

ROBYG
the Art of Building



GRUPA ROBYG S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023 ROKU**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
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	32
11. PODATEK DOCHODOWY	35
12. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	37
13. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	37
14. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	38
15. LEASING	39
16. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	40
17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	42
18. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	42
19. ZAPASY	43
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	48
25. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE)	49
26. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	49
27. PODMIOTY POWIĄZANE	51
28. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	53
29. INSTRUMENTY FINANSOWE	56
30. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	58
31. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	59
32. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	59
33. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	59

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	10.1	1 813 037	1 505 499
Koszt własny sprzedaży	10.2	(1 350 817)	(1 094 688)
Zysk brutto na sprzedaży		462 220	410 811
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	9	19 750	-
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	16	57 615	98 639
Pozostałe przychody	10.3	5 961	10 675
Koszty marketingu i sprzedaży	10.7	(31 400)	(28 123)
Koszty ogólnego zarządu	10.7	(54 745)	(49 972)
Pozostałe koszty	10.4	(2 788)	(3 191)
Zysk operacyjny		456 613	438 839
Przychody finansowe	10.5	21 772	15 463
Koszty finansowe	10.6	(24 300)	(11 429)
Zysk brutto		454 085	442 873
Podatek dochodowy	11.1	(86 003)	(89 321)
Zysk netto za rok		368 082	353 552
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		369 347	354 215
Akcjonariuszom niekontrolującym	22.3	(1 265)	(663)
		368 082	353 552
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	29.1	(9 405)	4 888
Całkowity dochód netto za okres		358 677	358 440
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		359 942	359 103
Akcjonariuszom niekontrolującym	22.3	(1 265)	(663)
		358 677	358 440
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
- Podstawowy oraz rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający, akcjonariuszom jednostki dominującej	12	1,28	1,22

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2023 roku

	Nota	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	14	27 049	26 660
Nieruchomości inwestycyjne	16	453 200	517 050
Wartość firmy	17.1	21 488	21 488
Inne wartości niematerialne	17.2	335	581
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	9	(4 480)	-
Pochodne instrumenty finansowe	29.1	1 476	8 608
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	20.1	157 441	24 439
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11.3	67 749	65 244
		724 258	664 070
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19	1 855 534	2 108 769
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	145 074	139 237
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 459	12 944
Rozliczenia międzyokresowe		1 771	1 340
Pochodne instrumenty finansowe	29.1	5 707	24 417
Indywidualne rachunki powiernicze		216 296	147 618
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	340 851	424 483
		2 567 692	2 858 808
SUMA AKTYWÓW		3 291 950	3 522 878
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	13 515
Zyski zatrzymane		1 071 276	701 929
		1 499 396	1 139 454
Akcjonariusze niekontrolujący	18.3, 22.3	(1 926)	(661)
Kapitał własny razem		1 497 470	1 138 793
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	23	315 592	391 393
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	15	21 143	25 850
Pozostałe zobowiązania	25	70 869	51 876
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11.3	140 598	132 984
		548 202	602 103
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25	196 107	200 489
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	15	57 376	62 521
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	23	145 220	650 211
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		15 709	8 770
Rozliczenia międzyokresowe		105 551	55 280
Zaliczki otrzymane od klientów		723 742	798 214
Rezerwy	24	2 573	6 497
		1 246 278	1 781 982
Zobowiązania razem		1 794 480	2 384 085
SUMA PASYWÓW		3 291 950	3 522 878

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		454 085	442 873
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja	10.8	6 427	6 503
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	16	(57 615)	(98 639)
Przychody finansowe	10.5	(21 772)	(15 463)
Koszty finansowe	10.6	24 300	11 429
Zmiana stanu rezerw (Zysk)/strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych		(3 924)	150
		(5 350)	(20 983)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	9	(19 750)	-
Podatek dochodowy zapłacony		(77 932)	(79 886)
Odsetki otrzymane	10.5	7 571	2 680
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		224 517	(31 167)
Zmiana stanu należności		27 826	26 662
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		48 405	17 304
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		(68 678)	24 523
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		(22 454)	(139 230)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		515 656	146 756
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1 685)	(1 265)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych i aktywów poprzednio zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	16, 18.2	12 031	232 563
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		203	12 950
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi		(4 119)	(4 074)
Wpływy ze sprzedaży udziałów/akcji w jednostkach zależnych		3 708	2
Wpływy związane z utworzeniem wspólnych przedsięwzięć, pomniejszone o przekazane środki pieniężne	9	99 419	-
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom		(144 384)	-
Splaty pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom		60 350	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		25 523	240 176
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	29.3	857 343	1 552 842
Wpływy z tytułu emisji obligacji	23.2	-	110 000
Splata kredytów	29.3	(1 156 612)	(1 228 024)
Wykup obligacji	23.2	(297 093)	(62 907)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	29.3	(3 224)	(2 650)
Dywidendy zapłacone		-	(600 000)
Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych	29.3	26 201	11 299
Splaty pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych	29.3	(1 994)	-
Odsetki oraz prowizje zapłacone	29.3	(72 763)	(41 795)
Wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zamiany stóp procentowych	29.1	23 331	6 107
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		(624 811)	(261 235)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(83 632)	125 697
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21	424 483	298 786
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	21	340 851	424 483
- o ograniczonej możliwości dysponowania	21	5 036	3 405

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						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	Razem		
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

za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						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	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	28 940	385 423	9 647	8 627	947 714	1 380 351	-	1 380 351
Zysk netto za rok	-	-	-	-	354 215	354 215	(663)	353 552
Inne całkowite dochody	-	-	-	4 888	-	4 888	-	4 888
Całkowity dochód netto za rok	-	-	-	4 888	354 215	359 103	(663)	358 440
Dywidendy	-	-	-	-	(600 000)	(600 000)	-	(600 000)
Sprzedaż udziałów w jednostce zależnej	18.3	-	-	-	-	-	2	2
Na dzień 31 grudnia 2022 roku	28 940	385 423	9 647	13 515	701 929	1 139 454	(661)	1 138 793

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 2023 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 2023 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 2023 roku	31 grudnia 2022 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 Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
25.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
26.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
27.	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 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
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 %
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.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
38.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
39.	Barium 1 Sp. z o.o.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
40.	BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	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 holdingowa.	100,00 %	100,00 %
43.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
44.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
45.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
46.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
47.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
48.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
49.	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.	8/126 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 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
65.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
66.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
67.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
68.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
69.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
70.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
71.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
73.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
74.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
75.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
76.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
77.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
78.	ROBYG 28 Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
79.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
80.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
81.	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
82.	ROBYG WPB Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,76 %	99,76 %
83.	Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
84.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
85.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
86.	RBD Wilanów Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	100,00 %
87.	Przybrzeżna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
88.	MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
89.	KAJAR Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
90.	Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
91.	Krakowska Project Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-

(1) W IV kwartale 2022 roku, Spółka sprzedała 49% udziałów w Podmiocie na rzecz MAM Project Sp. z o.o. (szczegóły w Nocie 18.3).

(2) Spółka sprzedała 100% udziałów w Podmiocie w IV kwartale 2023.

(3) Podmiot został utworzony w IV kwartale 2023.

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

1.4. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
1.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	100,00 %
2.	Affane Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	-
3.	Zaspa Project Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	-

- (1) W II kwartale 2023 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À 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.À R.L. (szczegóły w Nocie 9).
 (3) W III kwartale 2023 roku, Spółka utworzyła Podmiot i w IV kwartale 2023 roku Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À 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 tysiący PLN.

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

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej 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 20 marca 2024 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 ODROZCZONEGO

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

WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

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 2023 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 2022 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF, które zostały przyjęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od 1 stycznia 2023 roku:

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe i Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów oraz Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy.

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

- Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych: Umowy finansowania dostawców - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania dostawców - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później;
- 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;
- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz MSR 28 Jednostki Stowarzyszone - Sprzedaż lub Przekazanie Aktywów Pomiędzy Inwestorem a Spółką Stowarzyszoną lub Wspólnym Przedsięwzięciem - zatwierdzenie zmian odroczone na czas nieokreślony.

Następujące standardy i 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe i długoterminowe z kowenantami - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązania z tytułu leasingu zwrotnego - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 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 2023 roku, jak to opisano w Nocie 1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

UDZIAŁ W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

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

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

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

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

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

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

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

UDZIAŁ WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

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

Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności.

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

7.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
USD	3,9350	4,4018
EUR	4,3480	4,6899

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 biur 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 okazjnego 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 ujmuje się niezwłocznie jako

przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

7.9. Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

7.10. Aktywa finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I WYCENA

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

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

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

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

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

PÓZNIJSZA WYCENA

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

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

AKTYWA FINANSOWE UJMOWANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (INSTRUMENTY DŁUŻNE)

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

- Zgodnie z przyjętym modelem, składnik aktywów finansowych jest posiadany w celu otrzymania umownych przepływów pieniężnych oraz

- Warunki umowne składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału i odsetek od niespłaconej kwoty kapitału.

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

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

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

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

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

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

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

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

AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

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

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

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

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

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

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

7.13. Zapasy

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

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

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

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

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

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

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

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

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

7.19. 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.

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 odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG (VAT)

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

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

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

7.24. Zysk netto na akcję

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

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

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. Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

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 2023 roku	Segmenty sprawozdawcze				Działalność ogółem	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Trójmiasto – jednostki zależne	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	-	1 958	6 457	6 457
Przychody ze sprzedaży razem	922 406	660 326	172 096	58 209	1 813 037	1 813 037
Zysk brutto ze sprzedaży	257 973	166 315	19 718	18 214	462 220	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

Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Segmenty sprawozdawcze				Działalność ogółem	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Trójmiasto – jednostki zależne	Wrocław – jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne		
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych	682 327	685 489	127 664	34	1 495 514	1 495 514
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	1 895	5 321	-	2 769	9 985	9 985
Przychody ze sprzedaży razem	684 222	690 810	127 664	2 803	1 505 499	1 505 499
Zysk brutto ze sprzedaży	186 471	199 033	22 879	2 428	410 811	410 811
Pozostałe przychody						10 675
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto						98 639
Koszty marketingu i sprzedaży						(28 123)
Koszty ogólnego zarządu						(49 972)
Pozostałe koszty						(3 191)
Zysk operacyjny						438 839

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. Grupa nie sprawuje kontroli nad spółkami Inwestycja 2016 Sp. z o.o., Affane Sp. z o.o. i Zaspas Project 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 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku na dzień sprzedaży 50% udziałów przez Grupę i ustanowienia wspólnej kontroli nad wyżej opisanymi podmiotami:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspas Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
Wartości godziwe aktywów netto ujęte na dzień transakcji	39 061	64 692	5
% sprzedanych aktywów netto	50%	50%	50%
Wartość sprzedanych aktywów netto	19 531	32 346	3
Korekty konsolidacyjne	(946)	1 333	-
Otrzymane wynagrodzenie (2)	43 327	38 850	3
Zysk na transakcji (brutto)	24 742	5 171	-
Zysk na transakcji (netto) (1)	20 041	4 189	-
Wpływy pieniężne ze sprzedaży są następujące:			
Środki pieniężne zbyte	(288)	(4)	-
Otrzymane wynagrodzenie (2)	43 327	38 850	3
Wpływ środków pieniężnych netto	43 039	38 846	3

- (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 2023 roku.
(2) Łączne wynagrodzenie otrzymane przez Grupę od Partnera wyniosło 99 711 tysięcy PLN (w tym 13 869 tys. PLN dotyczyło podatków transakcyjnych (głównie VAT) oraz 3 658 tys. PLN dotyczyło refakturowanych nakładów).

Poniższa tabela podsumowuje wartości bilansowe inwestycji Grupy we wspólne przedsięwzięcia:

	31 grudnia 2023 roku
Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	(1 936)
Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	(2 358)
Zaspas Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)	(186)
Łączne inwestycje we wspólne przedsięwzięcia rozliczane metodą praw własności	(4 480)

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie były następujące:

	<u>Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku</u>
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2023 roku	-
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć za okres objęty niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	(4 480)
Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2023 roku	<u>(4 480)</u>

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.

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:

	<u>Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)</u>	<u>Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)</u>	<u>Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)</u>
<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	<u>73 780</u>	<u>103 642</u>	<u>115 090</u>
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	2 146	229	-
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	81 260	108 125	115 456
<i>Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pozostałych zobowiązań i rezerw)</i>	81 260	108 125	115 456
Zobowiązania ogółem	<u>83 406</u>	<u>108 354</u>	<u>115 456</u>
Aktywa netto	<u>(9 626)</u>	<u>(4 712)</u>	<u>(366)</u>
<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	<u>(3 873)</u>	<u>(4 717)</u>	<u>(371)</u>

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 ramach wykonania umowy, Grupa sprzedała Partnerowi 50% posiadanych udziałów w podmiocie Grupy prowadzącym powyższy projekt. Umowa sprzedaży udziałów zawiera pewne warunki, które muszą zostać spełnione przez Grupę, aby prawo własności udziałów zostało formalnie przeniesione na Partnera, w związku z czym wyżej opisana transakcja nie została jeszcze rozliczona jako wspólne przedsięwzięcie w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Płatność zaliczkowa za udziały dokonana przez Partnera (w łącznej kwocie 15 193 tys. PLN) została zaprezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe” (szczegóły w Nocie 25 i 27).

10. PRZYCHODY I KOSZTY

10.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	1 735 823	1 474 795
Przychody z tytułu usług świadczonych do podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 27)	15 798	-
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	6 457	9 985
Przychody ze sprzedaży gruntów (szczegóły w Nocie 18.2)	44 350	1 066
Zysk z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (szczegóły w Nocie 16)	5 174	12 733
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych	5 435	6 920
Razem przychody ze sprzedaży	1 813 037	1 505 499

10.2. Koszt własny sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	(1 314 716)	(1 083 492)
Koszt usług świadczonych podmiotom powiązanym	(9 186)	-
Koszt działalności w zakresie najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	(3 083)	(3 230)
Koszt własny sprzedanych gruntów (szczegóły w Nocie 18.2)	(19 249)	-
Pozostałe koszty	(4 583)	(7 966)
Razem koszt własny sprzedaży	(1 350 817)	(1 094 688)

10.3. Pozostałe przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Rozwiązanie rezerw na roszczenia prawne (szczegóły w Nocie 24)	3 224	350
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	178	8 651
Kary od klientów i podwykonawców	685	834
Odpis zobowiązań	825	144
Rozwiązanie odpisu na należności	251	-
Odszkodowania i ugody	419	-
Pozostałe	379	696
Razem pozostałe przychody	5 961	10 675

10.4. Pozostałe koszty

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Utworzone rezerwy (szczegóły w Nocie 24)	(319)	(150)
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	(608)	(715)
Spisane należności	(438)	(434)
Darowizny	(294)	(433)
Koszty spraw sądowych	(356)	(97)
Strata ze zbycia i likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	(2)	(477)
Odszkodowania	(498)	(705)
Pozostałe	(273)	(180)
Pozostałe koszty ogółem	(2 788)	(3 191)

10.5. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Przychody z tytułu odsetek bankowych	7 571	2 680
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (szczegóły w Nocie 27)	7 856	-
Efekt dyskonta	4 612	1 538
Zysk z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto)	-	10 590
Przychody z tytułu różnic kursowych netto	742	-
Pozostałe	991	655
Przychody finansowe ogółem	21 772	15 463

10.6. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Odsetki od kredytów bankowych	(2 141)	(1 163)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 27)	(165)	(30)
Odsetki od obligacji	(3 281)	(6 501)
Odsetki od pozostałych zobowiązań	(614)	(67)
Koszty z tytułu różnic kursowych netto	-	(387)
Koszty finansowe z tytułu leasingu	(1 332)	(874)
Prowizje bankowe	(1 692)	(2 128)
Oplaty związane z notowaniem obligacji Spółki na rynku publicznym	(31)	(65)
Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) (szczegóły w Nocie 29.1)	(14 230)	-
Pozostałe	(814)	(214)
Koszty finansowe ogółem	(24 300)	(11 429)

10.7. Koszty według rodzajów

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Nabyte grunty	(206 720)	(29 758)
Amortyzacja	(6 427)	(6 503)
Zużycie materiałów i energii	(15 410)	(21 723)
Usługi obce	(913 052)	(1 025 469)
Podatki i opłaty	(15 467)	(14 875)
Koszty świadczeń pracowniczych	(47 109)	(42 209)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 800)	(2 547)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	(1 205 985)	(1 143 084)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(1 350 817)	(1 094 688)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(31 400)	(28 123)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(54 745)	(49 972)
Zmiana stanu zapasów	230 977	29 699

10.8. Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(5 841)	(5 738)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(586)	(765)
Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem	(6 427)	(6 503)

10.9. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Wynagrodzenia	(37 862)	(34 219)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(7 618)	(6 528)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(1 629)	(1 462)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	(47 109)	(42 209)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(23 525)	(20 292)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(2 994)	(2 906)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(20 590)	(19 011)

11. PODATEK DOCHODOWY

11.1. Obciążenia podatkowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy	(85 728)	(71 509)
Odroczony podatek dochodowy	(5 959)	(17 812)
Podatek dotyczący zysku zrealizowanego w związku z ustanowieniem wspólnych przedsięwzięć (szczegóły w Nocie 9) (1)	5 684	-
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku wyników	(86 003)	(89 321)
Inne całkowite dochody		
Odroczony podatek dochodowy dotyczący straty/(zysku) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	2 206	(1 146)
Obciążenie podatkowe wykazane w innych całkowitych dochodach	2 206	(1 146)

(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 2023 roku.

11.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Zysk brutto	454 085	442 873
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2022: 19%)	(86 276)	(84 146)
Nieujęte straty podatkowe	193	-
Rozpoznanie/(spisanie) aktywów z tytułu podatku odroczonego	(2 023)	38
Różnice trwałe wynikające z alokacji ceny nabycia	(3 780)	(4 058)
Pozostałe przychody/(koszty) niepodatkowe	1 249	(1 155)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	4 634	-
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2022: 19%)	(86 003)	(89 321)
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(86 003)	(89 321)

11.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Zapasy i zaliczki od klientów	Nieruchomości inwestycyjne	Odsetki od pożyczek i kredytów	Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy	Straty podatkowe	Znaki towarowe	Pochodne instrumenty finansowe	Pozostałe	Razem
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2021 roku	(84 411)	(50 808)	25 135	6 044	36 334	13 957	(3 116)	8 083	(48 782)
Korzyść podatkowa/ (obciążenie podatkowe):									
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	(47 912)	(432)	21 291	8 701	1 738	(2 428)	(2 012)	3 242	(17 812)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	(1 146)	-	(1 146)
Transfery	(7 531)	7 531	-	-	-	-	-	-	-
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)	25 501	(72 849)

Podatek odroczonej wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	67 749	65 244
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(140 598)	(132 984)
	(72 849)	(67 740)

Na dzień 31 grudnia 2023, Grupa posiadała niewykorzystane straty podatkowe w wysokości 1 147 tys. PLN, z czego ostatnie które można odliczyć od przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu w spółkach, w których powstały, wygasają z dniem 31 grudnia 2028 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 218 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 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	369 347	354 215
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)	1,28	1,22

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 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 28 czerwca 2023 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto wypracowanego przez Spółkę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku poprzez przeznaczenie całości zysku, tj. 154 494 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 2023 został przeznaczony na kapitał zapasowy (ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, Grupa nie zadeklarowała dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy dla akcjonariuszy niekontrolujących.

14. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 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 2022 roku	1 778	3 515	18 185	15 396	6 438	45 312
Nabycia	-	746	440	5 891	751	7 828
Zbycia i likwidacje	(128)	-	(7 888)	-	(155)	(8 171)
Pozostałe	707	(707)	-	-	-	-
Koszt na dzień 31 grudnia 2022 roku	2 357	3 554	10 737	21 287	7 034	44 969
Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2022 roku	1 300	707	6 462	2 091	5 804	16 364
Odpis amortyzacyjny za okres	313	758	1 764	2 129	774	5 738
Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(97)	-	(3 547)	-	(149)	(3 793)
Pozostałe	536	(536)	-	-	-	-
Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2022 roku	2 052	929	4 679	4 220	6 429	18 309
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2022 roku	478	2 808	11 723	13 305	634	28 948
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2022 roku	305	2 625	6 058	17 067	605	26 660

(1) Na dzień 31 grudnia 2023 roku, wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych będących w posiadaniu spółek Grupy na podstawie umów leasingu wynosiła 20 718 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 19 692 tys. PLN) i dotyczyła: powierzchni biurowych w kwocie 18 649 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 17 067 tys. PLN) oraz pojazdów w kwocie 2 069 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 2 625 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 3 683 tys. PLN,
 - wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
 - wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają korzystną opcję wykupu przedmiotu leasingu.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Grupy z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu, w tym:		
Prawo użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do zapasów	57 376	62 521
Zobowiązania z tytułu wynajmu powierzchni biurowych	2 734	2 290
Leasing pojazdów	1 409	490
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowego, w tym:		
Prawo użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych	21 143	25 850
Zobowiązania z tytułu wynajmu powierzchni biurowych	16 073	15 387
Leasing pojazdów	419	1 738
Razem zobowiązania z tytułu leasingu	99 154	108 276

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 2 lat.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku jak i na dzień 31 grudnia 2022 roku, przyszłe należne minimalne opłaty leasingowe wynikające z nieodwoływalnych umów leasingu przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
W okresie 1 roku	2 503	4 107
W okresie od 1 do 5 lat	2 588	8
Razem	5 091	4 115

16. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	517 050	522 641
Zysk z przeszacowania (1)	57 615	98 639
Przeniesienie z zapasów (2)	4 564	1 115
Przeniesienie do zapasów (3)	(118 585)	(79 643)
Zbycie lokali użytkowych (4)	(6 857)	(37 082)
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	4 119	4 074
Zastosowanie MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów) (szczegóły w Nocie 15.1)	(4 706)	7 306
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:	453 200	517 050
w tym wpływ zastosowania MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	21 143	25 850

(1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku (jak i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 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 2023 roku, Grupa zawarła nową umowę najmu lokalu użytkowego wcześniej zaklasyfikowanego jako zapasy (w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku nie zawierano takich umów).

(3) W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektów deweloperskich na gruntach wcześniej zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

(4) W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy zbycia lokali użytkowych zlokalizowanych w Warszawie i Gdańsku za łączną kwotę 12 031 tys. PLN (49 363 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku). Przychody ze sprzedaży z tytułu zbycia wyżej wymienionych nieruchomości inwestycyjnych zostały pomniejszone o koszt własny sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 6 857 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (37 082 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2022 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 2023 roku	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony:	
		31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście) (1)	Metoda rezydualna	98 281	119 201	23 145	14 300
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo)	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	1 438	1 438	-	1 142
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Ostrów Tumski) (2)	Metoda rezydualna	128 660	105 352	21 268	40 330
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Nowy Port) (3)	Metoda rezydualna	50 597	64 451	9 628	11 891
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa) (4)	Metoda rezydualna	-	-	-	3 520
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa)	Metoda transakcji porównywalnych	18 500	18 500	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Piątkowo)	Metoda transakcji porównywalnych / Metoda rezydualna (5)	51 324	47 750	3 574	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Wilanów) (6)	Metoda rezydualna	-	51 038	-	1 066
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Włochy)	Metoda transakcji porównywalnych	55 450	55 450	-	9 546
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Nowe Miasto)	Metoda transakcji porównywalnych	26 557	25 913	-	7 775
Lokale przeznaczone na wynajem	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	1 250	2 107	-	9 069
		432 057	491 200	57 615	98 639

- (1) W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa rozpoczęła częściową realizację mieszkaniowego projektu deweloperskiego na gruntach ujmowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne (wartość gruntów przeniesionych do zapasów wyniosła 44 065 tys. PLN).
- (2) Na dzień 31 grudnia 2022 roku wycenione w podejściu mieszanym, metodą rezydualną.
- (3) W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa rozpoczęła częściową realizację mieszkaniowego projektu deweloperskiego na gruntach ujmowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne (wartość gruntów przeniesionych do zapasów wyniosła 23 482 tys. PLN).
- (4) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, Grupa rozpoczęła realizację mieszkaniowego projektu deweloperskiego na gruntach ujmowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne (wartość gruntów przeniesionych do zapasów wyniosła 17 320 tys. PLN).
- (5) Na dzień 31 grudnia 2022 roku wycenione metodą transakcji porównywalnych.
- (6) W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa rozpoczęła realizację mieszkaniowego projektu deweloperskiego na gruntach ujmowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne (wartość gruntów przeniesionych do zapasów wyniosła 51 038 tys. PLN).

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku wyniosły 6 457 tys. PLN (9 985 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 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)	10 300 – 15 300 PLN/m ²
	Koszty budowy, infrastruktury i projektu architektonicznego (1)	6 676 – 7 750 PLN/m ²
	Marża inwestora (1)	10,0%-17,65%
Metoda transakcji porównywalnych	Średni okres transakcji porównywalnych	grudzień 2021 – grudzień 2023

- (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 2023 roku wynosiła 21 488 tys. PLN (21 488 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2022 roku).

Test na utratę wartości firmy przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2023 roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 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 2023 roku ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta (przed opodatkowaniem) zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 13,2% (2022: 13,2%) a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane z zastosowaniem stopy wzrostu wynoszącej 3,5% (2022: 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

	2023	2022
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	4 992	4 927
Zwiększenia	340	79
Zmniejszenia i likwidacje	-	(14)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	5 332	4 992
Umorzenie na dzień 1 stycznia	4 411	3 646
Odpis amortyzacyjny za okres	586	765
Umorzenie na dzień 31 grudnia	4 997	4 411
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	581	1 281
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	335	581

18. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

18.1. Nabycia gruntów

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych we Wrocławiu, Warszawie i Gdańsku 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.

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych w Gdańsku i w Warszawie w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 30 494 tys. PLN. Nabyte grunty zostały ujęte jako Zapasy w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, Grupa nie zawarła żadnej transakcji pośredniego nabycia gruntu.

18.2. Zbycia gruntów

A. ZBYCIE GRUNTÓW ZAKLASYFIKOWANYCH JAKO AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie zbyła żadnych gruntów zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, Grupa zawarła z podmiotem niepowiązanym ostateczne umowy zbycia gruntu położonego w Warszawie (dzielnica Wilanów) za łączną kwotę 183 200 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2021 roku, grunt ten został sklasyfikowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako "aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży". Przychody ze sprzedaży dotyczące zbycia powyższej nieruchomości inwestycyjnej były równe jej wartości bilansowej, ponieważ nieruchomość została wyceniona w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2021 roku, w związku z czym w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku nie rozpoznano zysku/straty na tej transakcji. Cena sprzedaży została otrzymana w gotówce i jest prezentowana w ramach działalności inwestycyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

B. ZBYCIE GRUNTÓW ZAKLASYFIKOWANYCH 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).

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku, Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży gruntu położonego w Sławnie. Przychody ze sprzedaży z tytułu tego zbycia w łącznej kwocie 1 066 tys. PLN zostały zaprezentowane w pozycji Przychody ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszt własny sprzedanych gruntów rozpoznany przez Grupę wyniósł 0 PLN (szczegóły w Notach 10.1 i 10.2).

18.3. Nabycia i sprzedaż udziałów/akcji w jednostkach zależnych (połączenia jednostek gospodarczych)

TRANSAKcje W 2023 roku:

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie zawierała umów nabycia udziałów w jednostkach zależnych.

TRANSAKcje W 2022 roku:

(1) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, Grupa dokonała sprzedaży 49% udziałów w jednostce zależnej ROBYG 28 Sp. z o.o.. Nabywcą udziałów była spółka MAM Project Sp. z o.o., z którą Grupa (poprzez spółkę ROBYG 28 Sp. z o.o.) będzie wspólnie realizowała mieszkaniowy projekt deweloperski. W oparciu o szczególne postanowienia umowne wiążące partnerów dotyczące realizacji powyższego projektu, Grupa uznała kontrolę nad ROBYG 28 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku.

(2) W dniu 22 kwietnia 2022 roku, Grupa nabyła od osób fizycznych trzy dodatkowe udziały w ROBYG WPB Sp. z o.o. W efekcie, udział Grupy w tym podmiocie wzrósł z 99,65% do 99,76%.

19. ZAPASY

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Aktywa obrotowe		
Grunty przeznaczone pod zabudowę	654 013	720 218
Produkcja w toku	616 199	1 090 614
Wyroby gotowe	566 895	283 711
Zaliczki na poczet usług budowlanych	18 427	14 226
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	1 855 534	2 108 769

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2022 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 2023, kwota 57 376 tys. PLN (31 grudnia 2022: 62 521 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

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanim (szczegóły w Notach 9 oraz 27)	153 274	-
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane	839	839
Należność z tytułu dostaw i usług (długoterminowe)	-	20 340
Pozostałe należności	150	82
Pozostałe aktywa	3 178	3 178
Inne należności długoterminowe	157 441	24 439

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

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych	32 272	10 954
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	74 691	99 557
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych (szczegóły w Nocie 27)	13 935	275
Należności budżetowe	19 816	25 555
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez jednostki niepowiązane (część krótkoterminowa)	2 353	586
Pozostałe należności	2 007	2 310
Należności ogółem, netto	145 074	139 237
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	5 272	5 097
Należności ogółem, brutto	150 346	144 334

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

Zarówno na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 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:

	2023	2022
Na dzień 1 stycznia	5 097	4 912
Obciążenia za okres	608	1 140
Wykorzystanie	(182)	(530)
Odwrocenie	(251)	(425)
Na dzień 31 grudnia	5 272	5 097

Tabela poniżej przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, które według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku były przeterminowane:

	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane				
			< 30 dni	31 – 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2023 roku	125 258	117 850	3 391	421	618	2 336	642
31 grudnia 2022 roku	113 682	109 487	1 603	817	243	1 382	150

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 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	5 200	12 838
Lokaty krótkoterminowe	330 615	408 240
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	5 036	3 405
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	340 851	424 483

22. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

22.1. Kapitał zakładowy

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku, kapitał zakładowy Spółki wynosił 28 940 119,90 PLN i dzielił się na 289 401 199 akcji.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 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 2023 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 2023 roku, nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

22.3. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	2023	2022
Na dzień 1 stycznia	(661)	-
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	(1 265)	(663)
Nabycie udziałów akcjonariuszy niekontrolujących	-	2
Na dzień 31 grudnia (1)	(1 926)	(661)

(1) Szczegóły w Nocie 18.3.

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

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 waha 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 2022 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)	(1)	7,94%	338 927	-	338 927
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	11,44%	-	11 465	11 465
Obligacje	(3)	8,15%	308 504	362 803	671 307
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	(4)	4,17%	2 290	15 387	17 677
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	(4)	4,51%	490	1 738	2 228
			650 211	391 393	1 041 604

(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 waha 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 2023 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 2023 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2022 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 2023 roku, Grupa posiadała do dyspozycji 350 136 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 837 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 2023 roku:

Bank	Spółka	Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN)	Zmiany
mBank S.A.	ROBYG S.A.	150 000	Podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 150 000 tys. PLN oraz wydłużenie okresu kredytowania do dnia 11 grudnia 2026 roku.
Pekao S. A	ROBYG S.A.	150 000	Podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 150 000 tys. PLN oraz wydłużenie okresu kredytowania do dnia 31 października 2027 roku.
Millennium Bank S.A.	ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	40 000	Termin spłaty kredytu został wydłużony do dnia 7 marca 2024 roku. (1)
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	50 000	Termin spłaty kredytu został wydłużony do dnia 29 marca 2024 roku. Maksymalna kwota kredytu została obniżona o 25 000 tys. PLN do 50 000 tys. PLN. (2)

(1) Po dniu bilansowym nastąpiło podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 60 000 tys. PLN oraz wydłużenie terminu spłaty kredytu (kredyt w rachunku bieżącym) do dnia 7 lipca 2025 roku.

(2) Po dniu bilansowym nastąpiło wydłużenie terminu spłaty kredytu do dnia 28 czerwca 2024 roku.

23.2. Obligacje

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. nie wyemitowano żadnych nowych obligacji.

Spółka dokonała wykupu następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PA	237 093	237 093
PB	60 000	60 000

24. REZERWY

24.1. Rezerwy na sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku saldo rezerw obejmowało rezerwy na sprawy sądowe i dotyczyło następujących kwestii:

- postępowań związanych z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy – rezerwa utworzona w tym zakresie wynosiła 268 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 3 677 tys. PLN),
- roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanych kosztów usunięcia usterek wykrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę – łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 2 226 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 2 800 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek w częściach wspólnych budynków wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 grudnia 2023 roku 25 572 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 17 992 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,
- pozostałych rezerw w wysokości 79 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 20 tys. PLN).

24.2. Zmiany stanu rezerw

	2023	2022
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	6 497	6 347
Utworzone w ciągu roku obrotowego	319	500
Wykorzystane	(1 019)	-
Rozwiązane	(3 224)	(350)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	2 573	6 497
- Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia	2 573	6 497
- Długoterminowe na dzień 31 grudnia	-	-

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

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 27)	226	-
Wobec pozostałych podmiotów	73 005	119 101
	73 231	119 101
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	25 622	6 698
Podatek dochodowy od osób fizycznych	33	36
Pozostałe	2 477	1 775
	28 132	8 509
Pozostałe zobowiązania		
Kaucje od podwykonawców	59 642	70 280
Zobowiązanie z tytułu zaliczki otrzymanej zgodnie z umową sprzedaży udziałów (szczegóły w notach 9 i 27)	15 193	-
Prowizje z tytułu emisji obligacji	-	1 300
Pozostałe zobowiązania w stosunku do podmiotów niepowiązanych	19 909	1 299
	94 744	72 879
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	196 107	200 489
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:		
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 065	-
Kaucje od podwykonawców	68 804	51 876
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	70 869	51 876

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

- Warunki transakcji z podmiotami powiązanimi 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 2023 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2022 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	24 310	15.10.2021	30.06.2024
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	7 020	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	108	28.05.2020	20.02.2030
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	604	28.05.2020	20.02.2030
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	16.10.2023	01.07.2024
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	16.10.2023	30.04.2024
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Santander Bank Polska S.A.	Gwarancja bankowa (1)	2 372	11.04.2023	30.06.2024
Razem			36 949		

(1) Szczegóły w Nocie 30.

27. PODMIOTY POWIĄZANE

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)	Zadeklarowane i wypłacone dywidendy
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
Akcjonariusze	508(1)	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	7 250(2)	128	-	-	7 856	-
Vantage Development S.A. (3)	13 715(4)	14 972(5)	-	-	-	-
VD Sp. z o.o. (3)	-	-	-	-	-	-
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 (dotyczy TAG Immobilien AG).
- (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 odnoszące się do 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 samochodów 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
Vantage Development S.A.	219	10 927	-	-
VD Sp. z o.o.	-	20	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	7	1 656	-	-
Yula Lux S.A.R. L	15 193(2)	-	27 903	-
MAM Projekt Sp. z o.o.	-	-	10 479	-
Razem	15 419	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).

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe)	Zadeklarowane i wypłacone dywidendy
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
Akcjonariusze	1 485 (1)	-	-	-	-	600 000
MAM Project Sp. z o.o.	-	-	30	136	-	-
Razem	1 485	-	30	136	-	600 000

(1) Przychody z refaktur, które zostały skompensowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur (dotyczy Bricks Acquisitions Limited (608 tys. PLN) oraz TAG Immobilien AG (877 tys. PLN)).

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2022 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	-	275 (1)	-	-
MAM Project Sp. z o.o.	-	-	11 465	-
Razem	-	275	11 465	-

(1) Dotyczy TAG Immobilien AG.

27.1. Jednostka dominująca

Na dzień 31 grudnia 2023 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 powiązаныmi

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 a członkami Zarządów spółek Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku wyniosła 18 142 tys. PLN (w tym VAT) (5 771 tys. PLN (w tym VAT) w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku).

27.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	901	1 870
Umowy o świadczenie usług	8 551	7 279
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	322	313
Umowy o świadczenie usług	7 193	7 226
Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	3 057	2 158
Umowy o świadczenie usług	5 460	7 109
Razem	25 484	25 955

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do członków Zarządów i Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 10 327 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 11 211 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 związana z zadłużeniem Grupy. Całe zadłużenie jest oprocentowane według zmiennej stopy procentowej (oparte o WIBOR). Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 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 2023 roku			
WIBOR	+ 500 b.p.	(10 577)	(8 567)
WIBOR	- 500 b.p.	10 577	8 567
Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku			
WIBOR	+ 500 b.p.	(17 631)	(14 281)
WIBOR	- 500 b.p.	17 631	14 281

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

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

31 grudnia 2022 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	424 483	-	-	-	-	-	424 483
Oprocentowane kredyty bankowe	338 927	-	-	-	-	-	338 927
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	11 465	-	-	-	11 465
Obligacje	308 504	101 322	168 700	92 781	-	-	671 307
Pochodne instrumenty finansowe (aktywo)	24 417	1 578	7 030	-	-	-	33 025

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 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku według dat zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

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)	-	167 675	-	-	-	167 975
Rozliczenia międzyokresowe	-	105 551	-	-	-	105 551
	-	276 281	175 953	423 782	5 718	881 734

31 grudnia 2022 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	-	959	2 880	13 367	7 289	24 495
Oprocentowane kredyty bankowe	-	82 178	273 593	-	-	355 771
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	-	15 280	-	15 280
Obligacje	-	251 684	97 866	419 784	-	769 334
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	51 876	-	51 876
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	190 781	-	-	-	190 781
Rozliczenia międzyokresowe	-	55 280	-	-	-	55 280
	-	580 882	374 339	500 307	7 289	1 462 817

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

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
Wyływy	-	(733)	(1 143)	(562)	-	(2 438)
Kwota netto	-	1 243	4 688	2 308	-	8 239

31 grudnia 2022 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wpływy	-	8 031	26 029	13 173	-	47 233
Wyływy	-	(2 812)	(7 822)	(2 602)	-	(13 236)
Kwota netto	-	5 219	18 207	10 571	-	33 997

29. INSTRUMENTY FINANSOWE

29.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

Na dzień 31 grudnia 2023 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	Płatności odsetek przez Grupę
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (2)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	60 000 tys. PLN	Nie podlega rachunkowości zabezpieczeń
SWAP stopy procentowej (2)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	10 000 tys. PLN	

(1) Powyższe transakcje zostały rozliczone zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń. Efektywna część zysku na instrumentach zabezpieczających w łącznej kwocie 7 469 tys. PLN (6 050 tys. PLN netto) została ujęta w innych całkowitych dochodach w kapitale z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych, natomiast nieefektywna część w łącznej kwocie 225 tys. PLN została ujęta jako pomniejszenie kosztów finansowych (szczegóły w Nocie 10.6).

(2) Strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej powyższych instrumentów w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku wyniosła 4 050 tys. PLN i została ujęta jako koszt finansowy (szczegóły w Nocie 10.6).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku w związku ze spłatą obligacji (stanowiących pozycję zabezpieczaną) kwota 4 142 tys. PLN (3 355 tys. PLN netto), która była skumulowana w innych całkowitych dochodach została przeniesiona do rachunku zysków i strat i rozpoznana jako pomniejszenie kosztu finansowego (szczegóły w Nocie 10.6).

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku, Spółka 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	26 października 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,60%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	27 listopada 2018 roku	29 listopada 2023 roku	2,54%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	Bank Pekao S.A.	PLN	19 listopada 2018 roku	21 listopada 2023 roku	2,63%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	Bank Pekao S.A.	PLN	22 listopada 2018 roku	27 listopada 2023 roku	2,57%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	27 sierpnia 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,53%	WIBOR 6M	100 000 tys. PLN

Strata wynikająca z tego tytułu wyniosła 14 547 tys. PLN i została ujęta jako koszt finansowy (szczegóły w Nocie 10.6).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku łączna wartość wpływów netto z tytułu rozliczenia transakcji SWAP wyniosła 23 331 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku łączna wartość wpływów netto wyniosła 6 107 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 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Aktywa finansowe					
Inne należności długoterminowe	AFWwZK	989	21 261	989	21 261
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	AFWwZK	153 274	-	153 274	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	AFWwZK	125 258	113 682	125 258	113 682
Indywidualne rachunki powiernicze	AFWwZK	216 296	147 618	216 296	147 618
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	340 851	424 483	340 851	424 483
Pochodne instrumenty finansowe	IPWwWG WF/OCI	7 183	33 025	7 183	33 025
		843 851	740 069	843 851	740 069

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	AFWwZK	20 635	19 905	20 635	19 905
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	AFWwZK	77 840	350 392	77 840	350 392
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	AFWwZK	167 975	190 781	167 975	190 781
Obligacje	AFWwZK	362 337	671 307	361 715	648 072
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	AFWwZK	70 869	51 876	70 869	51 876
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	AFWwZK	105 551	55 280	105 551	55 280
		805 207	1 339 541	804 585	1 316 306

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	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje	Zobowiązania z tytułu dywidend
Na dzień 1 stycznia 2023 roku:	338 927	11 465	19 905	671 307	-
Zaciągnięcia (gotówka)	857 343	26 201	-	-	-
Nowe umowy najmu/leasingu	-	-	4 912	-	-
Spląty (gotówka)	(1 156 612)	(1 994)	(3 224)	(297 093)	-
Spląty odsetek i prowizji (gotówka)	(15 988)	(118)	(1 324)	(55 333)	-
Spląty odsetek i prowizji (bezugotówkowe)	(436)	-	-	-	-
Naliczone odsetki	14 518	2 828	1 324	43 456	-
Amortyzacja prowizji	1 706	-	-	-	-
Wycena	-	-	(958)	-	-
Na dzień 31 grudnia 2023 roku:	39 458	38 382	20 635	362 337	-

30. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

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

Wskaźnik zadłużenia dotyczący obligacji serii PC, PD i PE 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 PC, PD i PE:

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	442 005	1 023 927
Udzielone gwarancje (szczegóły w Nocie 26)	2 372	6 855
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych oraz akcjonariuszy niekontrolujących	(38 382)	(11 465)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(340 851)	(424 483)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	65 144	594 834
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(216 296)	(147 618)
Zadłużenie netto, w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(151 152)	447 216
Kapitał własny	1 497 470	1 138 793
Wskaźnik zadłużenia (z uwzględnieniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych)	(0,10)	0,39

31. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Zarząd spółki dominującej	4	4
Zarządy pozostałych spółek Grupy	17	13
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę	435	413
Razem	456	430

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 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	1 169 (*)	854 (*)

(*) PLN 577 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k (w 2022 roku: 419 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k.)

33. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Poza zdarzeniami opisanymi w Nocie 23.1, po dniu bilansowym nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia, które należałoby ujawnić w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 20 marca 2024 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarski

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu