

**ROBYG**  
*the Art of Building*



**GRUPA ROBYG S.A.**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2018 ROKU

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH .....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	6
ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	8
1. INFORMACJE OGÓLNE .....	8
2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	11
3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	12
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH.....	12
5. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI .....	14
6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE .....	17
7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	19
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI .....	32
9. PRZYCHODY I KOSZTY .....	33
10. PODATEK DOCHODOWY.....	36
11. ŻYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....	38
12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY.....	38
13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	38
14. LEASING.....	39
15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	40
16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	42
17. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH .....	43
18. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ.....	47
19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI .....	47
20. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	48
21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE .....	48
22. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO .....	52
23. REZERWY.....	54
24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE) .....	56
25. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	56
26. PODMIOTY POWIĄZANE .....	58
27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....	61
28. INSTRUMENTY FINANSOWE .....	64
29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	66
30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA .....	67
31. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	67
32. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM .....	68

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Przychody ze sprzedaży	9.1	1 034 520	737 944
Koszt własny sprzedaży	9.2	(767 706)	(542 715)
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>266 814</b>	<b>195 229</b>
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	26.5	(324)	6 494
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	15	31 473	33 455
Pozostałe przychody	9.3	4 069	3 824
Koszty marketingu i sprzedaży	9.7	(26 250)	(29 352)
Koszty ogólnego zarządu	9.7	(37 436)	(33 250)
Pozostałe koszty	9.4	(14 370)	(2 596)
<b>Zysk operacyjny</b>		<b>223 976</b>	<b>173 804</b>
Przychody finansowe	9.5	7 221	5 962
Koszty finansowe	9.6	(12 845)	(10 391)
<b>Zysk brutto</b>		<b>218 352</b>	<b>169 375</b>
Podatek dochodowy	10.1	(36 888)	(33 882)
<b>Zysk netto za rok</b>		<b>181 464</b>	<b>135 493</b>
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		138 894	109 924
Akcjonariuszom niekontrolującym		42 570	25 569
		<b>181 464</b>	<b>135 493</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
<b>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):</b>			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	28.1	(4 791)	650
Różnice kursowe z przeliczenia		(306)	70
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>		<b>176 367</b>	<b>136 213</b>
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		133 797	110 644
Akcjonariuszom niekontrolującym	21.4	42 570	25 569
		<b>176 367</b>	<b>136 213</b>
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
– Podstawowy i rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający, akcjonariuszom jednostki dominującej	11	0,48	0,40

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

na dzień 31 grudnia 2018 roku

	Nota	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	22 499	24 031
Nieruchomości inwestycyjne	15	279 022	220 490
Wartość firmy	16.1	21 488	21 488
Inne wartości niematerialne	16.2	3 549	3 115
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	26.5	1 936	7 044
Inne długoterminowe należności		645	645
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	78 237	64 778
Grunty przeznaczone pod zabudowę	18.1	44 787	78 684
		<b>452 163</b>	<b>420 275</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	18	1 262 108	969 237
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	111 800	119 367
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 899	1 464
Rozliczenia międzyokresowe		2 763	1 382
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	27.5	14 127	25 329
Indywidualne rachunki powiernicze		142 837	72 959
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	322 248	379 326
		<b>1 858 782</b>	<b>1 569 064</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>2 310 945</b>	<b>1 989 339</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>			
Kapitał zakładowy	21.1	28 940	28 940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	21.2	385 423	385 423
Kapitał rezerwowy	21.3	9 647	8 770
Różnice kursowe z przeliczenia		(1 179)	(873)
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(5 369)	(578)
Zyski zatrzymane		278 831	259 997
		<b>696 293</b>	<b>681 679</b>
<b>Akcjonariusze niekontrolujący</b>	21.4	<b>8 668</b>	<b>13 112</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>704 961</b>	<b>694 791</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	22	652 172	414 510
Pochodne instrumenty finansowe	28.1	5 300	134
Pozostałe zobowiązania	24	26 746	26 208
Zaliczki otrzymane od klientów		-	15 108
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	41 030	30 298
		<b>725 248</b>	<b>486 258</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24	148 196	131 064
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	22	69 767	312 188
Pochodne instrumenty finansowe	28.1	2 905	73
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		6 297	5 899
Rozliczenia międzyokresowe		42 194	38 190
Zaliczki otrzymane od klientów		602 184	312 929
Rezerwy	23	9 193	7 947
		<b>880 736</b>	<b>808 290</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 605 984</b>	<b>1 294 548</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>2 310 945</b>	<b>1 989 339</b>



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

Nota	Rok zakończony	
	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk brutto	218 352	169 375
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Amortyzacja	9.8	2 957
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	15	(31 473)
Przychody finansowe	9.5	(7 221)
Koszty finansowe	9.6	12 845
Zmiana stanu rezerw		1 246
(Zysk) / strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych		234
(Zysk) / strata ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	9.3	(1 612)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	26.5	324
Odroczony zysk ze sprzedaży do wspólnych przedsięwzięć, netto		(3)
Nabywanie jednostek zależnych po potrąceniu przyjętych środków pieniężnych	17.1	(104 474)
Podatek dochodowy zapłacony		(26 151)
Odsetki otrzymane		3 411
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>		
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(19 660)
Zmiany stanu należności		1 025
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		20 933
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		(69 973)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		80 473
	<b>81 233</b>	<b>145 626</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej</b>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabywanie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(4 545)
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych		3 074
Nabywanie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi		(1 610)
Sprzedaż / (nabywanie) jednostek funduszy inwestycyjnych, netto		11 798
Zbywanie udziałów w jednostkach zależnych, netto po potrąceniu zbytych środków pieniężnych		300
	<b>9 017</b>	<b>(55 274)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji akcji		-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		841 138
Wpływy z tytułu emisji obligacji	22.2	360 000
Splata kredytów i pożyczek		(856 357)
Splata obligacji	22.2	(339 566)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(1 239)
Dywidendy zapłacone	12	(86 820)
Dywidendy zapłacone akcjonariuszom niekontrolującym		(16 631)
Pożyczki otrzymane od / weksle wyemitowane na rzecz jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć		1 600
Pożyczki (udzielone) do / otrzymane od podmiotów powiązanych, netto	19	(14 384)
Odsetki oraz prowizje zapłacone		(34 580)
Zaplata kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu		-
Zwrot kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu		479
		1 041
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej</b>		<b>(146 360)</b>
		<b>(38 039)</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(56 110)
Różnice kursowe netto		(489)
		255
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	20	<b>378 847</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:</b>	20	<b>322 248</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	20	36 437
		<b>27 918</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane			
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>28 940</b>	<b>385 423</b>	<b>8 770</b>	<b>(873)</b>	<b>(578)</b>	<b>259 997</b>	<b>681 679</b>	<b>13 112</b>	<b>694 791</b>
Korekty wynikające z zastosowania MSSF 15, netto	5.1	-	-	-	-	(32 363)	<b>(32 363)</b>	(15 340)	<b>(47 703)</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku- przekształcone</b>	<b>28 940</b>	<b>385 423</b>	<b>8 770</b>	<b>(873)</b>	<b>(578)</b>	<b>227 634</b>	<b>649 316</b>	<b>(2 228)</b>	<b>647 088</b>
Zysk netto za okres	-	-	-	-	-	138 894	138 894	42 570	<b>181 464</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(306)	(4 791)	-	(5 097)	-	<b>(5 097)</b>
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(306)</b>	<b>(4 791)</b>	<b>138 894</b>	<b>133 797</b>	<b>42 570</b>	<b>176 367</b>
Podział zysku z poprzedniego okresu	21.3	-	877	-	-	(877)	-	-	-
Dywidendy	12	-	-	-	-	(86 820)	<b>(86 820)</b>	(31 674)	<b>(118 494)</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 rok</b>	<b>28 940</b>	<b>385 423</b>	<b>9 647</b>	<b>(1 179)</b>	<b>(5 369)</b>	<b>278 831</b>	<b>696 293</b>	<b>8 668</b>	<b>704 961</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane			
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 roku</b>	<b>26 309</b>	<b>309 965</b>	<b>8 770</b>	<b>(943)</b>	<b>(1 228)</b>	<b>221 108</b>	<b>563 981</b>	<b>(2 849)</b>	<b>561 132</b>
Zysk netto za okres	-	-	-	-	-	109 924	109 924	25 569	135 493
Inne całkowite dochody	-	-	-	70	650	-	720	-	720
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70</b>	<b>650</b>	<b>109 924</b>	<b>110 644</b>	<b>25 569</b>	<b>136 213</b>
Podwyższenie kapitału	2 631	75 458	-	-	-	-	78 089	-	78 089
Dywidendy	-	-	-	-	-	(71 035)	(71 035)	(9 608)	(80 643)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>28 940</b>	<b>385 423</b>	<b>8 770</b>	<b>(873)</b>	<b>(578)</b>	<b>259 997</b>	<b>681 679</b>	<b>13 112</b>	<b>694 791</b>

## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### 1.1. Informacje dotyczące Spółki

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

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

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

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

#### 1.2. Struktura Grupy

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
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 %
ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %



Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	51,00 % (1)	51,00 %
BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Villanova Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%
ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud" S.A.	Wynajem nieruchomości na własny rachunek.	100,00 %	100,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o.	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu oraz działalność sportowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Working Balance Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG 20 Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o.	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek.	10,00 % (2)	100,00 %
8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	n/a
10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	n/a
9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	n/a
15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	n/a
ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (3)	n/a
ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (3)	n/a
Przedsiębiorstwo Techniczno-Handlowe "POLMOZBYT" Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	n/a

(1) Na dzień 31 grudnia 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku, NCRE II Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.

(2) Szczegóły opisano w Nocie 17.1 i 17.3

(3) Spółka ta została utworzona przez Spółkę w I kwartale 2018 roku.

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

### 1.3. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %

(1) Na dzień 31 grudnia 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku, NCRE Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.

## 2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej 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 Grupy.

### 2.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

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

### 2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

Walutą funkcjonalną jednej z jednostek Grupy jest euro. Wyniki za rok zakończony 31 grudnia 2018 oraz sytuacja finansowa tej jednostki na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały przeliczone na walutę prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy w następujący sposób:

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

### 3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28 marca 2019 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

Jak przedstawiono w Nocie 5.1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, od 1 stycznia 2018 roku przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrzeczonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje and nim kontrolę. W procesie stosowania opisanej powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na rzecz klienta. Zgodnie z opinią Zarządu Grupy przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości zostanie w znacznym stopniu ukończona.

Polityka Grupy oraz profesjonalny osąd Zarządu dotyczące rozpoznania przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych stosowane przez Grupę do 31 grudnia 2017 roku zostały opisane w Nocie 5.1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### KLASYFIKACJA UMÓW LEASINGOWYCH

Jak to przedstawiono w Nocie 7.7 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu zostały przeniesione z leasingodawcy na leasingobiorcę. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej umowy.

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

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

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

Sprawowanie kontroli nad projektami realizowanymi z udziałem partnerów jest oparte o szczególne dodatkowe postanowienia umowne dotyczące realizacji projektów wiążące Spółkę i partnera, pozwalające Grupie na nabycie udziału kapitałowego partnera w danym projekcie w dowolnym momencie za cenę odpowiadającą wartości godziwej projektu ustalonej na moment nabycia (opcja call). W oparciu o opisane powyżej postanowienia umowne na dzień 31 grudnia 2018 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2017 roku, Grupa uznała kontrolę w odniesieniu do następujących podmiotów zależnych:

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

- ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.

## 4.2. Szacunki i założenia

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

### AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

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

### WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

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

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

### PODZIAŁ GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ NA AKTYWA OBROTOWE I AKTYWA TRWAŁE

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

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

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

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych i gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości. Testy na utratę wartości firmy nabytej w drodze połączeń jednostek gospodarczych przeprowadza się na koniec każdego roku obrotowego. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych i komercyjnych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (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 16.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## REZERWY

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

## 5. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, za wyjątkiem poniższych zmian do MSSF, które zostały przyjęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od 1 stycznia 2018 roku.

### 5.1. Zastosowanie MSSF 15 Przychody z umów z klientami

#### DATA WDROŻENIA I PRZEPISY PRZEJŚCIOWE:

Od dnia 1 stycznia 2018 roku, Grupa zastosowała po raz pierwszy MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*, który został wydany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

#### PODSUMOWANIE GŁÓWNYCH ZMIAN WPROWADZONYCH PRZEZ TEN STANDARD:

Nowy standard dotyczący przychodów ustanawia tzw. Model Pięciu Kroków rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami i zastąpił wszystkie dotychczasowe wymogi dotyczące ujmowania przychodów zgodnie z MSSF. Wymagane jest pełne retrospektywne lub zmodyfikowane retrospektywne zastosowanie standardu.

Przed wdrożeniem MSSF 15, tzn. do 31 grudnia 2017 roku, przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych były rozpoznane przez Grupę zgodnie z MSR 18 *Przychody* i KIMSF 15 *Umowy dotyczące budowy nieruchomości* w momencie przeniesienia znaczącej części ryzyka i korzyści na nabywcę praw do mieszkania/ lokalu komercyjnego w całości w jednym czasie. Zgodnie z osądem kierownictwa Grupy, przeniesienie znacznej części ryzyka i korzyści na klienta miało miejsce w momencie zakomunikowania przez Grupę nabywcy nieruchomości gotowości do jej przekazania na rzecz nabywcy pod warunkiem otrzymania płatności za lokal na poziomie wymaganym zgodnie z harmonogramem ustalonym w umowie zawartej z nabywcą nieruchomości, aby możliwe było uzgodnienie terminu odbioru technicznego lokalu oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została ukończona.

Zgodnie z MSSF 15, przychód jest ujmowany 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.

Zgodnie z MSSF 15, przychód może być rozpoznawany w czasie (gdy zobowiązanie do wykonania świadczenia jest realizowane w miarę upływu czasu) lub w określonym momencie (gdy zobowiązanie do wykonania świadczenia jest realizowane w określonym momencie), w zależności od spełnienia określonych kryteriów zawartych w MSSF 15.

Grupa przeanalizowała odpowiednie kryteria rozpoznawania przychodów według MSSF 15, biorąc pod uwagę specyfikę działalności Grupy, uwzględniając również bieżącą praktykę rozpoznawania przychodów na polskim rynku mieszkaniowym zgodnie z nowym MSSF 15. Analiza ta została przeprowadzona w odniesieniu do wszystkich źródeł przychodów ze sprzedaży Grupy. W wyniku przeprowadzonej analizy uznano, że zastosowanie MSSF 15 ma wpływ na kryteria rozpoznawania przychodów ze sprzedaży Grupy generowanych z działalności deweloperskiej. W konsekwencji, Grupa uznała, że przychody generowane z działalności deweloperskiej będą rozpoznawane przez Grupę w momencie, w którym Grupa zrealizuje swoje zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. kiedy klient uzyska kontrolę nad lokalem mieszkalnym, a Grupa przeniesie przyrzeczony lokal na klienta. Ustalając wyżej wskazany moment, w którym przychody ze sprzedaży lokali są rozpoznawane, Grupa wzięła pod uwagę m.in. takie przesłanki przekazania kontroli, jak przeniesienie fizycznego posiadania aktywa i zaakceptowanie lokalu przez klienta.

Biorąc powyższe pod uwagę, Grupa ustaliła, że 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.

**WPLYW MSSF 15 NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY:**

Grupa zastosowała MSSF 15 od dnia 1 stycznia 2018 roku, stosując zmodyfikowane podejście retrospektywne ze skumulowanym skutkiem początkowego zastosowania MSSF 15 rozpoznany na dzień 1 stycznia 2018 roku, nie przekształcając danych porównawczych. Skumulowany efekt początkowego zastosowania MSSF 15 został rozpoznany jako korekta bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 roku jak przedstawiono to w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym. MSSF 15 został zastosowany retrospektywnie wyłącznie do umów, które nie zostały zakończone w dniu pierwszego zastosowania standardu, tj. 1 stycznia 2018 roku.

Podsumowanie wpływu zastosowania MSSF 15 na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przedstawione poniżej.

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2018 roku:

	1 stycznia 2018 roku przed wdrożeniem MSSF 15	Korekty wynikające z wdrożenia MSSF 15	1 stycznia 2018 roku (przekształcone)
Zapasy	969 237	137 404	1 106 641
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	119 367	(10 926)	108 441
Kapitał własny, w tym:	694 791	(47 703)	647 088
Zyski zatrzymane	259 997	(32 363)	227 634
Akcjonariusze niekontrolujący	13 112	(15 340)	(2 228)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 298	(11 189)	19 109
Zaliczki otrzymane od klientów (krótkoterminowe)	312 929	185 370	498 299

W poniższych tabelach (2) i (3) przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 15 w porównaniu z MSR18 / KIMSF15 na poszczególne pozycje sprawozdania finansowego w bieżącym okresie sprawozdawczym. Wyjaśnienia przyczyny tych zmian są takie same, jak podano w poprzedniej sekcji.

2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku:

	31 grudnia 2018 roku MSR18 / KIMSF15	Korekty wynikające z wdrożenia MSSF 15	31 grudnia 2018 roku MSSF 15
Zapasy	1 261 943	165	1 262 108
Kapitał własny, w tym:	705 018	(57)	704 961
Zyski zatrzymane	278 860	(29)	278 831
Akcjonariusze niekontrolujący	8 696	(28)	8 668
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 043	(13)	41 030
Zaliczki otrzymane od klientów (krótkoterminowe)	601 949	235	602 184

3. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku MSR18 / KIMSF15	Korekty wynikające z wdrożenia MSSF 15	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku MSSF 15
Przychody ze sprzedaży	838 459	196 061	1 034 520
Koszt własny sprzedaży	(630 467)	(137 239)	(767 706)
Zysk brutto	159 530	58 822	218 352
Podatek dochodowy	(25 712)	(11 176)	(36 888)
Zysk netto za okres, przypadający:	133 818	47 646	181 464
Akcjonariuszom jednostki dominującej	106 560	32 334	138 894
Akcjonariuszom niekontrolującym	27 258	15 312	42 570
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
- podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	0,45	0,03	0,48

## 5.2. MSSF 9 Instrumenty Finansowe

### DATA WDROŻENIA I PRZEPISY PRZEJŚCIOWE:

Od dnia 1 stycznia 2018 roku, Grupa zastosowała *MSSF 9 Instrumenty Finansowe*. Ogólny wymóg MSSF 9 przewiduje, że jednostka ma obowiązek zastosowania MSSF 9 na datę pierwotnego zastosowania, retrospektywnie, natomiast nie jest wymagane przekształcenie okresów porównywalnych, chyba że jest to możliwe bez wykorzystania wiedzy aktualnej.

### PODSUMOWANIE GŁÓWNYCH ZMIAN WPROWADZONYCH PRZEZ TEN STANDARD:

Standard wprowadza następujące kategorie aktywów finansowych: wyceniane według zamortyzowanego kosztu, wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy i wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

MSSF 9 wprowadza nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości - model oczekiwanych strat kredytowych.

Kluczową zmianą w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych jest:

- w odniesieniu do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy – ujmowanie w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego oraz;
- w odniesieniu do zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu – skutki renegotjacji warunków umów, które nie skutkowały wyłączeniem zobowiązania z ksiąg zostają jednorazowo ujęte w wyniku finansowym.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń, zmiany miały na celu ściślejsze dopasowanie rachunkowości zabezpieczeń do modelu zarządzania ryzykiem.

### WPŁYW MSSF 9 NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY:

Grupa posiada następujące główne aktywa finansowe: należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych (escrow), jednostki funduszy inwestycyjnych, pozostałe należności (w tym udzielone pożyczki).

Grupa podjęła decyzję o wprowadzeniu standardu z dniem 1 stycznia 2018 roku nie przekształcając danych porównywalnych. Korekty wynikające z zastosowania MSSF 9 do danych finansowych Grupy od dnia 1 stycznia 2018 roku były nieznaczące i w związku z powyższym nie odnotowano żadnej zmiany w skonsolidowanym kapitale własnym na ten dzień, a dane zaprezentowane za rok 2017 oraz 2018 w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są porównywalne.

#### • **Należności z tytułu dostaw i usług**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

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

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

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

#### • **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, jednostki funduszy inwestycyjnych, inne należności (w tym udzielone pożyczki) oraz inne aktywa i zobowiązania finansowe**

Grupa nie zidentyfikowała znaczącego wpływu na kapitał własny ani sprawozdanie z sytuacji finansowej ze względu na stosowanie wymogów klasyfikacji i wyceny MSSF 9 w odniesieniu do pozostałych aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

Aktywa sklasyfikowane uprzednio jako "Pożyczki i należności" (tj. należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, środki pieniężne na rachunkach powierniczych) zostały sklasyfikowane jako "wyceniane według zamortyzowanego kosztu" zgodnie z MSSF 9. Ponieważ nie miało to wpływu na ich wycenę, nie dokonano żadnych korekt w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### 5.3. Pozostałe nowe i zmienione standardy i interpretacje

Z wyjątkiem MSSF 15 i MSSF 9, poniższe standardy i zmiany do standardów mają zastosowanie od dnia 1 stycznia 2018 roku:

- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty Finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 12 września 2016 roku);
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku);
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku);
- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach, które są częścią Corocznych Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku);
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy, które są częścią Corocznych Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku);
- Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku);
- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku);

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

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

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później (Nota 6.1),
- Zmiany do MSSF 9: *Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28: *Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 23 *Niepewności w podatku dochodowym* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany wynikające z corocznego przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,

- Zmiany do MSSF 3 *Połączenia przedsięwzięć* – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

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.

## 6.1. Wdrożenie MSSF 16

### DATA WDROŻENIA I PRZEPISY PRZEJŚCIOWE:

MSSF 16 został wydany w styczniu 2016 roku i zastąpił MSR 17 *Leasing*, KIMSF 4 *Ustalenie, czy umowa zawiera leasing*, SKI 15 *Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne* oraz SKI 27 *Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu*. MSSF 16 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później (wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone). Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie MSSF 16.

### Podsumowanie głównych zmian wprowadzonych przez ten standard:

MSSF 16 określa zasady ujmowania leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji. Standard wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. W dacie rozpoczęcia leasingu, leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych. Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu.

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

### Wpływ MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy:

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, Zarząd zakończył analizę oceniającą wpływ wprowadzenia MSSF 16 na zasady (politykę) rachunkowości stosowane przez Grupę w odniesieniu do działalności Grupy i jej wyników finansowych. W rezultacie ustalono, że Standard będzie miał wpływ przede wszystkim na ujęcie umów dotyczących prawa wieczystego użytkowania gruntów przez Grupę.

W przypadku wyżej wymienionych praw, Grupa jako leasingobiorca ujmie aktywa wynikające z prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zobowiązania leasingowe wyceniane będą w wartości bieżącej przyszłych nieuniknionych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowej stopy oprocentowania długu Grupy.

Grupa zastosuje standard od daty obowiązkowego przyjęcia, tj. 1 stycznia 2019 roku. Grupa zamierza zastosować uproszczone podejście przejściowe i nie przekształci danych porównawczych za rok poprzedzający pierwsze zastosowanie.



Wpływ MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 został zaprezentowany w poniższej tabeli:

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

Począwszy od 1 stycznia 2019 roku, weszła w Polsce w moc Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Według Ustawy, prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, dla których pozwolenie na użytkowanie uzyskano przed 1 stycznia 2019 roku, będzie przekształcone w prawo własności tych gruntów począwszy od tej daty. Prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których powstaną budynki na cele mieszkaniowe po 1 stycznia 2019 roku, zostanie przekształcone w prawo własności tych gruntów w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie danego budynku. Przekształcenie we własność wiąże się z dokonaniem płatności wymaganej prawem opłaty przekształceniowej. Grupa traktuje opisane powyżej przekształcenie własności jako prawo zakupu leasingowanego aktywa i uwzględnia w kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu według szacowanej daty uzyskania pozwolenia na użytkowania, gdyż w ocenie Grupy jest pewne, że Grupa z prawa wykupu skorzysta.

## 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 2018 roku, jak to opisano w Nocie 1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

#### UDZIAŁ W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

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

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

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

Ogólnie, zakłada się, że posiadanie większości praw głosu skutkuje posiadaniem kontroli. W celu poparcia tego założenia oraz w sytuacji, gdy Grupa nie posiada większości praw głosu lub podobnych praw w jednostce, w której

dokonała inwestycji, Grupa analizuje wszystkie istotne fakty i okoliczności w celu stwierdzenia, czy posiada władzę nad jednostką, w której dokonała inwestycji, w tym:

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

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

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

#### **UDZIAŁ WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU**

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

Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności.

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

### **7.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej**

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	<b>31 grudnia 2018 roku</b>	<b>31 grudnia 2017 roku</b>
USD	3,7597	3,4813
EUR	4,3000	4,1709

### **7.3. Rzeczowe aktywa trwałe**

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

trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w momencie ich poniesienia.

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

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

Typ	Okres
Sprzęt i pozostałe aktywa (większość składników tej pozycji odnosi się do budynków biur sprzedaży oraz 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.

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

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

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

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

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

## 7.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana w wysokości nadwyżki sumy przekazanej zapłaty, wartości godziwej uprzednio posiadanych udziałów i kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej nad kwotę netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań.

Jeżeli tak określona cena nabycia jest niższa od wartości godziwej aktywów netto nabywanej jednostki, różnica stanowi zysk z okazynego nabycia i ujmowana jest w wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

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

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

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

#### **POCZĄTKOWE ROZLICZENIE POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH PRZEPROWADZONE PROWIZORYCZNIE**

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

Oznacza to, że:

- wartość bilansową możliwego do zidentyfikowania składnika aktywów, zobowiązania lub zobowiązania warunkowe, ujętego lub skorygowanego w wyniku zakończenia początkowego rozliczenia wylicza się w taki sposób, jak gdyby jego wartość godziwa na dzień przejścia ujęta została począwszy od tego dnia.
- wartość firmy lub nadwyżkę udziału Grupy w wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejmowanej nad kosztem koryguje się począwszy od dnia przejścia o kwotę równą korekcie wartości godziwej na dzień przejścia ujmowanego lub korygowanego składnika aktywów, zobowiązania lub zobowiązania warunkowego.
- informacje porównawcze prezentowane za okresy sprzed zakończenia początkowego rozliczenia połączenia prezentuje się w taki sposób, jak gdyby początkowe rozliczenie było już zakończone począwszy od dnia przejścia.

### **7.7. Leasing**

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są klasyfikowane jako leasing finansowy i ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu. W przypadkach uzasadnionej pewności uzyskania przez Grupę prawa własności po zakończeniu okresu leasingu, szacowanym okresem użytkowania jest okres użyteczności ekonomicznej danego składnika aktywów; w innych przypadkach, dany składnik aktywów jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu lub okres użyteczności ekonomicznej danego składnika aktywów.

Umowy leasingu, w przypadku których leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu.

### **7.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych**

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości,



Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

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

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

## 7.9. Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

## 7.10. Aktywa finansowe

Jak szerzej opisano w Nocie 5.2 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, począwszy od 1 stycznia 2018 roku, Grupa wdrożyła MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Poniżej znajduje się podsumowanie zasad rachunkowości dotyczących aktywów finansowych zgodnie z nowo wdrożonym standardem. Do dnia 31 grudnia 2017 roku Spółka stosowała politykę rachunkowości zgodną z MSR 39 „Instrumenty finansowe”. Istotne różnice pomiędzy polityką rachunkowości stosowaną od 1 stycznia 2018 roku a dotychczasową polityką rachunkowości zostały wymienione w Nocie 5.2.

### POCZĄTKOWE UJĘCIE I WYCENA

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

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

godziwej, powiększonej, w przypadku aktywa finansowego, które nie jest wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcyjne.

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

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

Transakcje nabycia oraz sprzedaży aktywów finansowych, które wymagają dostarczenia aktywów w czasie wyznaczonym przepisami prawa lub praktykami rynkowymi (standardowe transakcje) są ujmowana 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.

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

#### **AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY**

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

#### **USUNIĘCIE/WYKSIEGOWANIE**

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

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

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

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

### **7.11. Utrata wartości aktywów finansowych**

Od 1 stycznia 2018 roku Grupa ocenia na podstawie prognoz oczekiwane straty kredytowe związane z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Zastosowana metodologia do utraty wartości zależy od tego, czy nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego.

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.

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

## 7.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

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

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

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

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

Przed 1 stycznia 2018 roku, dokumentacja rachunkowości zabezpieczeń obejmowała określenie instrumentu zabezpieczającego, instrumentu zabezpieczanego oraz opis transakcji, rodzaje ryzyk zabezpieczanych oraz sposób, w jaki Spółka będzie dokonywać pomiarów efektywności zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego w procesie kompensowania ekspozycji instrumentu zabezpieczanego na zmiany w wartości godziwej lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem.

Począwszy od 1 stycznia 2018 roku, 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 nominalu pozycji zabezpieczanej przez Grupę przez nominal instrumentu zabezpieczającego, użytego przez Grupę.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, wszystkie swapy procentowe wyznaczone przez Grupę jako instrumenty zabezpieczające spełniały powyższe wymogi rachunkowości zabezpieczeń oraz były 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.

W przypadku zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń, wartość skumulowana w innych całkowitych dochodach musi pozostać tamże skumulowana, jeżeli spodziewa się wpływu przyszłych przepływów pieniężnych, wcześniej zabezpieczonych. W przeciwnym wypadku, skumulowana wartość zostaje niezwłocznie odniesiona do rachunku zysków i strat jako korekta reklasyfikacyjna.



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

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

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

### 7.14. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

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

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

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

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

### 7.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na nieściągalne należności (odpis z tytułu utraty wartości obliczana jest zgodnie z zasadami opisanymi w Nocie 7.11).

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

### 7.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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



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

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

### **7.17. Zaliczki od klientów wpłacone na indywidualne rachunki powiernicze**

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

### **7.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

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

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

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

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

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

### **7.19. Zobowiązania finansowe**

#### **POCZĄTKOWE UJĘCIE I PÓŹNIEJSZA WYCENA**

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

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

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

#### **ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY**

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

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

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

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

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

#### **WYŁĄCZENIE/USUNIĘCIE**

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

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

#### **7.20. 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. Przychody**

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

##### **SPRZEDAŻ MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH**

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych ujmowane są zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”, w wartości, która odzwierciedla oczekiwaną kwotę, do jakiej jednostka jest uprawniona w zamian za przekazanie towaru lub usługi (tj. aktywa) klientowi w momencie, gdy jednostka wypełni zobowiązanie do przekazania towaru lub świadczenia tej usługi (tj. przekazania aktywa) na rzecz klienta. Aktywo zostaje przekazane w momencie, gdy klient uzyska nad nim kontrolę. Przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na klienta ma miejsce w momencie podpisania przez klienta protokołu odbioru lokalu pod warunkiem, że cena za lokal została zapłacona oraz, że budowa nieruchomości została w zasadniczym stopniu ukończona.

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

##### **ODSETKI**

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

##### **PRZYCHODY Z NAJMU**

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

## 7.22. 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.

## 7.23. Zysk netto na akcję

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

## 8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

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

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

Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Segmenty operacyjne				Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsię- wzięcia	Gdańsk– jednostki zależne	Wrocław- jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	442 131	22 570	287 410	-	752 111	(22 466)	729 645
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	1 453	-	-	-	1 453	29	1 482
Przychody z najmu	5 895	-	922	-	6 817	-	6 817
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>449 479</b>	<b>22 570</b>	<b>288 332</b>	<b>-</b>	<b>760 381</b>	<b>(22 437)</b>	<b>737 944</b>
<b>Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>127 715</b>	<b>6 541</b>	<b>69 380</b>	<b>-</b>	<b>203 636</b>	<b>(8 407)</b>	<b>195 229</b>
Pozostałe przychody							3 824
Koszty marketingu i sprzedaży							(29 352)
Koszty ogólnego zarządu							(33 250)
Pozostałe koszty							(2 596)
Zysk / (Strata) z przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej							33 455
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu							6 494
<b>Zysk operacyjny</b>							<b>173 804</b>

## 9. PRZYCHODY I KOSZTY

### 9.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	977 717	666 136
Pozostałe przychody ze sprzedaży do podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 26)	134	1 482
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	8 788	6 817
Przychody ze sprzedaży samochodów (szczegóły w Nocie 17.3)	13 210	14 047
Przychody ze sprzedaży gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)	25 252	43 946
Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	2 362	-
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych	7 057	5 516
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 034 520</b>	<b>737 944</b>

### 9.2. Koszt własny sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Koszt własny sprzedaży lokali	(727 279)	(481 713)
Koszt pozostałej sprzedaży do podmiotów powiązanych	-	(2 962)
Koszt działalności w zakresie najmu	(3 411)	(3 112)
Koszt własny sprzedanych gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)	(13 303)	(36 190)
Koszt sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (szczegóły w Nocie 15)	(1 687)	-
Koszt sprzedaży samochodów	(12 806)	(13 941)
Pozostałe koszty	(9 220)	(4 797)
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(767 706)</b>	<b>(542 715)</b>



### 9.3. Pozostałe przychody

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku</b>
Rozwiązanie rezerw (szczegóły w Nocie 23)	1 451	115
Zwrot nadpłaconej opłaty za użytkowanie wieczyste	-	2 056
Kary od klientów i podwykonawców	481	490
Zysk ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych (szczegóły w Nocie 17.3)	1 612	-
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	303	206
Otrzymane odszkodowania	30	200
Pozostałe	192	757
	<b>4 069</b>	<b>3 824</b>

### 9.4. Pozostałe koszty

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku</b>
Utworzone rezerwy (szczegóły w Nocie 23)	(2 874)	(667)
Odpis z tytułu aktualizacji wartości należności	(155)	(348)
Koszty związane z transakcją z nowym inwestorem strategicznym Grupy (szczegóły w Nocie 21)	(10 125)	-
Aktualizacja wartości nakładów inwestycyjnych	(707)	-
Strata z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-	(38)
Darowizny	(170)	(426)
Koszty spraw sądowych	-	(241)
Odszkodowania	-	(59)
Pozostałe	(339)	(817)
<b>Pozostałe koszty ogółem</b>	<b>(14 370)</b>	<b>(2 596)</b>

### 9.5. Przychody finansowe

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku</b>
Przychody z tytułu odsetek bankowych	3 411	3 624
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (szczegóły w Nocie 26)	394	893
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym	12	-
Efekt dyskonta	2 808	271
Wycena jednostek funduszy inwestycyjnych	596	940
Pozostałe	-	234
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>7 221</b>	<b>5 962</b>

## 9.6. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Odsetki od kredytów bankowych	(1 197)	(2 673)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 26)	(274)	(1 492)
Odsetki od obligacji	(4 236)	(1 599)
Prowizja za wcześniejszy wykup obligacji	(1 052)	-
Odsetki od pozostałych zobowiązań	(214)	(316)
Koszty z tytułu różnic kursowych netto	(105)	(409)
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	(1 424)	(1 447)
Prowizje bankowe	(1 677)	(1 254)
Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych oraz wpływ zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń (szczegóły w Nocie 28.1)	(2 083)	(575)
Efekt dyskonta	(44)	-
Opłaty związane z notowaniem akcji i obligacji Spółki na rynku publicznym	(369)	(258)
Pozostałe	(170)	(368)
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>(12 845)</b>	<b>(10 391)</b>

## 9.7. Koszty według rodzajów

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Nabyte grunty	17	(212 041)	(90 186)
Zakup samochodów		(12 064)	(10 595)
Amortyzacja	9.8	(2 957)	(2 331)
Zużycie materiałów i energii		(9 189)	(5 940)
Usługi obce		(647 270)	(550 869)
Podatki i opłaty		(6 228)	(7 449)
Koszty świadczeń pracowniczych	9.9	(21 062)	(18 058)
Pozostałe koszty rodzajowe		(3 769)	(2 237)
<b>Koszty według rodzajów ogółem, w tym:</b>		<b>(914 580)</b>	<b>(687 665)</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	9.2	(767 706)	(542 715)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu		(26 250)	(29 352)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu		(37 436)	(33 250)
Zmiana stanu zapasów		(83 188)	(82 348)

## 9.8. Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(2 604)	(2 216)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(353)	(115)
<b>Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem</b>	<b>(2 957)</b>	<b>(2 331)</b>

## 9.9. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Wynagrodzenia	(17 242)	(14 594)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(3 152)	(2 506)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(668)	(958)
<b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:</b>	<b>(21 062)</b>	<b>(18 058)</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(6 525)	(4 754)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(2 019)	(1 613)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(12 518)	(11 691)

## 10. PODATEK DOCHODOWY

### 10.1. Obciążenia podatkowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>		
Bieżący podatek dochodowy	(25 777)	(18 572)
Odroczony podatek dochodowy	(11 111)	(15 310)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku wyników</b>	<b>(36 888)</b>	<b>(33 882)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		
Odroczony podatek dochodowy dotyczący straty netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	1 124	153
Odroczony podatek związany z różnicami kursowymi z przeliczenia	72	16
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w innych całkowitych dochodach</b>	<b>1 196</b>	<b>169</b>

### 10.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
<b>Zysk brutto</b>	<b>218 349</b>	<b>169 375</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2017: 19%)	(41 486)	(32 181)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	(62)	1 097
Nieujęte straty podatkowe	(1 482)	(485)
Rozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego	6 025	-
Rezerwy nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	(505)	(148)
Pozostałe przychody / (koszty) niepodatkowe	1 577	(1 375)
Pozostałe trwałe różnice wynikające z alokacji ceny nabycia	(955)	(790)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 17% (2017: 20%)	(36 888)	(33 882)
<b>Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(36 888)</b>	<b>(33 882)</b>

### 10.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Zapasy i zaliczki od klientów	Nieruchomości inwestycyjne	Odsetki od pożyczek i kredytów	Rezerwy	Straty podatkowe	Znaki towarowe	Odpis aktualizujący należności	Instrumenty finansowe	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe	Razem
<b>Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>(14 570)</b>	<b>(3 331)</b>	<b>13 778</b>	<b>4 100</b>	<b>24 313</b>	<b>26 092</b>	<b>159</b>	<b>83</b>	<b>221</b>	<b>(1 153)</b>	<b>49 692</b>
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	(24 663)	(4 590)	9 005	4 215	3 929	(2 427)	(28)	(174)	-	(577)	(15 310)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	-	153	16	-	169
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku połączenia jednostek i nabycia udziałów we wspólnym przedsięwzięciu netto	(67)	-	-	2	-	-	-	-	-	(6)	(71)
<b>Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>(39 300)</b>	<b>(7 921)</b>	<b>22 783</b>	<b>8 317</b>	<b>28 242</b>	<b>23 665</b>	<b>131</b>	<b>62</b>	<b>237</b>	<b>(1 736)</b>	<b>34 480</b>
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	(17 187)	(6 933)	8 076	(2 800)	9 994	(2 427)	512	374	-	(720)	(11 111)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	-	1 124	72	-	1 196
Korekta z tytułu zastosowania MSSF 15 (szczegóły w Nocie 5.1)	11 189	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 189
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku połączenia jednostek i nabycia udziałów we wspólnym przedsięwzięciu netto	1 453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 453
<b>Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>(43 845)</b>	<b>(14 854)</b>	<b>30 859</b>	<b>5 517</b>	<b>38 236</b>	<b>21 238</b>	<b>643</b>	<b>1 560</b>	<b>309</b>	<b>(2 456)</b>	<b>37 207</b>

Podatek odroczonego wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

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

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	78 237	64 778
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(41 030)	(30 298)
	37 207	34 480

Grupa posiada niewykorzystane straty podatkowe w wysokości 84 849 tys. PLN (118 021 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2017 roku), z których ostatnie wygasają z dniem 31 grudnia 2023 roku, które można odliczyć od przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu w spółkach, w których powstały. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie zostało rozpoznane w zakresie tych strat, ponieważ nie mogą zostać odliczone od zysków podlegających opodatkowaniu w innych jednostkach Grupy, powstały w jednostkach Grupy, w których na dany moment nie ma pewności co do możliwości ich odzyskania w dającej się przewidzieć przyszłości. Gdyby Grupa mogła rozpoznać wszystkie nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, zysk zwiększyłby się o 16 121 tys. PLN.

## 11. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	138 894	109 924
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	277 147 599
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)</b>	<b>0,48</b>	<b>0,40</b>

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku, nie było żadnych instrumentów rozwdniających.

## 12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

W dniu 13 marca 2018 roku, Rada Nadzorcza zatwierdziła propozycję Zarządu Spółki dotyczącą rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęcie uchwały w sprawie wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki z zysku za 2017 rok w wysokości 0,30 PLN na jedną akcję (całkowita kwota dywidendy do wypłaty wyniosła 86 820 tys. PLN). W dniu 25 kwietnia 2018 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Spółki w wysokości 86 820 tys. PLN (0,30 PLN za akcję).

Zarząd ROBYG S.A. zarekomendował wypłatę dywidendy za rok 2018 w wysokości 0,38 PLN za akcję.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, Grupa zadeklarowała dywidendy dla akcjonariuszy niekontrolujących w kwocie 18 541 tys. PLN (0 tys. PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku) oraz zadeklarowała zaliczki na dywidendę w kwocie 13 133 tys. PLN (9 608 tys. PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku).

## 13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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



Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Środki transportu	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2017 roku	2 392	-	18 256	5 519	26 167
Nabycia	-	1 245	767	1 431	3 443
Zbycia i likwidacje	-	-	(1 383)	(110)	(1 493)
Przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych (szczegóły w Nocie 15)	-	-	2 286	-	2 286
Koszt na dzień 31 grudnia 2017 roku	2 392	1 245	19 926	6 840	30 403
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2017 roku	927	-	1 960	2 108	4 995
Odpis amortyzacyjny za okres	447	-	782	987	2 216
Umorzenie dotyczące zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	(782)	(57)	(839)
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2017 roku	1 374	-	1 960	3 038	6 372
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2017 roku</b>	<b>1 465</b>	<b>-</b>	<b>16 296</b>	<b>3 411</b>	<b>21 172</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>1 018</b>	<b>1 245</b>	<b>17 966</b>	<b>3 802</b>	<b>24 031</b>

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych posiadanych przez spółki z Grupy z tytułu umów leasingu finansowego wynosiła 15 359 tys. PLN, z czego wartość samochodów w leasingu finansowym wynosiła 2 284 tys. PLN, natomiast wartość powierzchni biurowej (biuro administracyjne Grupy oraz przestrzeń coworkingowa (szczegóły w Nocie 15)) wyniosła 13 075 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 14 452 tys. PLN, z czego 1 018 tys. PLN wyniosła wartość samochodów w leasingu finansowym; zaś 13 434 tys. PLN wyniosła wartość powierzchni biurowej). Aktywa będące w leasingu stanowią własność leasingodawcy do momentu skorzystania z opcji zakupu przez Grupę.

## 14. LEASING

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

- a. Grupa użytkuje samochody na podstawie umów leasingu finansowego. Podstawowe informacje związane z tymi umowami leasingu zostały przedstawione poniżej:
  - łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 2 896 tys. PLN,
  - wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
  - wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają opcję wykupu przedmiotu leasingu.
- b. W 2015 roku spółka zależna od Spółki sprzedała na rzecz Millennium Leasing Sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Warszawie (w dzielnicy Wilanów) oraz prawa własności budynków biurowych i garażowych, które się na nim znajdują (stanowiących budynek biurowy ROBYG Business Center) i udostępniła je innej spółce zależnej Spółki do użytkowania i czerpania z nich korzyści zgodnie z warunkami i postanowieniami umowy leasingu. Część budynku używana jest jako biuro administracyjne Grupy oraz jako przestrzeń coworkingowa (szczegóły w Nocie 15), zaś reszta jest wynajmowana na rzecz najemców. Ze względu na to, że zasadniczo transakcja opisana powyżej ma charakter pozyskania finansowania, została ujęta w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako otrzymanie oprocentowanego kredytu. Całkowita wartość pozyskanego finansowania jest równa wartości godziwej oraz wartości księgowej aktywa będącego przedmiotem leasingu, w związku z czym Grupa nie rozpoznała zysku z tytułu tej transakcji. Podstawowe informacje dotyczące umowy leasingu są następujące:
  - łączna początkowa wartość przedmiotu leasingu to 19 170 tys. EUR,
  - Okres leasingu: 5 lat,
  - Zabezpieczenie udzielone Leasingodawcy przez Grupę w związku z umową leasingu:
    - ustanowienie zastawu zwykłego i rejestrowego do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 19 765 tys. EUR każdy, na udziałach posiadanych przez ROBYG S.A. w ROBYG Business Park Sp. z o.o.
    - umowa warunkowa zobowiązująca ROBYG S.A. do nabycia praw i obowiązków Robyg Business Park Sp. z o.o. wynikających z umowy leasingu zawartej z Millennium Leasing Sp. z o.o.

(przeniesienie praw i obowiązków w razie rozwiązania umowy, w tym praw i obowiązków wynikających ze zobowiązań do nabycia własności nieruchomości po zakończeniu umowy leasingu).

- Stopa procentowa: EURIBOR 3M + marża,
- Opłata wstępna: 4 793 tys. EUR,
- Wartość rezydualna: 10 284 tys. EUR.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu leasingu finansowego oraz wartość bieżąca netto minimalnych opłat leasingowych przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2018 roku		31 grudnia 2017 roku	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca opłat leasingowych
W okresie 1 roku	3 693	2 279	3 604	2 226
W okresie od 1 do 5 lat	54 061	53 905	54 685	53 251
Powyżej 5 lat	-	-	-	-
<b>Minimalne opłaty leasingowe ogółem</b>	<b>57 754</b>	<b>56 184</b>	<b>58 289</b>	<b>55 477</b>
Minus koszty finansowe	(1 570)	-	(2 812)	-
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:</b>	<b>56 184</b>	<b>56 184</b>	<b>55 477</b>	<b>55 477</b>
- krótkoterminowe	2 279	2 279	2 226	2 226
- długoterminowe	53 905	53 905	53 251	53 251

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku, Grupa nie dokonywała płatności warunkowych na podstawie umów leasingu finansowego.

#### 14.2. Zobowiązania z tytułu umów leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku jak i na dzień 31 grudnia 2017 roku, przyszłe należne minimalne opłaty leasingowe wynikające z nieodwołalnych umów leasingu operacyjnego przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
W okresie 1 roku	7 679	5 879
W okresie od 1 do 5 lat	25 241	19 105
Powyżej 5 lat	23 104	12 321
<b>Razem</b>	<b>56 024</b>	<b>37 305</b>

#### 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
<b>Na dzień 1 stycznia:</b>	<b>220 490</b>	<b>136 734</b>
Zysk z przeszacowania (1)	31 719	35 117
Strata z przeszacowania (1)	(246)	(1 662)
Nabycia (2)	20 952	43 181
Przeniesienie z zapasów (3)	15 622	10 313
Przeniesienie do zapasów (4)	(11 231)	-
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych (5)	-	(2 286)
Sprzedaż	(1 687)	-
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	1 610	2 691
Różnice kursowe z przeliczenia	1 793	(3 598)
<b>Na dzień 31 grudnia:</b>	<b>279 022</b>	<b>220 490</b>

- (1) Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku), metody dochodowej i/lub w oparciu o wyceny wewnętrzne. Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. Zarówno w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku (jak i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku) nie było transferów między poziomami hierarchii wartości godziwej poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych.

- (2) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku spółki należące do Grupy zawarły umowy nabycia gruntów sklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne o wartości 20 952 tys. PLN (w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku: 41 665 tys. PLN) (szczegóły w Nocie 17.1). (Dodatkowo, w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku, jedna ze spółek należących do Grupy nabyła lokale komercyjne od wspólnego przedsięwzięcia Grupy o łącznej wartości 1 516 tys. PLN z przeznaczeniem na wynajem).
- (3) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku (podobnie jak w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku) spółki należące do Grupy zawarły umowy najmu kilku lokali komercyjnych, w związku z czym w wyniku zmiany ich przeznaczenia Grupa dokonała przeniesienia wartości tych lokali z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych.
- (4) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektu deweloperskiego na gruncie wcześniej sklasyfikowanym jako nieruchomości inwestycyjne.
- (5) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku, jedna ze spółek Grupy podjęła działalność w zakresie wynajmu części powierzchni budynku biurowego ROBYG Business Center w charakterze przestrzeni coworkingowej, w związku z czym miało miejsce przeniesienie tej powierzchni z nieruchomości inwestycyjnych do rzeczowych aktywów trwałych.

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:

Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony:	
				31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
ROBYG Business Center	Metoda dochodowa, metoda inwestycyjna, technika zdyskontowanych przepływów pieniężnych	Szacowana stawka czynszu na m2	9,69 - 17,85 EUR/m2	66 865	59 097	4 611	1 283
		Stopa dyskontowa	8,40%	(15 550 tys. EUR)	(14 169 tys. EUR)		
		Stopa kapitalizacji	8,40%				
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Ursus)	Metoda transakcji porównywalnych	n/d	-	20 952	-	-	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Letnica)	Podejście mieszane, metoda rezydualna	Średnia cena sprzedaży	7 200 – 7 900 PLN/m2	68 291	56 243	12 048	30 960
		Koszty budowy	4 000 PLN/m2 plus koszty infrastruktury i koszty obsługi				
		Zysk inwestora	20%				
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Wrzeszcz)	Metoda transakcji porównywalnych	n/d	-	17 000	17 000	-	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście)	Podejście mieszane, metoda rezydualna	Średnia cena sprzedaży	8 080 – 8 900 PLN/m2				
		Koszty budowy	4 300 PLN/m2 plus koszty infrastruktury i koszty obsługi	42 747	27 687	15 060	2 874
		Zysk inwestora	20%				

Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony:	
				31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Wrzeszcz)	Metoda transakcji porównywalnych	-	-	-	11 231	-	(408)
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo)	Metoda transakcji porównywalnych	-	-	27 424	27 424	-	-
Lokale komercyjne w Warszawie (dzielnica Mokotów)	Metoda transakcji porównywalnych, metoda dochodowa	Szacowana stawka czynszu na m2	98,47 PLNm2				
		Stopa dyskontowa	7,00%	14 309	-	-	-
		Stopa kapitalizacji	7,00%				
Lokale komercyjne	Metoda transakcji porównywalnych	-	-	21 434	21 808	(246)	(1 254)
				<b>279 022</b>	<b>220 490</b>	<b>31 473</b>	<b>33 455</b>

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku wyniosły 7 330 tys. PLN (5 565 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku)

## 16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

### 16.1. Wartość firmy

Wartość bilansowa wartości firmy na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 21 488 tys. PLN (21 488 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2017 roku).

Test na utratę wartości firmy przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2018 roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 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 2018 roku ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta (przed opodatkowaniem) zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 8,0% (2017: 8,0%) a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane przy przyjęciu stopy wzrostu wynoszącej 2,0% (2017: 2,0%), co jest szacowaną długoterminową stopą wzrostu dla sektora budownictwa mieszkaniowego.

#### NAJWAŻNIEJSZE ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE PRZY WYLICZANIU WARTOŚCI UŻYTKOWEJ:

Wyliczenie wartości użytkowej jest najbardziej podatne na założenia dotyczące:

- marży brutto jako szacowanej wartości przychodów ze świadczenia usług opisanych powyżej pomniejszonych o związane z nimi szacowane koszty;
- stopy dyskonta oraz stopy wolnej od ryzyka (stopy zwrotu z pięcioletnich obligacji rządowych), lecz uwzględnia również szacunki Zarządu dotyczące ryzyka specyficznego dla powyższych usług,

- stopy wzrostu przyjętej przy ekstrapolacji przepływów pieniężnych poza okres prognozy opartej na publikowanych analizach sektorowych oraz szacunkach Zarządu.

## 16.2. Inne wartości niematerialne

Rok zakończony 31 grudnia	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	3 852	1 974
Zwiększenia	1 292	1 878
Zmniejszenia i likwidacje	(505)	-
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia</b>	<b>4 639</b>	<b>3 852</b>
Umorzenie na dzień 1 stycznia	737	622
Odpis amortyzacyjny za okres	353	115
<b>Umorzenie na dzień 31 grudnia</b>	<b>1 090</b>	<b>737</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia</b>	<b>3 115</b>	<b>1 352</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia</b>	<b>3 549</b>	<b>3 115</b>

## 17. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

### 17.1. Nabycia gruntów

#### A. NABYCIA GRUNTU (BEZPOŚREDNIO)

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, Grupa dokonała następujących transakcji nabycia gruntów:

Nabyta nieruchomość	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Cena nabycia netto (w tysiącach PLN)	Ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień nabycia: (w tysiącach PLN)			
			Zapasy	Grunty przeznaczone pod zabudowę	Nierucho- mości inwestycyjne	Środki trwałe
Warszawa (dzielnica Włochy)	Własność	41 145	41 145	-	-	-
Warszawa (dzielnica Wilanów)	Własność	7 598	7 598	-	-	-
Warszawa (dzielnica Białołęka)	Własność	1 723	1 723	-	-	-
Wrocław (dzielnica Krzyki)	Własność	19 000	19 000	-	-	-
Gdańsk (dzielnica Ujeścisko-Łostowice)	Własność	27 911	27 911	-	-	-
Gdańsk (dzielnica Chełm)	Własność	13 100	13 100	-	-	-
Gdańsk (dzielnica Siedlce)	Własność	19 700	19 700	-	-	-
Gdańsk (dzielnica Śródmieście)	Własność	188	188	-	-	-
		<b>130 365</b>	<b>130 365</b>	-	-	-

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku, Grupa dokonała następujących transakcji nabycia gruntów:

Nabyta nieruchomość	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Cena nabycia netto (w tysiącach PLN)	Ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień nabycia: (w tysiącach PLN)			
			Zapasy	Grunty przeznaczone pod zabudowę	Nierucho- mości inwestycyjne (*)	Środki trwałe
Warszawa (dzielnica Białołęka)	Własność	11 366	-	11 366	-	-
Gdańsk (dzielnica Śródmieście)	Własność	42 857	-	18 044	24 813	-
Gdańsk (dzielnica Wrzeszcz)	Prawo użytkowania wieczystego	20 352	2 812	688	16 852	-
Gdańsk (dzielnica Ujeścisko)	Prawo użytkowania wieczystego	4 100	2 378	1 722	-	-
Warszawa (dzielnica Białołęka)	Prawo użytkowania wieczystego	233	-	233	-	-
Warszawa (dzielnica Czerniaków)	Własność	8 253	-	8 253	-	-
Warszawa (dzielnica Dolny Mokotów)	Własność	689	-	689	-	-



Nabyta nieruchomość	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Cena nabycia netto (w tysiącach PLN)	Ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień nabycia: (w tysiącach PLN)			
			Zapasy	Grunty przeznaczone pod zabudowę	Nieruchomości inwestycyjne (*)	Środki trwałe
Warszawa (dzielnica Bemowo)	Własność	8 932	8 932	-	-	-
Warszawa (dzielnica Wilanów) (**)	Własność	35 069	35 069	-	-	-
Gdańsk (dzielnica Szadółki)	Własność	1 245	-	-	-	1 245
		<b>133 096</b>	<b>49 191</b>	<b>40 995</b>	<b>41 665</b>	<b>1 245</b>

(\*) Grunty zaklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne ze względu na brak sprecyzowanych planów inwestycyjnych.

(\*\*) Część zakupionego gruntu o wartości w cenie nabycia w kwocie 8,2 mln PLN została odpłatnie przekazana na rzecz miasta.

## B. NABYCIA GRUNTÓW (POŚREDNIO)

### TRANSAKCJE W 2018 ROKU:

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

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

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

Nazwa spółki, w której nabyto udziały	Transakcja	
	8/126 ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o. Sp. k. 10/165 ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o. Sp. k. 9/151 ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o. Sp. k. 15/167 ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o. Sp. k. (1)	Przedsiębiorstwo Techniczno-Handlowe „Polmozbyt” Sp. z o.o.
<b>Wpływ środków pieniężnych związanych z nabyciem na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>		
Środki pieniężne netto nabyte razem z nabytymi spółkami	1	49
Środki pieniężne zapłacone	(85 366)	(19 158)
<b>Wpływy środków pieniężnych netto na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>(85 365)</b>	<b>(19 109)</b>

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

#### TRANSAKCJE W 2017 ROKU:

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku, Grupa nie dokonała transakcji pośredniego nabycia gruntów poprzez nabycie udziałów w spółkach będących ich właścicielami.

#### 17.2. Zbycia gruntów

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, Grupa zawarła następującą ostateczną umowę sprzedaży gruntów:

Nieruchomość	Rodzaj umowy	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Cena sprzedaży (w tysiącach PLN netto)
Warszawa (dzielnica Mokotów)	Ostateczna	Własność	25 252
			<b>25 252 (1)</b>

(1) Przychody z tytułu sprzedaży gruntu zostały ujęte w 'Przychodach ze sprzedaży' w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, natomiast koszt sprzedanego gruntu w wysokości 13 303 tys. PLN został ujęty w pozycji 'Koszt własny sprzedaży' w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku, Grupa zawarła następujące ostateczne umowy dotyczące transakcji sprzedaży gruntów:

Nieruchomość	Rodzaj umowy	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Wartość umowy netto (w tysiącach PLN)	Zysk ze sprzedaży (w tysiącach PLN)
Warszawa (dzielnica Ursus)	Ostateczna	Prawo użytkowania wieczystego	12 000	383
Warszawa (dzielnica Praga Południe)	Ostateczna	Prawo użytkowania wieczystego	18 000	5 622
Warszawa (dzielnica Wilanów)	Ostateczna	Własność	13 946	1 751
			<b>43 946</b>	<b>7 756</b>

#### 17.3. Nabycie i zbycie jednostek zależnych

##### TRANSAKCJE W 2018 ROKU:

W dniu 26 października 2018 roku, Grupa dokonała sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym P.M. Auto-Gdańsk Sp. z o.o. (spółka zależna, której działalność koncentrowała się na sprzedaży detalicznej i hurtowej samochodów osobowych i dostawczych) za łączną kwotę 3 000 tys. PLN, co spowodowało utratę kontroli nad tą spółką przez Grupę (do 31 grudnia 2018 roku, Grupa otrzymała od nabywcy 900 tys. PLN, podczas gdy pozostała część ceny zakupu należna jest w 2019 roku). Zysk ze sprzedaży powyższych udziałów wyniósł 1 612 tys. PLN. Ze względu na nieistotny wpływ wyniku netto opisanej powyżej jednostki zależnej na skonsolidowany zysk netto Grupy, zdecydowano się nie prezentować powyższej jednostki zależnej jako grupy do zbycia stanowiącej działalność zaniechaną w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wyniki P.M. Auto-Gdańsk Sp. z o.o. za okres od 1 stycznia 2018 r. do daty zbycia udziałów przedstawiono poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Przychody	13 210	14 047
Koszt własny sprzedaży	(12 806)	(13 941)
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>404</b>	<b>106</b>
Koszty finansowe	(84)	(48)
<b>Zysk brutto</b>	<b>320</b>	<b>58</b>
Podatek dochodowy	(75)	(11)
<b>Zysk netto za rok</b>	<b>245</b>	<b>47</b>

Główne klasy aktywów i zobowiązań P.M. Auto-Gdańsk Sp. z o.o. na dzień zbycia były następujące:

	31 grudnia 2018 roku
<b>Aktywa:</b>	
Rzeczowe aktywa trwałe	1 613
Zapasy	4 067
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	745
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	600
	<b>7 025</b>
<b>Zobowiązania:</b>	
Oprocentowane pożyczki i kredyty	4 837
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	800
	<b>5 637</b>
<b>Aktywa netto bezpośrednio związane ze zbywaną spółką zależną</b>	<b>1 388</b>

#### TRANSAKcje W 2017 roku:

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku, Spółka nabyła pozostałe 49% udziałów w ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. od dotychczasowego wspólnika NCRE Investments Limited (szczegóły w Nocie 1.2). Nabycie udziałów w powyższym wspólnym przedsięwzięciu stanowi skutek zakończenia współpracy Grupy i NCRE Investment Limited w związku z zakończeniem inwestycji deweloperskiej realizowanej przez ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. Ze względu na charakter zawartej transakcji opisane powyżej nabycie udziałów zostało ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako nabycie aktywów, nie zaś jako nabycie przedsiębiorstwa.

Tabela poniżej podsumowuje alokację ceny nabycia zapłaconej przez Grupę w odniesieniu do powyższej transakcji dokonanej na dzień nabycia:

<b>Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki przed nabyciem</b>	<b>51%</b>
<b>Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki po nabyciu</b>	<b>100%</b>
<b>Nabyte aktywa i zobowiązania:</b>	
<b>Aktywa:</b>	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 048
Rzeczowe aktywa trwałe	97
Pozostałe aktywa	109
	<b>1 254</b>
<b>Zobowiązania:</b>	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	504
	<b>750</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>750</b>
<b>Łączna cena nabycia, w skład której wchodzi:</b>	
- środki pieniężne zapłacone	195
- wysięgowanie inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	555
<b>Łączna cena nabycia</b>	<b>750</b>
<b>Wpływ środków pieniężnych z nabycia</b>	
Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką celową	<b>1 048</b>
Środki pieniężne zapłacone	(195)
<b>Wpływ środków pieniężnych netto</b>	<b>853</b>

## 18. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
<b>Aktywa trwałe</b>		
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się rozpoczęcia budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	44 787	78 684
	<b>44 787</b>	<b>78 684</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Grunty nabyte pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	569 726	400 565
Produkcja w toku	429 349	380 436
Wyroby gotowe	258 856	182 999
Zaliczki na poczet nabycia usług budowlanych	4 177	2 458
Pozostałe (samochody) (szczegóły w Nocie 17.3)	-	2 779
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>1 262 108</b>	<b>969 237</b>
<b>Razem</b>	<b>1 306 895</b>	<b>1 047 921</b>

Zarówno w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, jak i 31 grudnia 2017 roku, Grupa nie dokonała i nie odwróciła jakiegokolwiek odpisu dotyczącego utraty wartości lub odpisu do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w odniesieniu do wartości zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych.

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	55 621	51 739
	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku</b>
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	23 562	26 405

## 19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych	38 296	18 698
Należności z tytułu sprzedaży gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)	-	19 552
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	8 071	21 328
Należności związane z zaliczką na poczet dywidendy zadeklarowaną przez wspólne przedsięwzięcia	236	-
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	16	17
Należności budżetowe	55 582	50 765
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane (część krótkoterminowa)	447	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym (1)	3 638	6 400
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym	2 247	-
Pozostałe należności	3 267	2 607
<b>Należności ogółem, netto</b>	<b>111 800</b>	<b>119 367</b>
Odpis aktualizujący należności nieściągalne	2 231	2 076
<b>Należności ogółem, brutto</b>	<b>114 031</b>	<b>121 443</b>

- (1) Pozycja ta dotyczy pożyczek krótkoterminowych udzielonych przez Grupę na rzecz partnerów, z którymi Grupa realizuje wybrane projekty deweloperskie (akcjonariuszy niekontrolujących i partnerów we wspólnych przedsięwzięciach) (jak szerzej opisano w Notach 1.2 i 1.3); nominalna stopa oprocentowania pożyczek oparta jest o stopę oprocentowania WIBOR 6M powiększoną o marżę. W przyszłości, należności z tytułu powyższych pożyczek zostaną skompensowane ze zobowiązaniami Grupy z tytułu dywidend/zaliczek na dywidendy deklarowanych na rzecz partnerów przez spółki realizujące powyższe projekty. W roku zakończonym 31 grudnia 2018, Grupa udzieliła partnerom dalszych pożyczek na łączną kwotę 12 538 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2017 8 036 tys. PLN) i skompensowała należności z tytułu

pożyczek udzielonych partnerom w kwocie w wysokości 15 300 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2017 w wysokości 42 737 tys. PLN) ze zobowiązaniami wobec partnerów.

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

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

Zarówno na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku saldo należności budżetowych stanowiły głównie należności z tytułu VAT związane z transakcjami nabycia gruntów przeprowadzonymi przez Grupę.

Zmiany w stanie odpisu z tytułu utraty wartości należności przedstawiają się następująco:

	2018	2017
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>2 076</b>	<b>1 853</b>
Obciążenie za okres	155	223
Wykorzystanie	-	-
Odwrocenie	-	-
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>2 231</b>	<b>2 076</b>

Tabela poniżej przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych, które według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku były przeterminowane:

	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane				
			< 30 dni	31 – 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2018 roku	56 218	49 861	1 381	754	267	196	3 759
31 grudnia 2017 roku	68 602	61 235	3 917	233	322	443	2 452

## 20. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	28 369	121 191
Lokaty krótkoterminowe	257 442	229 738
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (środki pieniężne wypłacane z indywidualnych rachunków powierniczych)	36 437	27 918
<b>Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>322 248</b>	<b>378 847</b>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – depozyty środków pieniężnych na rachunkach bankowych dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz obligacji	-	479
<b>Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>322 248</b>	<b>379 326</b>

## 21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

### 21.1. Kapitał zakładowy

#### WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku, kapitał zakładowy Spółki wynosił 28 940 119,90 PLN i dzielił się na 289 401 199 akcji.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 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

W dniu 9 lutego 2018 roku Bricks Acquisitions Limited z siedzibą w Londynie w Wielkiej Brytanii – podmiot pośrednio należący do Grupy, którego właścicielem większościowym jest The Goldman Sachs Group, Inc. - nabył w ramach publicznego wezwania na akcje Spółki 284 066 044 akcji zwykłych na okaziciela (liczba nabytych akcji odpowiadała 98,16% kapitału zakładowego Spółki), a następnie w wyniku przymusowego wykupu nabył w dniu 7 marca 2018 roku pozostałe 1,84% akcji Spółki. W związku z powyższym, w 2018 roku, Spółka poniosła koszty (których poniesienie zależało od przeprowadzenia powyższej transakcji) w łącznej wysokości 10 125 tys. (w tym VAT), które zaprezentowano w pozycji Pozostałe koszty w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (szczegóły w Nocie 9.4).

W związku z powyższym, uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dniem 29 maja 2018 roku akcje Spółki zostały wykluczone z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Bricks Acquisitions Limited posiada 100% akcji Spółki.

### 21.2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 26 309 199 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Cena emisyjna akcji wyniosła 3,00 PLN za jedną akcję.

Szczegóły dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego zostały przedstawione poniżej:

	<b>2017</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego	2 631
Emisja akcji powyżej wartości nominalnej	76 297
Koszty transakcyjne (po opodatkowaniu)	(839)
<b>Razem wartość emisji</b>	<b>78 089</b>

W dniu 13 lipca 2017 roku dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 17 lipca 2017 roku Spółka otrzymała środki z podwyższenia kapitału zakładowego.

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie istniały żadne inne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

### 21.4. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>13 112</b>	<b>(2 849)</b>
Dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowane akcjonariuszom niekontrolującym	(31 674)	(9 608)
Nabycie udziałów nie dających kontroli	-	-
Korekty wynikające z zastosowania MSSF 15 (szczegóły w Nocie 5.1)	(15 340)	-
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	42 570	25 569
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>8 668</b>	<b>13 112</b>

Szczegóły dotyczące spółek zależnych posiadających udziały niekontrolujące:

Spółka	% posiadany przez akcjonariuszy niekontrolujących w kapitale zakładowym jednostki		Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących		Skumulowana wartość niekontrolujących udziałów	
	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku	rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Grupa ROBYG Mokotów Investment	49%	49%	17 424	1 016	4 455	(7 935)
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	49%	49%	18 614	20 767	4 017	18 529
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	49%	49%	7 705	5 039	3 039	4 188
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	49%	49%	(1 173)	(1 253)	(2 843)	(1 670)
<b>Razem</b>	-	-	<b>42 570</b>	<b>25 569</b>	<b>8 668</b>	<b>13 112</b>

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostek zależnych posiadających znaczące udziały niekontrolujące w Grupie na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, a także na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

	Grupa ROBYG Mokotów Investment		ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.		ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.		ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	
	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
<b>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</b>								
Aktywa obrotowe razem	167 988	196 525	27 361	107 244	70 258	53 304	140 238	114 797
Aktywa trwałe razem	25 605	17 385	1 526	4 192	2 404	1 612	1 556	3 867
Zobowiązania krótkoterminowe razem	132 228	119 655	16 542	50 298	26 191	19 329	129 961	82 023
Zobowiązania długoterminowe razem	52 257	110 332	4 117	23 658	52 022	38 741	5 998	28 462
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>4 653</b>	<b>(8 201)</b>	<b>4 211</b>	<b>18 951</b>	<b>(2 708)</b>	<b>(1 484)</b>	<b>2 796</b>	<b>3 991</b>
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących</b>	<b>4 455</b>	<b>(7 876)</b>	<b>4 017</b>	<b>18 529</b>	<b>(2 843)</b>	<b>(1 670)</b>	<b>3 039</b>	<b>4 188</b>
<b>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku</b>
Przychody ze sprzedaży	177 052	31 607	164 412	228 190	751	127	115 100	59 986
Pozostałe przychody	814	1 665	797	533	126	101	280	565
Koszt własny sprzedaży	123 731	24 038	116 684	167 778	603	-	87 009	42 183
Pozostałe koszty	9 903	6 663	1 611	8 630	3 237	3 363	8 871	5 700
<b>Zysk / (Strata) netto /Łączne całkowite dochody</b>	<b>35 555</b>	<b>2 074</b>	<b>37 989</b>	<b>42 382</b>	<b>(2 396)</b>	<b>(2 540)</b>	<b>15 725</b>	<b>10 285</b>
Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	18 131	1 058	19 375	21 615	(1 223)	(1 287)	8 020	5 246
Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	17 424	1 016	18 614	20 767	(1 173)	(1 253)	7 705	5 039
Dywidendy oraz zaliczki na dywidendy przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, zadeklarowane w okresie	2 703	-	23 735	-	-	-	6 528	-
Dywidendy oraz zaliczki na dywidendy przypadające akcjonariuszom niekontrolującym, zadeklarowane w okresie	2 597	-	22 805	-	-	-	6 272	-

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

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

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

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

(3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę która waha się od 2,7% do 2,9%.

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

31 grudnia 2017 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i papierów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Kredyty	(1)	4,14%	135 780	100 188	<b>235 968</b>
Pożyczki i weksle od podmiotów powiązanych, partnerów we wspólnych przedsięwzięciach i akcjonariuszy niekontrolujących (szczegóły w Nocie 26)	(2)	5,42%	24 704	22 585	<b>47 289</b>
Obligacje	(3)	5,15%	149 478	238 486	<b>387 964</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(4)	2,44%	2 226	53 251	<b>55 477</b>
			<b>312 188</b>	<b>414 510</b>	<b>726 698</b>

(1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększona o marżę. Kwoty przedstawiane przez Grupę jako krótkoterminowe także odzwierciedlają raty pożyczek długoterminowych których spłata, zgodnie z harmonogramem, przypada w 2018 roku.

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

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

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

Na 31 grudnia 2018 roku, następujące zabezpieczenia zostały ustanowione przez Grupę w związku z zaciągniętymi kredytami bankowymi:

- poręczenia udzielone przez Spółkę i określone jednostki Grupy,
- zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach określonych jednostek Grupy ustanowione na rzecz banku,
- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na prawach do rachunków bankowych posiadanych przez określone jednostki Grupy,

- kaucje zabezpieczające w wysokości odsetek naliczonych z tytułu kredytów bankowych przez określony okres,
- podporządkowanie pożyczek,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Spółkę i określone jednostki Grupy do wysokości określonych kwot,
- weksle in blanco wraz z poddaniem się egzekucji,
- cesja wierzytelności wynikających z umów zawartych przez spółki z Grupy.

Umowy kredytowe zawarte przez spółki należące do Grupy zawierają szereg kowenantów, do spełnienia których zobowiązane są spółki będące kredytobiorcami. Zarówno na dzień 31 grudnia 2018 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2017 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 2018 roku, grunty zaklasyfikowane jako zapasy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę o łącznej wartości księgowej wynoszącej 0 tys. PLN (472 221 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2017 roku) zostały wykorzystane jako zabezpieczenie (hipoteki) kredytów bankowych oraz obligacji Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, Grupa posiadała do dyspozycji 62 370 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 127 748 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów i pożyczek, które są dostępne dla Grupy po spełnieniu określonych warunków wynikających z umów kredytowych.

## 22.1. Umowy kredytowe oraz pożyczki udzielone podmiotom należącym do Grupy

Szczegóły dotyczące umów kredytów zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku:

Bank	Kredyto- biorca	Maksymal- na kwota kredytu	Okres kredytowania	Oprocent- owanie	Główne zabezpieczenia
Bank Millennium S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	75 000	Do 18 grudnia 2021 roku	WIBOR 1M + marża	<ul style="list-style-type: none"> <li>• poręczenie udzielone przez Spółkę na kwotę 90 000 tys. PLN;</li> <li>• przelew na rzecz Banku wierzytelności o spłatę pożyczek udzielonych przez Kredytobiorcę spółkom należącym do Grupy Kapitałowej ROBYG realizującym przedsięwzięcia deweloperskie, na kwotę nie niższą niż 112 500 tys. PLN</li> </ul>
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	75 000	Do 30 listopada 2020 roku	WIBOR 1M + marża	<ul style="list-style-type: none"> <li>• poręczenie udzielone przez Spółkę na kwotę 90 000 tys. PLN;</li> <li>• przelew na rzecz Banku wierzytelności o spłatę pożyczek udzielonych przez Kredytobiorcę spółkom należącym do Grupy Kapitałowej ROBYG realizującym przedsięwzięcia deweloperskie, na kwotę nie niższą niż 112 500 tys. PLN</li> </ul>
Polska Kasa Opieki S.A.	ROBYG S.A.	125 000	Do 31 lipca 2023 roku	WIBOR 1M + marża	<ul style="list-style-type: none"> <li>• weksel in blanco do kwoty 187 500 tys. PLN;</li> <li>• przelew na rzecz Banku wierzytelności o spłatę pożyczek udzielonych przez Kredytobiorcę spółkom należącym do Grupy Kapitałowej ROBYG realizującym przedsięwzięcia deweloperskie, na kwotę nie niższą niż 150% kwoty kredytu bankowego, zarówno kwoty spłaconej i pozostałej do zapłaty;</li> <li>• poręcznie udzielone przez spółki należące do Grupy powiązane w wysokości minimum 187 500 tys. PLN.</li> </ul>

Szczegóły dotyczące aneksów do umów kredytów zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku:

Bank	Kredytobiorca	Zmiany
Bank Millennium S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Okres spłaty kredytu został wydłużony o 10 miesięcy do 18 grudnia 2021 roku oraz kwota maksymalna została zwiększona do 75 000 tys. PLN
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Okres spłaty kredytu został wydłużony o 11 miesięcy do 30 listopada 2020 roku oraz kwota maksymalna została zwiększona do 75 000 tys. PLN



## 22.2. Obligacje

Spółka dokonała wykupu następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku:

Seria	Data wykupu	Liczba obligacji	Wartość nominalna (w tysiącach PLN)
M	5 lutego 2018 roku	200 000	20 000
O	5 lutego 2018 roku	260 000	26 000
K1	23 lutego 2018 roku	388 661	38 866
P	29 marca 2018 roku	31	3 100
S	29 marca 2018 roku	25 850	25 850
L	3 kwietnia 2018 roku	15	1 500
N	3 kwietnia 2018 roku	173	17 300
P	3 kwietnia 2018 roku	71	7 100
R	3 kwietnia 2018 roku	129 600	12 960
S	3 kwietnia 2018 roku	20 850	20 850
P	26 kwietnia 2018 roku	498	49 800
R	24 maja 2018 roku	70 400	7 040
N	28 czerwca 2018 roku	427	42 700
S	11 lipca 2018 roku	8 000	8 000
L	26 października 2018 roku	585	58 500
			<b>339 566</b>

Spółka dokonała nowych emisji następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku:

Seria	Data emisji	Liczba obligacji	Wartość nominalna (w tysiącach PLN)
PA	29 marca 2018 roku	300 000	300 000
PB	5 lipca 2018 roku	60 000	60 000
			<b>360 000</b>

## 23. REZERWY

### 23.1. Zmiany stanu rezerw

	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste	Pozostałe rezerwy	Razem
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>3 472</b>	<b>1 333</b>	<b>3 142</b>	<b>7 947</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	2 644	70	160	2 874
Wykorzystane	(177)	-	-	(177)
Rozwiązane	(48)	(1 403)	-	(1 451)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>5 891</b>	<b>-</b>	<b>3 302</b>	<b>9 193</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	5 891	-	3 302	9 193
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	-	-	-	-
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 roku</b>	<b>3 714</b>	<b>1 309</b>	<b>4 732</b>	<b>9 755</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	665	69	240	974
Wykorzystane	(756)	-	(1 830)	(2 586)
Rozwiązane	(151)	(45)	-	(196)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>3 472</b>	<b>1 333</b>	<b>3 142</b>	<b>7 947</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	3 472	1 333	3 142	7 947
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	-	-	-	-

### 23.2. Rezerwa na sprawy sądowe

Saldo rezerw na sprawy sądowe dotyczy następujących kwestii:

- postępowań związanych z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy – rezerwa utworzona w tym zakresie wynosiła 2 956 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 903 tys. PLN),
- roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanych kosztów usunięcia usterek odkrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę – łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 2 776 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 2 376 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek z części wspólnych budynków mieszkalnych wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 grudnia 2018 roku 21 852 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 21 852 tys. PLN). W opinii Zarządu Grupy, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców, którzy wykonywali dotknięte usterekami prace budowlane. Pomimo tego, po przeprowadzeniu przez dział techniczny analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na ówczesny etap nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Grupy postanowił utworzyć rezerwę we wspomnianej kwocie na oczekiwane koszty usunięcia wad stwierdzonych w przedmiotowych budynkach wybudowanych przez Grupę,
- pozostałych rezerw w wysokości 159 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 193 tys. PLN).

### 23.3. Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów

W roku zakończonym 31 grudnia 2018, Grupa dokonała rozwiązania rezerwy dotyczącej niezapłaconych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, na których podmioty z Grupy realizowały projekty deweloperskie. Na dzień 31 grudnia 2017 roku, rezerwa ta wynosiła 1 333 tys. PLN.

### 23.4. Pozostałe rezerwy

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2018 roku, Grupa wykazuje rezerwę w wysokości 3 302 tys. PLN związaną z działalnością gospodarczą, która nie była przedmiotem roszczeń sądowych (3 142 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2017 roku).

Na dzień 31 grudnia 2017 roku część tej kwoty dotyczyła rezerwy w wysokości 1 750 tys. PLN utworzonej przez Grupę w związku z rozliczeniami z tytułu podatku od towarów i usług w związku z trwającym w jednej ze spółek Grupy postępowaniem kontrolnym dotyczącym prawidłowości obliczania i wpłacania podatku od towarów i usług za rok 2012 prowadzonym przez organy skarbowe. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017, w powyższej sprawie została wydana ostateczna decyzja organu skarbowego (Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie) stwierdzająca, że powyższej spółce nie przysługiwało prawo obniżenia kwoty podatku VAT należnego o kwotę podatku VAT naliczonego w wysokości 3 220 tys. PLN związanego z transakcją zakupu gruntu zawartą przez tę spółkę w roku objętym postępowaniem kontrolnym. W związku z powyższym w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku spółka dokonała płatności podatku VAT wraz z odsetkami w łącznej kwocie 4 633 tys. PLN. Jednocześnie, spółka złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na opisaną powyżej decyzję. W roku zakończonym 31 grudnia 2018, Wojewódzki Sąd Administracyjny uchylił niekorzystną decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie.

Ponadto w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017, jedna ze spółek należących do Grupy nabyła udziały w spółce będącej następcą prawnym podmiotu, od którego Grupa nabyła opisany powyżej grunt. W następstwie transakcji nabycia udziałów dokonano korekty umowy sprzedaży gruntu, w wyniku której transakcja ta została objęta podatkiem od czynności cywilnoprawnych (podatek ten wraz z odsetkami wyniósł 416 tys. PLN). W związku z powyższym, na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupie przysługuje prawo zwrotu nadpłaconego podatku od towarów i usług w kwocie 3 220 tys. PLN. W związku z dokonaną korektą umowy sprzedaży gruntu oraz w związku z faktem utworzenia przez Grupę na dzień 31 grudnia 2016 roku rezerwy w kwocie 1 750 tys. PLN (obejmującej potencjalne koszty podatku od czynności cywilnoprawnych oraz koszty odsetek podatkowych) łączny koszt decyzji organu skarbowego ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów nie był istotny.

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

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>		
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 26)	-	33
Wobec pozostałych podmiotów	87 812	74 177
	<b>87 812</b>	<b>74 210</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych</b>		
Podatek VAT	8 278	13 446
Podatek dochodowy od osób fizycznych	269	218
Pozostałe	767	610
	<b>9 314</b>	<b>14 274</b>
<b>Pozostałe zobowiązania</b>		
Wynagrodzenia pracowników	891	895
Kaucje od podwykonawców	30 320	27 933
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa spółek Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 26.4)	788	374
Zobowiązanie w stosunku do akcjonariusza niekontrolującego z tytułu zaliczki na dywidendę	13 132	9 608
Pozostałe zobowiązania w stosunku do podmiotów niepowiązanych	5 939	3 770
	<b>51 070</b>	<b>42 580</b>
<b>Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem</b>	<b>148 196</b>	<b>131 064</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:</b>		
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 26.4)	-	6 131
Kaucje od podwykonawców	26 746	20 077
<b>Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem</b>	<b>26 746</b>	<b>26 208</b>

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

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

## 25. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

### 25.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2018 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na rzeczowe aktywa trwałe ani nieruchomości inwestycyjne. Na dzień 31 grudnia 2018 roku, Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na wartości niematerialne i prawne (na dzień 31 grudnia 2017 roku, Grupa posiadała zobowiązania umowne dotyczące nakładów na wartości niematerialne i prawne w wysokości 1 033 tys. PLN).

Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. są poręczycielami płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń na dzień 31 grudnia 2018 roku:

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	08-01-2018	31-01-2019
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	07-09-2018	31-05-2019
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	08-12-2017	31-12-2018
ROBYG S.A.	Keller Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 113	25-10-2018	01-08-2019
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 300	31-08-2018	31-03-2019
<b>Razem</b>			<b>6 413</b>		

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

## 25.2. Roszczenia sądowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 35,9 mln PLN (bez odsetek niewliczonych do wartości przedmiotu sporu) (na dzień 31 grudnia 2017 roku około 26,8 mln PLN).

W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, istnieją rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 5,9 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku około 4,8 mln PLN). Dodatkowo, na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa wykazała rezerwy w wysokości 3,3 mln PLN w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, nie objęte sporami sądowymi (na dzień 31 grudnia 2017 roku około 3,1 mln PLN). Szczegóły opisane zostały w Nocie 23.

W związku ze sprawą sądową z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej „Marysieńka” przeciwko ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która jest spółką zależną od Spółki, Sąd Okręgowy zabezpieczył powództwo do kwoty 4 208 tys. PLN poprzez zajęcie 84 151 udziałów posiadanych przez ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. (co odpowiada 13% wszystkich udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Development 2 Sp. z o.o.).

## 25.3. Rozliczenia podatkowe

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

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

W ocenie Zarządu rozliczenia podatkowe Grupy dokonywane są w sposób prawidłowy. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i mierzalne ryzyko podatkowe.

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

## 26. PODMIOTY POWIĄZANE

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

Podmiot powiązany	Przychody od podmiotów powiązanych (2)	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (ujęte jako przychody finansowe)
			za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku		
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie	
	za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku				za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
<b>Wspólne przedsięwzięcia NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1)</b>	134	3	274	-	-
	-	-	-	957	394
<b>Razem</b>	<b>134</b>	<b>3</b>	<b>274</b>	<b>957</b>	<b>394</b>

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

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek i wyemitowanych weksli	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane	Należności z tytułu zaliczek na dywidendy od podmiotów powiązanych
<b>Wspólne przedsięwzięcia NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1)</b>	-	16	3 750	-	-	-
	-	-	20 261	3 638	-	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>24 011</b>	<b>3 638</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Szczegóły przedstawione zostały w Nocie 1.2 i 1.3.

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



Transakcje z podmiotami powiązanimi Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku:

Podmiot powiązany	Przychody od podmiotów powiązanych (2)	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim (ujęte jako przychody finansowe)
	za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku		za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku		za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie	
<b>Wspólne przedsięwzięcia NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1)</b>	1 482	1 576	1 492	-	-
	-	-	-	1 238	893
<b>Razem</b>	<b>1 482</b>	<b>1 576</b>	<b>1 492</b>	<b>1 238</b>	<b>893</b>

Salda z podmiotami powiązanimi Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek i wyemitowanych weksli	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim	Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane	Należności z tytułu zaliczek na dywidendy od podmiotów powiązanych
<b>Wspólne przedsięwzięcia NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1)</b>	33	17	10 049	-	-	-
	-	-	37 240	6 400	-	-
<b>Razem</b>	<b>33</b>	<b>17</b>	<b>47 289</b>	<b>6 400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Szczegóły przedstawione zostały w Nocie 1.2 i 1.3.

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

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

### 26.1. Jednostka dominująca

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, Bricks Acquisitions Limited jest jednostką dominującą Spółki. Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

### 26.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

### 26.3. Inne transakcje z udziałem członków zarządu

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządu Grupy lub ich podmiotami wyniosła 2 020 tys. PLN (w tym VAT) na dzień 31 grudnia 2018 roku (4 487 tys. PLN (w tym VAT) na dzień 31 grudnia 2017 roku). (Są to umowy, które nie zostały ostatecznie rozliczone oraz dla których nie nastąpiło ostateczne przeniesienie tytułu własności do dnia bilansowego).

Za wyjątkiem transakcji wskazanych w niniejszej Nocie 26 nie zostały zawarte żadne inne transakcje z członkami zarządów spółek Grupy.

### 26.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

#### WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
<b>Zarząd ROBYG S.A.</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	830	847
Umowy o świadczenie usług (1)	6 719	5 776
<b>Rada Nadzorcza ROBYG S.A.</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	423	706
Umowy o świadczenie usług (1)	6 200	5 645
<b>Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	2 471	2 184
Umowy o świadczenie usług (1)	5 363	4 877
<b>Razem</b>	<b>22 006</b>	<b>20 035</b>

(1) Powyższe kwoty obejmują przyspieszone płatności z tytułu długoterminowego planu motywacyjnego ("DPM") stanowiącego część systemu wynagrodzenia dla Kluczowej Kadry Zarządzającej Grupy. DPM oparty był na trzyletnim okresie realizacji (gdzie pierwszy okres to lata 2014-2016). Wynagrodzenie wynikające z DPM opierało się o procent zysku netto Grupy, który był określony indywidualnie dla każdego uczestnika, przy czym wynagrodzenie to było odroczone i płatne częściami co roku, poczynając od wynagrodzenia za pierwszy rok trzyletniego okresu realizacji płatnego po zakończeniu tego trzyletniego okresu realizacji. Powyższe kwoty odnoszą się do DPM za lata 2015-2018, którego ostateczne rozliczenie miało miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku zobowiązania (wyłączając rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do członków kadry zarządzającej i rad nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 2 808 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 14 555 tys. PLN).

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

## 26.5. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności

	2018	2017
<b>Na dzień 1 stycznia:</b>	<b>7 044</b>	<b>45 510</b>
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	(324)	6 494
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	(3 910)	(44 475)
Pożyczki udzielone netto (w tym odsetki naliczone/splacone)	-	-
Nabycie udziałów kontrolujących w dotychczasowym wspólnym przedsięwzięciu (szczegóły w Nocie 17.3)	(877)	(555)
Pozostałe korekty	3	70
<b>Na dzień 31 grudnia:</b>	<b>1 936</b>	<b>7 044</b>

## 27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

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

### 27.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Istotną część ryzyka stopy procentowej jest związana z długoterminowym zadłużeniem Grupy. Niemal całe zadłużenie jest oprocentowane według zmiennej stopy procentowej (92% łącznej kwoty zadłużenia oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej jest oparte o stopy WIBOR, a pozostałe 8% jest oprocentowane według stopy EURIBOR). Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 22 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

*Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany*

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

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty bazowe	Wpływ na koszt odsetek	Wpływ na kapitał własny
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku</b>			
WIBOR	+ 100 p.b.	10 426	8 445
EURIBOR	+ 100 p.b.	(800)	(648)
WIBOR	- 100 p.b.	(10 426)	(8 445)
EURIBOR	- 100 p.b.	-	-

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty bazowe	Wpływ na koszt odsetek	Wpływ na kapitał własny
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku</b>			
WIBOR	+ 100 p.b.	(1 970)	(1 596)
EURIBOR	+ 100 p.b.	(451)	(365)
WIBOR	- 100 p.b.	1 970	1 596
EURIBOR	- 100 p.b.	-	-

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

31 grudnia 2018 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne	322 248	-	-	-	-	-	322 248
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	3 638	-	-	-	-	-	3 638
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym	2 247	-	-	-	-	-	2 247
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 279	53 364	490	51	-	-	56 184
Oprocentowane kredyty bankowe	56 862	10 543	41 005	-	124 542	-	232 952
Obligacje	5 658	-	44 900	-	358 234	-	408 792
Oprocentowane kredyty i pożyczki	4 968	19 043	-	-	-	-	24 011
SWAP procentowy	2 905	1 771	1 542	1 325	662	-	8 205

31 grudnia 2017 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne	379 326	-	-	-	-	-	379 326
Pożyczki udzielone akcjonariuszom niekontrolującym oraz partnerom we wspólnych przedsięwzięciach	6 400	-	-	-	-	-	6 400
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 226	1 858	51 393	-	-	-	55 477
Oprocentowane kredyty i pożyczki bankowe	135 780	75 116	22 161	2 911	-	-	235 968
Obligacje	149 478	119 392	19 875	99 219	-	-	387 964
Oprocentowane pożyczki	14 655	-	22 585	-	-	-	37 240
SWAP procentowy	73	119	13	2	-	-	207

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

## 27.2. Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, narażenie Grupy na ryzyko walutowe wynika ze zobowiązania z tytułu leasingu finansowego wyrażonego w EUR, która to jest taka sama jak waluta funkcjonalna jednostki zależnej, która jest stroną w transakcji leasingowej.

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

	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty)	Wpływ na koszty/przychody finansowe	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2018 roku – EUR	10%	-	(2)
	-10%	-	2
31 grudnia 2017 roku – EUR	10%	-	(474)
	-10%	-	474

### 27.3. Ryzyko kredytowe

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

Dodatkowo, ryzyko kredytowe powstaje w odniesieniu do należności z tytułu czynszów uzyskiwanych od najemców lokali użytkowych w ramach inwestycji biurowej ROBYG Business Center oraz innych nieruchomości inwestycyjnych Grupy, jak również czynszów uzyskiwanych od mieszkańców do czasu zawiązania wspólnot mieszkaniowych. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę ściągłości wspomnianych należności.

Ekspozycja Grupy na nieściągalne długi nie jest znacząca, co wynika z bieżącego monitorowania należności.

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### 27.4. Ryzyko związane z płynnością

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

<b>31 grudnia 2018 roku</b>	<b>Na żądanie</b>	<b>Poniżej 3 miesięcy</b>	<b>Od 3 do 12 miesięcy</b>	<b>Od 1 roku do 5 lat</b>	<b>Powyżej 5 lat</b>	<b>Razem</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	924	2 769	54 060	-	57 753
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	1 934	67 712	220 200	-	289 846
Obligacje	-	8 918	9 209	467 825	-	485 952
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	26 746	-	26 746
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	137 203	-	-	-	137 203
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	-	225	2 019	10 146	-	12 390
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	42 194	-	-	-	42 194
	-	<b>191 398</b>	<b>81 709</b>	<b>778 977</b>	-	<b>1 052 084</b>
<b>31 grudnia 2017 roku</b>	<b>Na żądanie</b>	<b>Poniżej 3 miesięcy</b>	<b>Od 3 do 12 miesięcy</b>	<b>Od 1 roku do 5 lat</b>	<b>Powyżej 5 lat</b>	<b>Razem</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	981	2 623	54 685	-	58 289
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	28 702	142 616	129 313	-	300 631
Obligacje	-	89 403	71 672	259 656	-	420 731
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	20 077	-	20 077
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	110 862	4 659	-	-	115 521
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	-	105	504	1 146	-	1 755
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	38 190	-	-	-	38 190
	-	<b>268 243</b>	<b>222 074</b>	<b>464 877</b>	-	<b>955 194</b>

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



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

  

31 grudnia 2017 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wpływy	-	(404)	(1 899)	(4 432)	-	(6 735)
Wyływy	-	509	2 403	5 578	-	8 490
<b>Kwota netto</b>	-	<b>105</b>	<b>504</b>	<b>1 146</b>	-	<b>1 755</b>

## 27.5. Ryzyko cenowe

Spółka nabyła jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, które są narażone na ryzyko cenowe. Na dzień sprawozdania finansowego, ryzyko związane z posiadaniem jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych było równe ich wartości godziwej i wynosiło 14 127 tys. PLN. Zmiany wynikające z wyceny jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych mają wpływ na wynik finansowy.

## 28. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 28.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, Grupa była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych SWAP:

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji	Cel zabezpieczenia
SWAP stopy procentowej (*)	mBank S.A.	PLN	27 sierpnia 2018	29 sierpnia 2023	2.53%	WIBOR 6M	100 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (*)	mBank S.A.	PLN	26 października 2018	29 sierpnia 2023	2.60%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	Zabezpieczenie przepływów pieniężnych
SWAP stopy procentowej (*)	mBank S.A.	PLN	27 listopada 2018	29 listopada 2023	2.54%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	związanych ze spłatą odsetek
SWAP stopy procentowej (*)	Bank Pekao S.A.	PLN	19 listopada 2018	21 listopada 2023	2.625%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	zaciągniętych przez Grupę
SWAP stopy procentowej (*)	Bank Pekao S.A.	PLN	22 listopada 2018	27 listopada 2023	2.57%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (**)	mBank S.A.	EUR	7 stycznia 2016	31 stycznia 2020	0.07%	EURIBOR 1M	7 000 tys. EUR	Zabezpieczenie przepływów pieniężnych z refinansowanie m budynku biurowego ROBYG Business Center
SWAP stopy procentowej (***)	mBank S.A.	PLN	5 września 2014	23 czerwca 2021	2.28%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	Zabezpieczenie przepływów pieniężnych
SWAP stopy procentowej (***)	mBank S.A.	PLN	28 sierpnia 2014	1 września 2021	2.26%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	związanych ze spłatą odsetek przez Grupę

(\*) Powyższe transakcje zostały ujęte przy zastosowaniu zasad rachunkowości zabezpieczeń. Część strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi stanowiąca efektywne zabezpieczenie w kwocie 6 628 tys. PLN (5 369 tys. PLN po opodatkowaniu) została rozpoznana w innych całkowitych dochodach w kapitale z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych, zaś część nieefektywna w kwocie 348 tys. PLN została odniesiona do kosztów finansowych (szczegóły w Nocie 9.6).

(\*\*) Zysk wynikający ze zmiany wartości godziwej powyższego instrumentu wyniósł 56 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku 174 tys. PLN) (szczegóły w Nocie 9.6).

(\*\*\*) W odniesieniu do opisanych powyżej dwóch transakcji zamiany stóp procentowych SWAP, Grupa stosowała początkowo zasady rachunkowości zabezpieczeń. W związku ze zmianami warunków tych transakcji, jakie miały miejsce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku, zabezpieczenia przestały spełniać warunki umożliwiające stosowanie wobec nich powyższych zasad, w związku z czym Grupa zaprzestała ich stosowania. W efekcie, łączny zysk / (strata) na instrumentach zabezpieczających, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym, są odnoszone do zysku / (straty) netto przez okres, na jaki pierwotnie zawarte zostały opisane powyżej transakcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku kwota powyższych strat odniesionych do bieżącego okresu wyniosła 713 tys. PLN (w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku: 803 tys. PLN), natomiast strata z tytułu zmiany wartości godziwych powyższych instrumentów wyniosła 1 078 tys. PLN (w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku: zysk w kwocie 575 tys. PLN) (szczegóły w Nocie 9.6).

## 28.2. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
<b>Aktywa finansowe</b>					
Pozostałe należności długoterminowe	AFWwZK	645	645	645	645
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	AFWwZK	44 509	40 874	44 509	40 874
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	AFWwZK	142 837	72 959	142 837	72 959
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	AFWwZK	3 638	6 400	3 638	6 400
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym	AFWwZK	2 247	-	2 247	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	AFWwWG WF	14 127	25 329	14 127	25 329
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) (krótko- i długoterminowe)	IPPdO	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	322 248	379 326	322 248	379 326
		<b>530 251</b>	<b>525 533</b>	<b>530 251</b>	<b>525 533</b>

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ZFWwZK	56 184	55 477	56 184	55 477
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	256 963	283 257	256 963	283 257
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	ZFWwZK	137 203	115 521	137 203	115 521
Obligacje	ZFWwZK	408 792	387 964	402 305	388 362
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) (krótko- i długoterminowe)	IPPdO	8 205	207	8 205	207
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	ZFWwZK	26 746	20 077	26 746	20 077
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	42 194	38 190	42 194	38 190
		<b>936 287</b>	<b>900 693</b>	<b>929 800</b>	<b>901 091</b>

Użyte skróty:

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

AFWwWGWF- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

IPPdO – Instrumenty pochodne przeznaczone do obrotu wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, saldo indywidualnych rachunków powierniczych, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,

- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych, z wyjątkiem obligacji, (w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, kredyty bankowe i pożyczki) oraz udzielonych pożyczek jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże tych instrumentów są na poziomie rynkowym,
- wartość godziwa obligacji bazuje na notowaniach tych instrumentów na rynku Catalyst.

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

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

### 28.3. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

	Oprocentowane kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Obligacje	Zobowiązania z tytułu dywidend
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku:</b>	<b>328 685</b>	<b>387 964</b>	<b>9 608</b>
Zaciągnięcia	841 138	360 000	-
Spląty	(857 596)	(339 566)	(103 451)
Spląty odsetek i prowizji	(12 272)	(22 308)	-
Naliczone odsetki	9 227	22 702	-
Nowe leasingi	2 202	-	-
Skutki zmian kursów walutowych	1 682	-	-
Pozostałe	(3 669)	-	106 975
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 roku:</b>	<b>309 397</b>	<b>408 792</b>	<b>13 132</b>

## 29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

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

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

Poniżej przedstawione zostało wyliczenie wskaźnika zadłużenia dotyczące obligacji Serii S:

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	721 939	726 698
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych, akcjonariuszy niekontrolujących oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(24 011)	(47 289)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(322 248)	(379 326)
<b>Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych</b>	<b>375 680</b>	<b>300 083</b>
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych w wysokości do 50 000 tys. PLN	(50 000)	(50 000)
<b>Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych</b>	<b>325 680</b>	<b>250 083</b>
Kapitał własny	704 961	694 791
<b>Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych do kwoty 50 000 tys. PLN)</b>	<b>0,46</b>	<b>0,36</b>

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

	31 grudnia 2018 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	721 939
Pochodne instrumenty finansowe	8 205
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki od jednostek powiązanych, akcjonariuszy niekontrolujących oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(24 011)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(322 248)
<b>Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych</b>	<b>383 885</b>
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(142 837)
Minus jednostki funduszy inwestycyjnych	(14 127)
<b>Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych</b>	<b>226 921</b>
Kapitał własny	704 961
<b>Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych)</b>	<b>0,32</b>

### 30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Zarząd spółki dominującej	3	3
Zarządy pozostałych spółek Grupy	12	13
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę	319	330
<b>Razem</b>	<b>334</b>	<b>346</b>

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, zapłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	471 (*)	448 (*)
Inne usługi poświadczające	53 (**)	27 (**)
<b>Razem</b>	<b>524</b>	<b>475</b>

(\*) 330 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. (w 2017 roku: 330 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers sp. z o.o.)

(\*\*) 40 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. (w 2017 roku: 0 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers sp. z o.o.)

### **32. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM**

- W dniu 24 stycznia 2019 roku, Spółka podpisała umowę kredytu odnawialnego z mBank S.A. z globalnym limitem 100 000 tys. PLN.
- W dniu 22 stycznia 2019 roku, ROBYG Business Park Sp. z o. o. podpisał aneks do umowy najmu budynku biurowego ROBYG Business Center z Millennium Leasing Sp. z o. o. przedłużający okres leasingu ze stycznia 2020 roku do stycznia 2025 roku.
- W dniu 15 marca 2019 roku, Kuropatwy Park Sp. z o.o. sprzedała działkę za cenę 11 200 tys. PLN.
- W dniu 22 marca 2019 roku, Spółka zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (SWAP) na łączną kwotę 70 000 tys. PLN.

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

---

Zbigniew Wojciech Okoński

*Prezes Zarządu*

---

Eyal Keltsh

*Wiceprezes Zarządu*

---

Artur Ceglarsz

*Wiceprezes Zarządu*

Warszawa, dnia 28 marca 2019 roku