytułu leasingu	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zobowiązania z tytułu wyemitowanych weksli	Pożyczki udzielone
Akcjonariusze	-	-	284 (1)	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	129	-	13 464	-	6 964	147 714
Grupa Vantage Development S.A.	95 281 (2)	1 152	18 342	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	-	-	1 323	-	-	-
Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	-	-	411	-	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o.	-	-	-	8 399	-	-
Razem	95 410	1 152	33 824	8 399	6 964	147 714

(1) Dotyczy TAG Immobilien AG.

(2) Dotyczy transakcji nabycia gruntu w kwocie 56 900 tys. PLN oraz usług budowlanych w kwocie 34 392 tys. PLN.

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe)
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie	
Akcjonariusze	508 (1)	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	7 250 (2)	128	-	-	7 856
Grupa Vantage Development S.A.(3)	13 715 (4)	14 972 (5)	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.(3)	1 629 (6)	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L	-	-	1 702	1 702	-
MAM Projekt Sp. z o.o.	-	-	1 126	961	-
Razem	23 102	15 100	2 828	2 663	7 856

- (1) Przychody z refaktur usług audytu, które zostały skompensowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(2) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, administracyjnych, wynajmu powierzchni biurowej świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz refaktury nakładów inwestycyjnych w kwocie 6 306 tys. PLN, które zostały skompensowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami z tego tytułu.
(3) Podmiot wchodzący w skład Grupy TAG Immobilien AG.
(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług wsparcia sprzedaży, usług marketingowych oraz usług budowlanych. Przychody z tytułu refaktur w kwocie 490 tys. PLN zostały skompensowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(5) Zakupy dotyczyły kosztu nabytego gruntu w kwocie 12 948 tys. PLN, nakładów związanych z nabytym gruntem w kwocie 1 458 tys. PLN, wynajmu powierzchni biurowej i pojazdów w kwocie 458 tys. PLN oraz innych kosztów w kwocie 108 tys. PLN.
(6) Przychody dotyczyły usług wsparcia sprzedaży.

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2023 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	Pożyczki udzielone
Akcjonariusze	-	397 (1)	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	-	935	-	153 274
Grupa Vantage Development S.A.	219	10 947	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	7	1 656	-	-
Yula Lux S.A.R.L	15 192 (2)	-	27 903	-
MAM Projekt Sp. z o.o.	-	-	10 479	-
Razem	15 418	13 935	38 382	153 274

- (1) Dotyczy TAG Immobilien AG.
(2) Dotyczy zaliczki otrzymanej w związku z zawarciem umowy sprzedaży udziałów (szczegóły w Notach 9 oraz 25).

27.1. Jednostka dominująca

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, podmiotem dominującym Spółki jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Niemcy (podmiot należący do Grupy TAG Immobilien AG). Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie.

27.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

27.3. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych pomiędzy podmiotami Grupy oraz wspólnymi przedsięwzięciami a członkami Zarządów spółek Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku wyniosła 4 392 tys. PLN (w tym VAT) (18 142 tys. PLN (w tym VAT) w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku).

27.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	900	901
Umowy o świadczenie usług	8 641	8 551
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	313	322
Umowy o świadczenie usług	7 137	7 193
Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	3 430	3 057
Umowy o świadczenie usług	4 866	5 460
Razem	25 287	25 484

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do członków Zarządów i Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 12 422 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 10 327 tys. PLN).

28. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa należą: kredyty bankowe, pożyczki, środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe, obligacje, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług, leasing oraz instrumenty pochodne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest zarządzanie finansowaniem działalności 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 29.1). Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak pożyczki oraz należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

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

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

28.1. 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 związane z zadłużeniem Grupy. Całe zadłużenie jest oprocentowane według zmiennej stopy procentowej (oparte o WIBOR). Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 23.

Grupa zawarła transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP), które w znaczny sposób zmniejszyły narażenie Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych (szczegóły w Nocie 29.1).

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 2024 roku			
WIBOR	+ 500 b.p.	(18 981)	(15 374)
WIBOR	- 500 b.p.	18 981	15 374
Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku			
WIBOR	+ 500 b.p.	(10 577)	(8 567)
WIBOR	- 500 b.p.	10 577	8 567

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

31 grudnia 2024 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	210 758	-	-	-	-	-	210 758
Oprocentowane kredyty bankowe	109 010	147 723	149 883	-	-	-	406 616
Pożyczki od podmiotów powiązanych	8 399	-	-	-	-	-	8 399
Weksle od podmiotów powiązanych	6 964	-	-	-	-	-	6 964
Obligacje	60 470	91 179	-	-	-	-	151 649
Pochodne instrumenty finansowe (aktywo)	2 303	-	-	-	-	-	2 303

31 grudnia 2023 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	340 851	-	-	-	-	-	340 851
Oprocentowane kredyty bankowe	39 458	-	-	-	-	-	39 458
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	10 479	-	-	27 903	-	38 382
Obligacje	101 619	168 525	92 193	-	-	-	362 337
Pochodne instrumenty finansowe (aktywo)	5 707	1 476	-	-	-	-	7 183

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.

28.2. Ryzyko kredytowe

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Ryzyko to jest rozłożone na dużą liczbę partnerów i klientów. Ponadto, należności z tytułu dostaw i usług związane z główną działalnością Grupy są zabezpieczone, ponieważ wydanie mieszkania lub lokalu komercyjnego dla klienta następuje pod warunkiem otrzymania zapłaty przez Grupę.

28.3. Ryzyko związane z płynnością

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku według dat zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

31 grudnia 2024 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	-	2 176	3 636	15 412	2 950	24 174
Oprocentowane kredyty bankowe	-	8 504	131 651	334 072	-	474 227
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	9 077	-	-	9 077
Weksle od podmiotów powiązanych	-	-	7 268	-	-	7 268
Obligacje	-	-	71 361	93 680	-	165 041
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	74 718	-	74 718
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	276 988	-	-	-	276 988
Rozliczenia międzyokresowe	-	106 022	-	-	-	106 022
	-	393 690	222 993	517 882	2 950	1 137 515

31 grudnia 2023 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	-	2 175	3 139	14 273	5 718	25 305
Oprocentowane kredyty bankowe	-	580	39 887	94	-	40 561
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	-	51 717	-	51 717
Obligacje	-	-	132 927	286 829	-	419 756
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	70 869	-	70 869
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	167 975	-	-	-	167 975
Rozliczenia międzyokresowe	-	105 551	-	-	-	105 551
	-	276 281	175 953	423 782	5 718	881 734

Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) stanowią niezdyskontowane przepływy pieniężne netto. Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie przepływów brutto z tytułu tych instrumentów do przepływów netto.

31 grudnia 2024 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wpływy	-	-	2 850	-	-	2 850
Wywały	-	-	(562)	-	-	(562)
Kwota netto	-	-	2 288	-	-	2 288

31 grudnia 2023 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wpływy	-	1 976	5 831	2 870	-	10 677
Wywały	-	(733)	(1 143)	(562)	-	(2 438)
Kwota netto	-	1 243	4 688	2 308	-	8 239

29. INSTRUMENTY FINANSOWE

29.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, Grupa była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych SWAP:

Rodzaj transakcji	Bank	Walu-ta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Staća stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji	Cel zabezpieczenia
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	Nie podlega rachunkowości zabezpieczeń
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	zabezpieczeń

(1) W związku ze spłatą obligacji (stanowiących pozycję zabezpieczaną) w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa zaprzestała stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń dla powyższych transakcji. W rezultacie kwota 5 074 tys. PLN (4 110 tys. PLN netto) skumulowana w innych całkowitych dochodach została przeklasyfikowana do wyniku finansowego i ujęta jako zwiększenie przychodów finansowych. Strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej powyższych instrumentów w kwocie 3 633 tys. PLN została ujęta jako zmniejszenie przychodów finansowych (szczegóły w Nocie 10.5).

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku, Grupa zamknęła następujące transakcje SWAP stóp procentowych:

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Staća stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	60 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	10 000 tys. PLN

Strata z tego tytułu wyniosła 1 248 tys. PLN i została ujęta jako zmniejszenie przychodów finansowych (szczegóły w Nocie 10.5).

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, łączna wartość wpływów netto z tytułu rozliczenia transakcji SWAP wyniosła 5 965 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku łączna wartość wpływów netto wyniosła 23 331 tys. PLN).

29.2. 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 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Aktywa finansowe					
Inne należności długoterminowe	AFWwZK	879	989	879	989
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	AFWwZK	147 714	153 274	147 714	153 274
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	AFWwZK	205 985	125 258	205 985	125 258
Indywidualne rachunki powiernicze	AFWwZK	152 126	216 296	152 126	216 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	210 758	340 851	210 758	340 851
Pochodne instrumenty finansowe	IPWwWG WF/OCI	2 303	7 183	2 303	7 183
		719 765	843 851	719 765	843 851
	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	AFWwZK	20 086	20 635	20 086	20 635
Oprocentowane kredyty bankowe	AFWwZK	406 616	39 458	406 616	39 458
Oprocentowane pożyczki	AFWwZK	8 399	38 382	8 399	38 382
Weksle	AFWwZK	6 964	-	6 964	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	AFWwZK	276 988	167 975	276 988	167 975
Obligacje	AFWwZK	151 649	362 337	151 575	361 715
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	AFWwZK	74 718	70 869	74 718	70 869
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	AFWwZK	106 022	105 551	106 022	105 551
		1 051 442	805 207	1 051 368	804 585

Użyte skróty:

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

AFWwWGWF- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, saldo indywidualnych rachunków powierniczych, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,
- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych, z wyjątkiem obligacji, 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), które zaklasyfikowano do Poziomu 2 oraz obligacji, które zaklasyfikowano do Poziomu 1.

29.3. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

	Oprocentowane kredyty bankowe	Pożyczki od podmiotów powiązanych	Weksle od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje
Na dzień 1 stycznia 2024 roku:	39 458	38 382	-	20 635	362 337
Zaciągnięcia (gotówka)	954 073	-	-	-	-
Ujęcie - sprzedaż udziałów w jednostce zależnej (szczegóły w Nocie 9)	-	-	20 155	-	-
Nowe umowy najmu/leasingu	-	-	-	3 366	-
Splaty (gotówka)	(585 829)	(28 655)	(13 085)	(3 706)	(210 000)
Splaty odsetek i prowizji (gotówka)	(8 813)	(546)	(730)	(1 460)	(29 132)
Splaty odsetek i prowizji (bezgotówkowe)	436	-	-	-	-
Naliczone odsetki	4 839	1 389	624	1 460	28 444
Amortyzacja prowizji	2 452	-	-	-	-
Wycena	-	-	-	(209)	-
Usunięcie z bilansu - sprzedaż udziałów w jednostce zależnej (szczegóły w Nocie 9)	-	(2 171)	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2024 roku:	406 616	8 399	6 964	20 086	151 649

30. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby 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. Kapitały, natomiast, obejmują sumę kapitałów własnych.

Wskaźnik zadłużenia dotyczący obligacji serii PD 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 PD:

	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	575 693	442 005
Udzielone gwarancje (szczegóły w Nocie 26)	21 700	2 372
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych oraz akcjonariuszy niekontrolujących	(15 363)	(38 382)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(210 758)	(340 851)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	371 272	65 144
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(149 756)	(216 296)
Zadłużenie netto, w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	221 516	(151 152)
Kapitał własny	1 751 478	1 497 470
Wskaźnik zadłużenia (z uwzględnieniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych)	0,13	(0,10)

31. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zarząd spółki dominującej	4	4
Zarządy pozostałych spółek Grupy	18	17
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę	433	435
Razem	455	456

32. 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 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	1 216 (*)	1 169 (*)

(*) PLN 648 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k (w 2023 roku: 577 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k.).

33. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa zawarła umowy sprzedaży gruntów zlokalizowanych w: Gdańsku (Nowy Port i Oliwa) i lokalu handlowego w Warszawie (Białołęka). Wszystkie te nieruchomości zostały sklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej (szczegóły w Nocie 16). Oczekuje się, że transakcje sprzedaży (w tym płatności za przekazany grunt i lokal użytkowy) zostaną sfinalizowane w 2025 roku. Powyższe aktywa zostały w konsekwencji przeklasyfikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Nieruchomości inwestycyjne	78 356	-
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	78 356	-

34. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 10 stycznia 2025 roku Spółka przeprowadziła następującą nową emisję obligacji:

Seria	Data emisji	Liczba obligacji	Wartość nominalna (w tys. PLN)	Stopa procentowa	Data wykupu	Papiery wartościowe
PF	10 stycznia 2025 roku	250 000	250 000	WIBOR 6M + marża	10.01.2029	Niezabezpieczone

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia, które należałoby ujawnić w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 26 marca 2025 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu