ROBYG
the Art of Building

GRUPA ROBYG S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022 ROKU

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 6
ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE 7
1. INFORMACJE OGÓLNE 7
2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 11
3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 12
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH 12
5. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI 13
6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE 14
7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI 14
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI 28
9. PRZYCHODY I KOSZTY 30
10. PODATEK DOCHODOWY 32
11. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ 34
12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY 34
13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 35
14. LEASING 36
15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE 37
16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE 39
17. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH 39
18. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ 41
19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI 41
20. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY 42
21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE 42
22. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU 43
23. REZERWY 45
24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE) 46
25. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE 46
26. PODMIOTY POWIĄZANE 48
27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM 50
28. INSTRUMENTY FINANSOWE 52
29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM 54
30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA 55
31. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH 55
32. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM 56

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	9.1	1 505 499	1 299 900
Koszt własny sprzedaży	9.2	(1 094 688)	(929 778)
Zysk brutto na sprzedaży		**410 811**	**370 122**
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	15	98 639	204 985
Pozostałe przychody	9.3	10 675	4 220
Koszty marketingu i sprzedaży	9.7	(28 123)	(36 850)
Koszty ogólnego zarządu	9.7	(49 972)	(48 814)
Pozostałe koszty	9.4	(3 191)	(3 063)
Zysk operacyjny		**438 839**	**490 600**
Przychody finansowe	9.5	15 463	13 614
Koszty finansowe	9.6	(11 429)	(9 279)
Zysk brutto		**442 873**	**494 935**
Podatek dochodowy	10.1	(89 321)	(97 876)
Zysk netto za rok		**353 552**	**397 059**
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		354 215	396 659
Akcjonariuszom niekontrolującym	21.3	(663)	400
		353 552	**397 059**
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	28.1	4 888	24 989
Całkowity dochód netto za okres		**358 440**	**422 048**
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		359 103	421 648
Akcjonariuszom niekontrolującym	21.3	(663)	400
		358 440	**422 048**
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
– Podstawowy oraz rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający, akcjonariuszom jednostki dominującej	11	1,22	1,37

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2022 roku

	Nota	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	26 660	28 948
Nieruchomości inwestycyjne	15	517 050	522 641
Wartość firmy	16.1	21 488	21 488
Inne wartości niematerialne	16.2	581	1 281
Pochodne instrumenty finansowe	28.1	8 608	13 726
Inne długoterminowe należności	17.2	21 261	27 059
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	65 244	91 413
Grunty przeznaczone pod zabudowę	18	3 178	3 178
		664 070	**709 734**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	18	2 108 769	1 925 257
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	139 237	166 143
Należności z tytułu podatku dochodowego		12 944	7 895
Rozliczenia międzyokresowe		1 340	1 077
Pochodne instrumenty finansowe	28.1	24 417	2 674
Indywidualne rachunki powiernicze		147 618	172 141
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	424 483	298 786
		2 858 808	**2 573 973**
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	195 582
Aktywa obrotowe razem		**2 858 808**	**2 769 555**
SUMA AKTYWÓW		**3 522 878**	**3 479 289**
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	21		
Kapitał zakładowy		28 940	28 940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		385 423	385 423
Kapitał rezerwowy		9 647	9 647
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		13 515	8 627
Zyski zatrzymane		701 929	947 714
		1 139 454	**1 380 351**
Akcjonariusze niekontrolujący	17.3, 21.3	**(661)**	**-**
Kapitał własny razem		**1 138 793**	**1 380 351**
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	22	391 393	621 587
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	14	25 850	18 544
Pozostałe zobowiązania	24	51 876	56 797
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	132 984	140 195
		602 103	**837 123**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24	200 489	178 416
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	14	62 521	38 430
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	22	650 211	21 074
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		8 770	12 705
Rozliczenia międzyokresowe		55 280	37 417
Zaliczki otrzymane od klientów		798 214	955 044
Rezerwy	23	6 497	6 347
		1 781 982	**1 249 433**
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		-	12 382
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**1 781 982**	**1 261 815**
Zobowiązania razem		**2 384 085**	**2 098 938**
SUMA PASYWÓW		**3 522 878**	**3 479 289**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto z działalności kontynuowanej		442 873	494 935
Zysk brutto		**442 873**	**494 935**
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja	9.8	6 503	5 991
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	15	(98 639)	(204 985)
Przychody finansowe	9.5	(15 463)	(13 614)
Koszty finansowe	9.6	11 429	9 279
Zmiana stanu rezerw		150	431
(Zysk)/strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych		(20 983)	(10 433)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu		-	(47)
Nabycie jednostek zależnych po potrąceniu przejętych środków pieniężnych		-	(14 248)
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym		-	(8)
Podatek dochodowy zapłacony		(79 886)	(37 200)
Odsetki otrzymane		2 680	5
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(31 167)	(330 026)
Zmiana stanu należności		26 662	(38 379)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		17 304	12 159
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		24 523	507
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		(139 230)	364 559
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		**146 756**	**238 926**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1 265)	(1 930)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych i aktywów poprzednio zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	15, 17.2	232 563	26 382
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		12 950	4 053
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi		(4 074)	(196 069)
Sprzedaż udziałów w jednostce zależnej	21.3	2	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		**240 176**	**(167 564)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	28.3	1 552 842	410 216
Wpływy z tytułu emisji obligacji	22.2	110 000	150 000
Spłata kredytów i pożyczek	28.3	(1 228 024)	(445 896)
Wykup obligacji	22.2	(62 907)	(45 300)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	28.3	(2 650)	(2 600)
Inwestycja kapitałowa akcjonariusza		-	100 000
Spłata inwestycji kapitałowej akcjonariusza		-	(102 470)
Dywidendy zapłacone	12	(600 000)	-
Dywidendy zapłacone akcjonariuszom niekontrolującym		-	(9 910)
Pożyczki (udzielone do)/otrzymane od podmiotów powiązanych, netto	17.3	11 299	5 370
Odsetki oraz prowizje zapłacone	28.1, 28.3	(41 795)	(31 484)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		**(261 235)**	**27 926**
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		125 697	99 288
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	20	**298 786**	**199 498**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	20	**424 483**	**298 786**
- o ograniczonej możliwości dysponowania	20	3 405	1 927

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 56 stanowią jego integralną część.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

		Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej								
	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Inwestycja kapitałowa akcjonariusza	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2022 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**-**	**8 627**	**947 714**	**1 380 351**	**-**	**1 380 351**
Zysk netto za rok		-	-	-	-	-	354 215	354 215	(663)	**353 552**
Inne całkowite dochody		-	-	-	-	4 888	-	4 888	-	**4 888**
Całkowity dochód netto za rok		**-**	**-**	**-**	**-**	**4 888**	**354 215**	**359 103**	**(663)**	**358 440**
Dywidendy		-	-	-	-	-	(600 000)	**(600 000)**	-	**(600 000)**
Sprzedaż udziałów w jednostce zależnej	17.3	-	-	-	-	-	-	-	2	**2**
Na dzień 31 grudnia 2022 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**-**	**13 515**	**701 929**	**1 139 454**	**(661)**	**1 138 793**

za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku

		Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej								
	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Inwestycja kapitałowa akcjonariusza	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2021 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**-**	**(16 362)**	**557 118**	**964 766**	**6 127**	**970 893**
Zysk netto za rok		-	-	-	-	-	396 659	396 659	400	**397 059**
Inne całkowite dochody		-	-	-	-	24 989	-	24 989	-	**24 989**
Całkowity dochód netto za rok		**-**	**-**	**-**	**-**	**24 989**	**396 659**	**421 648**	**400**	**422 048**
Inwestycja kapitałowa akcjonariusza	26.2	-	-	-	100 000	-	-	100 000	-	**100 000**
Spłata inwestycji kapitałowej akcjonariusza	26.2	-	-	-	(100 000)	-	-	(100 000)	-	**(100 000)**
Nabycie udziałów akcjonariuszy niekontrolujących	17.3	-	-	-	-	-	(6 063)	(6 063)	(6 527)	**(12 590)**
Na dzień 31 grudnia 2021 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**-**	**8 627**	**947 714**	**1 380 351**	**-**	**1 380 351**

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 56 stanowią jego integralną część.

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 1.3.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

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

1.2. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W dniu 20 października 2022 roku, Zbigniew Okoński oraz Wojciech Gruza złożyli rezygnację z pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki ze skutkiem na koniec dnia roboczego 20 października 2022 roku.

W dniu 21 października 2022 roku, Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę zmieniającą funkcję Eyal Keltsh z Wiceprezesa Zarządu na Prezesa Zarządu Spółki. Jednocześnie, Dariusz Pawlukowicz został powołany przez Radę Nadzorczą na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki na kadencję trwającą do dnia 11 marca 2025 roku.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W dniu 14 marca 2022 roku, następujący Członkowie Rady Nadzorczej złożyli rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 31 marca 2022 roku, tj. z chwilą przeniesienia własności akcji Spółki na TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (szczegóły w Nocie 21):

- Fabrizio Grena – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Wojciech Golak - Członek Rady Nadzorczej,
- Gabriela Gryger – Członek Rady Nadzorczej,
- Nicolas Romao Papamichael - Członek Rady Nadzorczej,
- Guttorm Hunskar - Członek Rady Nadzorczej,
- Jonathan Emery - Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 11 marca 2022 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało do Rady Nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 31 marca 2022 roku, na trzyletnią kadencję trwającą do dnia 11 marca 2025 roku, następujących Członków: Martin Thiel jako Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Claudia Hoyer, dr Harboe Vaagt i Radosław Biedecki jako Członków Rady Nadzorczej.

W dniu 20 czerwca 2022 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Przemysława Kurczewskiego na Członka Rady Nadzorczej Spółki na okres kadencji trwającej do dnia 11 marca 2025 roku.

1.3. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
1.	ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
2.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
3.	ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
4.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
5.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
6.	ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
7.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
8.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
9.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
10.	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
11.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
12.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
13.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
14.	ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
15.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
16.	ROBYG Residence Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.) (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
17.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
18.	P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
19.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
20.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
21.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
22.	ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
23.	OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
24.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
25.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
26.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
27.	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
28.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
29.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
30.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
31.	ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
32.	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
33.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
34.	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
35.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
38.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
39.	Barium 1 Sp. z o.o.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
40.	BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
41.	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
42.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
43.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
44.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
45.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
46.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
47.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
48.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
49.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
50.	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
51.	ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
52.	PZT "Transbud" S.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
53.	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
54.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
55.	PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o. w likwidacji (2)	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	-	100,00 %
56.	ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
57.	ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
58.	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
59.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
60.	ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
61.	ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
62.	ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
63.	ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
64.	Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
65.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
66.	8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
67.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
68.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
69.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
70.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
71.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
73.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
74.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
75.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
76.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
77.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
78.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
79.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
80.	ROBYG 28 Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	100,00 %
81.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
82.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
83.	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
84.	ROBYG WPB Sp. z o.o. (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,76 %	99,65 %
85.	Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
86.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
87.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
88.	RBD Wilanów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
89.	Przybrzeżna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
90.	MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
91.	KAJAR Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
92.	Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-

(1) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w II kwartale 2022 roku.

(2) Podmiot został zlikwidowany w I kwartale 2022 roku.

(3) W IV kwartale 2022 roku, Spółka sprzedała 49% udziałów w Podmiocie na rzecz MAM Project Sp. z o.o. (szczegóły w Nocie 17.3).

(4) W II kwartale 2022 roku dokonano zakupu dodatkowych udziałów w Podmiocie, w wyniku czego udział Grupy wzrósł z 99,65% do 99,76%.

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

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

WPŁYW ROSYJSKIEGO ATAKU WOJSKOWEGO NA UKRAINĘ

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, miała miejsce eskalacja konfliktu pomiędzy Ukrainą a Rosją, w wyniku której 24 lutego 2022 roku wojska rosyjskie zaatakowały Ukrainę. Konflikt ma negatywny wpływ na polską gospodarkę, w tym na deprecjację polskiej waluty, wzrost poziomu stóp procentowych, zakłócenia w łańcuchach dostaw, a także pogorszenie ogólnych nastrojów społecznych. Nie ma on jednak bezpośredniego wpływu na Grupę, gdyż działalność Grupy nie jest zlokalizowana w Rosji ani na Ukrainie. Może jednak mieć pośrednio istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i działalność Grupy, co w chwili obecnej jest trudne do przewidzenia. Zarząd Grupy monitoruje sytuację i jest gotowy do podjęcia działań mających na celu zapewnienie niezakłóconej kontynuacji działalności operacyjnej 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 skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

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

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

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 20 marca 2023 roku.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. Profesjonalny osąd i jego zmiany

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

ROZPOZNANIE PRZYCHODU ZE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH

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

4.2. Szacunki i założenia

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

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO

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 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 2021 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF, które zostały przyjęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od 1 stycznia 2022 roku:

- Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych; MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe; MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe; oraz Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020.

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

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR.

W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawią się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany od dnia 1 stycznia 2021 roku wprowadziły szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień. Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Stopy procentowe, na których oparte są instrumenty finansowe są nadal publikowane oraz są zgodne z Rozporządzeniem BMR. Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR - WIRON (Warsaw Interest Rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID. Mapa Drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia, że zmiana następuje zgodnie z rozporządzeniem BMR jako część reformy IBOR. Zakończenie reformy planowane jest do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Sposób zastąpienia dotychczasowych stawek przez WIRON zostanie uregulowany w Rozporządzeniu Ministra Finansów planowanym w 2023 roku, które określi terminy zastąpienia i spread korygujący. Założenia Mapy Drogowej wskazują również że wskaźniki referencyjne WIBOR i WIBID przestaną być publikowane od początku 2025 roku. Zarząd monitoruje wprowadzone zmiany i na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie jest w stanie jednoznacznie określić wpływu reformy.

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

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

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych:
  - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe,
  - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe - odroczenie daty wejścia w życie,
  - Zobowiązania długoterminowe z klauzulami zawieszającymi,

  obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie z tytułu leasingu w transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2024 roku lub później.

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

- Zmiany do MSR 12: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów – definicja wartości szacunkowych – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub później;
- MSSF 17: Umowy ubezpieczeniowe, w tym Zmiany do MSSF 17 – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 17, Umowy ubezpieczeniowe - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych nowych standardów i zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

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

7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

7.1. Podstawa konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, jak to opisano w Nocie 1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

UDZIAŁ W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

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

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

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

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

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

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

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

UDZIAŁ WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

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

Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności.

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

7.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
USD	4,4018	4,0600
EUR	4,6899	4,5994

7.3. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

7.4. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

7.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana w wysokości nadwyżki sumy przekazanej zapłaty, wartości godziwej uprzednio posiadanych udziałów i kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce

przejmowanej nad kwotą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań. Jeżeli tak określona cena nabycia jest niższa od wartości godziwej aktywów netto nabywanej jednostki, różnica stanowi zysk z okazyjnego 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 przejęcia oraz począwszy od dnia przejęcia.

Oznacza to, że:

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

7.7. Leasing

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

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. na dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiejkolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych

zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

7.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

7.9. Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

7.10. Aktywa finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I WYCENA

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

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

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

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

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

PÓŹNIEJSZA WYCENA

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

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

AKTYWA FINANSOWE UJMOWANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (INSTRUMENTY DŁUŻNE)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

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

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

USUNIĘCIE/WYKSIĘGOWANIE

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

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

W momencie, kiedy Grupa przeniosła swoje prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów lub zawarła porozumienie przejściowe (*pass-through*), ocenia, czy i w jakim stopniu zachowała ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności. Jeżeli ani nie przeniosła ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i korzyści

związanych z aktywem, ani nie przekazała kontroli nad składnikiem aktywów, Spółka kontynuuje ujmowanie przeniesionego składnika aktywów w zakresie, w jakim utrzymuje swoje zaangażowanie. W takim przypadku, Spółka ujmuje również związane z tym zobowiązanie. Przeniesiony składnik aktywów i związane z nim zobowiązanie wycenia się w oparciu o prawa i obowiązki, które Grupa zachowała.

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

7.11. Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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

7.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

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

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

Dokumentacja obejmuje określenie instrumentu zabezpieczającego, instrumentu zabezpieczanego, rodzaj ryzyka zabezpieczanego oraz sposobu, w jaki Grupa będzie określać czy relacja zabezpieczająca spełnia wymogi efektywności (łącznie z analizą źródeł nieefektywności oraz określeniem wskaźnika rachunkowości zabezpieczeń (ang.

„*hedge ratio*"). Relacja zabezpieczająca kwalifikuje się do rachunkowości zabezpieczeń, jeżeli spełnia wszystkie poniższe wymogi:

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

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

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

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

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

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

7.13. Zapasy

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

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

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

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

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

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

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

7.14. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

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

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

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

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

7.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

7.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych VAT. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych są wyceniane według zamortyzowanego kosztu pomniejszonego o odpis z tytułu utraty wartości, ustalony przy zastosowaniu modelu oczekiwanych strat kredytowych (szczegóły w Nocie 7.11).

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

7.17. Zaliczki od klientów wpłacone na indywidualne rachunki powiernicze

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

7.18. 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 zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

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

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

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

7.19. 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 bezpośrednie 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 początkowe, wyłącznie pod warunkiem, że kryteria określone w MSSF 9 zostały spełnione. Grupa nie ujęła żadnego zobowiązania finansowego jako zobowiązania wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (KREDYTY I POŻYCZKI)

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

WYŁĄCZENIE/USUNIĘCIE

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

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę

towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

7.20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

7.21. Rezerwy

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

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

7.22. Rozliczenia międzyokresowe

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

7.23. 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.

7.24. 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 ODROCZONY

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.

7.25. Zysk netto na akcję

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

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

Grupa dokonuje oceny wyników poszczególnych segmentów na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto ze sprzedaży uzyskanego przez poszczególne segmenty. Przed 2022 rokiem, metoda sprawozdawczości według segmentów działalności różniła 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, 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 a zyskiem brutto ze sprzedaży wykazanym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym zgodnie z MSSF.

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

Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Segmenty operacyjne				Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne i wspólne przedsię-wzięcia	Trójmiasto– jednostki zależne	Wrocław– jednostki zależne	Poznań– jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych	412 677	663 281	214 415	78	**1 290 451**	(251)	**1 290 200**
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	27	-	-	-	**27**	-	**27**
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	2 960	4 220	-	2 493	**9 673**	-	**9 673**
Przychody ze sprzedaży razem	**415 664**	**667 501**	**214 415**	**2 571**	**1 300 151**	**(251)**	**1 299 900**
Zysk brutto ze sprzedaży	**117 953**	**190 196**	**59 933**	**2 260**	**370 342**	**(220)**	**370 122**
Pozostałe przychody							4 220
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto							204 985
Koszty marketingu i sprzedaży							(36 850)
Koszty ogólnego zarządu							(48 814)
Pozostałe koszty							(3 063)
Zysk operacyjny							**490 600**

9. PRZYCHODY I KOSZTY

9.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	1 474 795	1 245 530
Pozostałe przychody ze sprzedaży do podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 26)	-	27
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	9 985	9 673
Przychody ze sprzedaży gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)	1 066	25 152
Zysk z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (szczegóły w Nocie 15)	12 733	11 738
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych	6 920	7 780
Razem przychody ze sprzedaży	**1 505 499**	**1 299 900**

9.2. Koszt własny sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	(1 083 492)	(898 324)
Koszt działalności w zakresie najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	(3 230)	(2 884)
Koszt własny sprzedanych gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)	-	(19 495)
Pozostałe koszty	(7 966)	(9 075)
Razem koszt własny sprzedaży	**(1 094 688)**	**(929 778)**

9.3. Pozostałe przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Rozwiązanie rezerw (szczegóły w Nocie 23)	350	106
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	8 651	2 677
Kary od klientów i podwykonawców	834	594
Odpis zobowiązań	144	146
Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	-	47
Rozwiązanie odpisu na należności	-	170
Nabycie kontroli we wspólnych przedsięwzięciach	-	109
Pozostałe	696	371
Razem pozostałe przychody	**10 675**	**4 220**

9.4. Pozostałe koszty

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Utworzone rezerwy (szczegóły w Nocie 23)	(150)	(766)
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	(715)	(909)
Spisane należności	(434)	-
Darowizny	(433)	(205)
Koszty spraw sądowych	(97)	(205)
Strata ze zbycia i likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	(477)	(269)
Odszkodowania	(705)	(143)
Pozostałe	(180)	(566)
Pozostałe koszty ogółem	**(3 191)**	**(3 063)**

9.5. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Przychody z tytułu odsetek bankowych	2 680	91
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (szczegóły w Nocie 26)	-	62
Efekt dyskonta	1 538	443
Zysk z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) (szczegóły w Nocie 28.1)	10 590	12 715
Pozostałe	655	303
Przychody finansowe ogółem	**15 463**	**13 614**

9.6. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Odsetki od kredytów bankowych	(1 163)	(162)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 26)	(30)	(24)
Odsetki od obligacji	(6 501)	(4 864)
Odsetki od pozostałych zobowiązań	(67)	(18)
Koszty z tytułu różnic kursowych netto	(387)	(402)
Koszty finansowe z tytułu leasingu	(874)	(680)
Prowizje bankowe	(2 128)	(2 803)
Opłaty związane z notowaniem obligacji Spółki na rynku publicznym	(65)	(22)
Pozostałe	(214)	(304)
Koszty finansowe ogółem	**(11 429)**	**(9 279)**

9.7. Koszty według rodzajów

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Nabyte grunty	(29 758)	(342 565)
Amortyzacja	(6 503)	(5 991)
Zużycie materiałów i energii	(21 723)	(16 836)
Usługi obce	(1 025 469)	(959 296)
Podatki i opłaty	(14 875)	(9 600)
Koszty świadczeń pracowniczych	(42 209)	(38 040)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 547)	(2 107)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	**(1 143 084)**	**(1 374 435)**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(1 094 688)	(929 778)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(28 123)	(36 850)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(49 972)	(48 814)
Zmiana stanu zapasów	29 699	(358 993)

9.8. Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(5 738)	(5 172)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(765)	(819)
Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem	**(6 503)**	**(5 991)**

9.9. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Wynagrodzenia	(34 219)	(31 179)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(6 528)	(5 645)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(1 462)	(1 216)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	**(42 209)**	**(38 040)**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(20 292)	(16 619)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(2 906)	(2 681)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(19 011)	(18 740)

10. PODATEK DOCHODOWY

10.1. Obciążenia podatkowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy	(71 509)	(34 640)
Odroczony podatek dochodowy	(17 812)	(63 236)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku wyników	**(89 321)**	**(97 876)**
Inne całkowite dochody		
Odroczony podatek dochodowy dotyczący straty/(zysku) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	(1 146)	(5 861)
Obciążenie podatkowe wykazane w innych całkowitych dochodach	**(1 146)**	**(5 861)**

10.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Zysk brutto	**442 873**	**494 935**
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2021: 19%)	(84 146)	(94 038)
Nieujęte straty podatkowe	-	(112)
Rozpoznanie/(spisanie) aktywów z tytułu podatku odroczonego	38	(3 894)
Różnice trwałe wynikające z alokacji ceny nabycia	(4 058)	-
Pozostałe przychody/(koszty) niepodatkowe	(1 155)	168
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 20% (2021: 20%)	(89 321)	(97 876)
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	**(89 321)**	**(97 876)**

10.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Zapasy i zaliczki od klientów	Nieruchomości inwestycyjne	Odsetki od pożyczek i kredytów	Rozliczenia międzyokre-sowe i rezerwy	Straty podatkowe	Znaki towarowe	Pochodne instrumenty finansowe	Pozostałe	Razem
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2020 roku	**(61 145)**	**(12 178)**	**30 716**	**4 895**	**37 976**	**16 384**	**5 162**	**(1 446)**	**20 364**
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe):									
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	(23 385)	(38 433)	(5 588)	1 139	(1 651)	(2 427)	(2 417)	9 526	**(63 236)**
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	(5 861)	-	**(5 861)**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku połączenia jednostek i nabycia udziałów w jednostce zależnej, netto	(78)	-	7	10	9	-	-	3	**(49)**
Transfery	197	(197)	-	-	-	-	-	-	**-**
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2021 roku	**(84 411)**	**(50 808)**	**25 135**	**6 044**	**36 334**	**13 957**	**(3 116)**	**8 083**	**(48 782)**
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe):									
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	(47 912)	(432)	21 291	8 701	1 738	(2 428)	(2 012)	3 242	**(17 812)**
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	(1 146)	-	**(1 146)**
Transfery	(7 531)	7 531	-	-	-	-	-	-	**-**
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2022 roku	**(139 854)**	**(43 709)**	**46 426**	**14 745**	**38 072**	**11 529**	**(6 274)**	**11 325**	**(67 740)**

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**65 244**	**91 413**
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**(132 984)**	**(140 195)**
	(67 740)	**(48 782)**

Na dzień 31 grudnia 2022 Grupa posiadała niewykorzystane straty podatkowe w wysokości 1 006 tys. PLN, z których ostatnie wygasają z dniem 31 grudnia 2027 roku, które można odliczyć od przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu w spółkach, w których powstały. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie zostały rozpoznane w zakresie tych strat, ponieważ nie mogą zostać odliczone od zysków podlegających opodatkowaniu w innych jednostkach Grupy, a powstały w jednostkach Grupy, w których na dany moment nie ma pewności co do możliwości ich odzyskania w dającej się przewidzieć przyszłości. Jeżeli Grupa mogłaby rozpoznać wszystkie nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, zysk Grupy zwiększyłby się o 191 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 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	354 215	396 659
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	289 401 199
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)	**1,22**	**1,37**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku, nie było żadnych instrumentów rozwadniających.

12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

W dniu 11 marca 2022 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto wypracowanego przez Spółkę w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku. Zgodnie z podjętą uchwałą, jednostkowy zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku w wysokości 322 605 tys. PLN oraz 277 395 tys. PLN z kapitału zapasowego Spółki (ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych) zostały wypłacone jedynemu akcjonariuszowi Spółki - Bricks Acquisitions Limited w formie dywidendy. Łączna dywidenda wyniosła 600 000 tys. PLN (2,07 PLN na akcję) i została wypłacona w dniu 15 marca 2022 roku.

Zarząd ROBYG S.A. zarekomendował aby zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 został przeznaczony na kapitał zapasowy (ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych).

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, Grupa nie deklarowała dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy dla akcjonariuszy niekontrolujących.

13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Środki transportu	Prawo do użytkowania pojazdów (1)	Budynki i budowle	Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2021 roku	627	2 756	15 122	14 387	6 396	39 288
Nabycia	-	2 752	1 203	3 087	735	7 777
Zbycia i likwidacje	(111)	(731)	(1 771)	(2 078)	(693)	(5 384)
Przeniesienia z zapasów i nieruchomości inwestycyjnych	-	-	3 631	-	-	3 631
Pozostałe	1 262	(1 262)	-	-	-	-
Koszt na dzień 31 grudnia 2021 roku	1 778	3 515	18 185	15 396	6 438	45 312
Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2021 roku	377	1 301	5 005	757	5 136	12 576
Odpis amortyzacyjny za okres	203	731	1 761	1 608	869	5 172
Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(111)	(494)	(304)	(274)	(201)	(1 384)
Pozostałe	831	(831)	-	-	-	-
Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2021 roku	1 300	707	6 462	2 091	5 804	16 364
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2021 roku	**250**	**1 455**	**10 117**	**13 630**	**1 260**	**26 712**
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2021 roku	**478**	**2 808**	**11 723**	**13 305**	**634**	**28 948**

(1) Na dzień 31 grudnia 2022 roku, wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych będących w posiadaniu spółek Grupy na podstawie umów leasingu wynosiła 19 692 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 16 113 tys. PLN) i dotyczyła: powierzchni biurowych w kwocie 17 067 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 13 305 tys. PLN) oraz pojazdów w kwocie 2 625 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 2 808 tys. PLN). Szczegóły w Nocie 14.

14. LEASING

14.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu – Grupa jako leasingobiorca

a. Grupa użytkuje grunty w ramach prawa wieczystego użytkowania gruntów, dla którego zgodnie z MSSF 16 rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania (prezentowany w pozycji Zapasy i Nieruchomości inwestycyjne w zależności od przeznaczenia danego gruntu) w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące prawa wieczystego użytkowania gruntów zostały wycenione w wartości bieżącej przyszłych nieuniknionych opłat leasingowych, zdyskontowanych przy użyciu krańcowej stopy procentowej Grupy.

b. Grupa jest stroną długoterminowych umów najmu powierzchni biurowych (biura administracji i biura sprzedaży), które zostały zaklasyfikowane jako leasing, w wyniku zastosowania wymogów MSSF 16 (szczegóły w Nocie 13).

c. Grupa użytkuje samochody na podstawie umów, które zostały zaklasyfikowane jako leasing (szczegóły w Nocie 13). Podstawowe informacje dotyczące tych umów leasingowych są następujące:

- łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 3 554 tys. PLN,
- wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
- wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają opcję wykupu przedmiotu leasingu.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Grupy z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2022 roku i na dzień 31 grudnia 2021 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu, w tym:		
Prawo użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do zapasów	62 521	38 430
Zobowiązania z tytułu wynajmu powierzchni biurowych	2 290	1 624
Leasing pojazdów	490	452
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowego, w tym:		
Prawo użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych	25 850	30 926 (1)
Zobowiązania z tytułu wynajmu powierzchni biurowych	15 387	12 014
Leasing pojazdów	1 738	1 839
Razem zobowiązania z tytułu leasingu	**108 276**	**85 285**

(1) Zawiera 12 382 tys. PLN zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży.

14.2. Zobowiązania z tytułu umów leasingu – Grupa jako leasingodawca

Grupa, jako leasingodawca, zawarła umowy leasingu dotyczące jej portfela nieruchomości inwestycyjnych oraz pozostałych nieruchomości. Umowy te zostały zawarte na okresy wynoszące od 1 do 1,5 roku.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku jak i na dzień 31 grudnia 2021 roku, przyszłe należne minimalne opłaty leasingowe wynikające z nieodwoływalnych umów leasingu przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
W okresie 1 roku	4 107	8 420
W okresie od 1 do 5 lat	8	21 020
Powyżej 5 lat	-	16 341
Razem	**4 115**	**45 781**

15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**522 641**	**339 431**
Zysk z przeszacowania (1)	98 639	204 985
Nabycia (2) (szczegóły w Nocie 17.1)	-	192 111
Przeniesienie z zapasów (3)	1 115	4 845
Przeniesienie do zapasów (4)	(79 643)	(8 007)
Przeniesienia do rzeczowych aktywów trwałych	-	(217)
Zbycie gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)	-	(25 062)
Zbycie lokali użytkowych (5)	(37 082)	(9 800)
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży (szczegóły w nocie 17.2)	-	(195 582)
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	4 074	3 900
Zastosowanie MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów) (szczegóły w Nocie 14)	7 306	16 037
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:	**517 050**	**522 641**
w tym wpływ zastosowania MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	25 850	18 544

(1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. Zarówno w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku (jak i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 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 31 grudnia 2022 roku, Grupa nie zawarła żadnych umów dotyczących nabycia gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne (w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, kilka spółek Grupy zawarło umowy dotyczące nabycia gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne o wartości 192 111 tys. PLN) (szczegóły w Nocie 17.1).

(3) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, Grupa nie zawarła żadnych nowych umów najmu lokali użytkowych zaklasyfikowanych wcześniej jako zapasy (w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku jedna ze spółek Grupy zawarła taką umowę).

(4) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektów deweloperskich na gruntach wcześniej zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne. Ponadto, w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, jedna ze spółek Grupy wypowiedziała umowę najmu kilku lokali użytkowych, co spowodowało przeniesienie tych lokali do zapasów.

(5) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy zbycia lokali użytkowych zlokalizowanych w Warszawie i Gdańsku za łączną kwotę 49 363 tys. PLN (za 12 976 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku). Przychody ze sprzedaży dotyczące zbycia wyżej wymienionych nieruchomości inwestycyjnych zostały pomniejszone o koszt własny sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 37 082 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (9 800 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku) (szczegóły w Nocie 9.1).

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

Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny na dzień 31 grudnia 2022 roku	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony:	
		31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście)	Metoda pozostałościowa	119 201	104 901	14 300	56 440
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo) (1)	Metoda transakcji porównywalnych	1 438	53 758	1 142	8 444
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Ostrów Tumski)	Podejście mieszane, metoda pozostałościowa	105 352	62 570	40 330	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Nowy Port) (2)	Metoda pozostałościowa	64 451	61 801	11 891	17 508
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa) (3)	Metoda pozostałościowa (4)	-	13 800	3 520	4 310
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa)	Metoda transakcji porównywalnych	18 500	18 500	-	1 796
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Piątkowo)	Metoda transakcji porównywalnych (5)	47 750	47 750	-	11 897
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Wilanów)	Metoda pozostałościowa	51 038	49 972	1 066	104 590
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Włochy)	Metoda transakcji porównywalnych	55 450	45 904	9 546	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Nowe Miasto)	Metoda transakcji porównywalnych	25 913	17 625	7 775	-
Lokale komercyjne	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	2 107	27 517	9 069	-
		491 200	**504 098**	**98 639**	**204 985**

(1) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, Grupa rozpoczęła częściową realizację projektu deweloperskiego na gruntach ujmowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne (wartość gruntów przeniesionych do zapasów wyniosła 53 462 tys. PLN).

(2) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, Grupa rozpoczęła częściową realizację projektu deweloperskiego na gruntach ujmowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne (wartość gruntów przeniesionych do zapasów wyniosła 9 241 tys. PLN).

(3) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, Grupa rozpoczęła częściową realizację projektu deweloperskiego na gruntach ujmowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne (wartość gruntów przeniesionych do zapasów wyniosła 17 320 tys. PLN).

(4) Na dzień 31 grudnia 2021 roku wycenione metodą transakcji porównywalnych.

(5) Na dzień 31 grudnia 2021 roku wycenione metodą pozostałościową.

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku wyniosły 9 985 tys. PLN (9 673 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku).

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

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości
Metoda rezydualna	Średnie ceny sprzedaży (1)	12 000 – 14 700 PLN/m^2
	Koszty budowy, infrastruktury i projektu architektonicznego (1)	6 014 - 6 952 PLN/m^2
	Marża inwestora (1)	15,0%-22,5%
Metoda transakcji porównywalnych	Średni okres transakcji porównywalnych	luty 2020 – lipiec 2022

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

16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

16.1. Wartość firmy

Wartość bilansowa wartości firmy na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 21 488 tys. PLN (21 488 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2021 roku).

Test na utratę wartości firmy przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2022 roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 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 2022 roku ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta (przed opodatkowaniem) zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 13,2% (2021: 8,0%) a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane z zastosowaniem stopy wzrostu wynoszącej 3,5% (2021: 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

	2022	2021
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	4 927	4 934
Zwiększenia	79	4
Zmniejszenia i likwidacje	(14)	(11)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	4 992	4 927
Umorzenie na dzień 1 stycznia	3 646	2 827
Odpis amortyzacyjny za okres	765	819
Umorzenie na dzień 31 grudnia	4 411	3 646
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	**1 281**	**2 107**
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	**581**	**1 281**

17. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

17.1. Nabycia gruntów

A. NABYCIA GRUNTU (BEZPOŚREDNIO)

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych w Warszawie, Gdańsku, Gdyni i Poznaniu w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 545 589 tys. PLN, z czego kwota 353 478 tys. PLN została ujęta jako Zapasy, zaś kwota 192 111 tys. PLN jako Nieruchomości Inwestycyjne (ze względu na brak sprecyzowanych planów inwestycyjnych) w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku.

B. NABYCIA GRUNTÓW (POŚREDNIO)

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, Grupa nie zawarła żadnej transakcji pośredniego nabycia gruntu.

17.2. Zbycia gruntów

A. ZBYCIE GRUNTÓW ZAKLASYFIKOWANYCH JAKO AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

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

B. ZBYCIE GRUNTÓW ZAKLASYFIKOWANYCH JAKO ZAPASY

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku, Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży gruntu położonego w Sławnie. Przychody ze sprzedaży z tytułu tego zbycia w łącznej kwocie 1 066 tys. PLN zostały zaprezentowane w pozycji Przychody ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszt własny sprzedanych gruntów wyniósł 0 PLN (szczegóły w Notach 9.1 i 9.2).

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży gruntu położonego w Warszawie. Przychody ze sprzedaży dotyczące tego zbycia w łącznej kwocie 25 152 tys. PLN zostały zaprezentowane w pozycji Przychody ze sprzedaży, natomiast koszt własny sprzedanych gruntów w łącznej kwocie 19 495 tys. PLN został zaprezentowany w pozycji Koszt własny sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów (szczegóły w Notach 9.1 i 9.2).

C. ZBYCIE GRUNTÓW ZAKLASYFIKOWANYCH JAKO NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku nie nastąpiło żadne zbycie gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych położonych w Darłowie (dzielnica Darłówko) i Gdańsku (dzielnica Wrzeszcz) za łączną kwotę 33 624 tys. PLN. Przychody ze sprzedaży dotyczące zbycia ww. nieruchomości inwestycyjnych zostały pomniejszone o koszt własny sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 25 062 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów (szczegóły w Nocie 9.1). Na dzień 31 grudnia 2022 roku jak również na dzień 31 grudnia 2021 roku, część wynagrodzenia dotyczącego zbycia nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku (dzielnica Wrzeszcz), w kwocie 20 340 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 20 243 tys. PLN) została zaprezentowana w pozycji Inne długoterminowe należności w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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

TRANSAKCJE W 2022 ROKU:

(1) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, Grupa dokonała sprzedaży 49% udziałów w jednostce zależnej ROBYG 28 Sp. z o.o.. Nabywcą udziałów była spółka MAM Project Sp. z o.o., z którą Grupa, poprzez spółkę ROBYG 28 Sp. z o.o. będzie wspólnie realizowała projekt deweloperski. Cena sprzedaży 49% udziałów ustalona została na łączną kwotę 2,5 tys. PLN. Jednocześnie, spółka MAM Project Sp. z o.o. udzieliła ROBYG 28 Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 11 299 tys. PLN. Umowa wspólników zawarta pomiędzy ROBYG a MAM Project Sp. z o.o. zawiera szczególne dodatkowe postanowienia umowne wiążące partnerów dotyczące realizacji powyższego projektu, pozwalające Grupie m.in. na nabycie udziału partnera w projekcie w dowolnym momencie za cenę odpowiadającą jego wartości godziwej ustalonej na moment nabycia. W oparciu m.in. o opisane powyżej postanowienia umowne Grupa uznała kontrolę nad ROBYG 28 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2022 roku (szczegóły w Nocie 21.3).

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

TRANSAKCJE W 2021 ROKU:

(1) W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Grupa nabyła od NCRE II Investments Limited pozostałe 49% kapitału zakładowego w następujących jednostkach: ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o., ROBYG Young City 2 Sp. z o.o., ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o., ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o., ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o., Barium 1 Sp. z o.o. oraz Barium Sp. z o.o. Przed nabyciem dodatkowych udziałów, ww. jednostki były wykazywane jako jednostki zależne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy. Wypływ środków pieniężnych netto związany z tą transakcją wyniósł 12 590 tys. PLN.

(2) W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Grupa nabyła od NCRE Investments Limited pozostałe 49% kapitału zakładowego w następujących jednostkach: ROBYG Young City 1 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. oraz Królewski Park Sp. z o.o. Przed nabyciem dodatkowych udziałów, ww. jednostki były ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy jako wspólne przedsięwzięcia. Wypływ środków pieniężnych netto związany z tą transakcją wyniósł 1 658 tys. PLN.

18. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Aktywa trwałe		
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się rozpoczęcia budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	3 178	3 178
	3 178	**3 178**
Aktywa obrotowe		
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	720 218	802 536
Produkcja w toku	1 090 614	963 489
Wyroby gotowe	283 711	148 817
Zaliczki na poczet usług budowlanych	14 226	10 415
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	**2 108 769**	**1 925 257**
Razem	**2 111 947**	**1 928 435**

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Grupa nie dokonała i nie odwróciła jakiegokolwiek odpisu dotyczącego utraty wartości lub odpisu możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w odniesieniu do wartości zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2022, kwota 62 521 tys. PLN (31 grudnia 2021: 38 430 tys. PLN) ujęta w ramach pozycji Gruntów przeznaczonych pod zabudowę dotyczyła prawa wieczystego użytkowania gruntów wynikającego z zastosowania MSSF 16 (szczegóły w Nocie 14.1).

19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych	10 954	9 674
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	99 557	83 235
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych (szczegóły w Nocie 26)	275	-
Należności budżetowe	25 555	70 112
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez jednostki niepowiązane (część krótkoterminowa)	586	393
Pozostałe należności	2 310	2 729
Należności ogółem, netto	**139 237**	**166 143**
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	5 097	4 912
Należności ogółem, brutto	**144 334**	**171 055**

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

Zarówno na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku, saldo należności budżetowych stanowiły głównie należności z tytułu VAT związane z transakcjami nabycia gruntów przeprowadzonymi przez Grupę.

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

	2022	2021
Na dzień 1 stycznia	**4 912**	**5 406**
Obciążenia za okres	1 140	925
Nabycia spółek zależnych	-	-
Wykorzystanie	(530)	(1 253)
Odwrócenie	(425)	(166)
Na dzień 31 grudnia	**5 097**	**4 912**

Tabela poniżej przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, które według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku były przeterminowane:

	Razem	Nieprzeter-minowane	Przeterminowane				
			< 30 dni	31 – 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2022 roku	113 682	109 487	1 603	817	243	1 382	150
31 grudnia 2021 roku	96 031	91 810	1 245	395	155	352	2 074

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 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	12 838	296 859
Lokaty krótkoterminowe	408 240	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 405	1 927
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	**424 483**	**298 786**

21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

21.1. Kapitał zakładowy

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku, kapitał zakładowy Spółki wynosił 28 940 119,90 PLN i dzielił się na 289 401 199 akcji.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku, wszystkie akcje wyemitowane przez ROBYG S.A. posiadały wartość nominalną wynoszącą 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

PRAWA AKCJONARIUSZY

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

AKCJONARIAT

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH jest 100% akcjonariuszem Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, Bricks Acquisitions Limited ("Bricks") był 100% akcjonariuszem Spółki.

W dniu 31 marca 2022 roku, Bricks zbył 100% akcji w kapitale zakładowym Spółki na podstawie umowy nabycia akcji Spółki z dnia 22 grudnia 2021 roku, zawartej przez Bricks i TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu oraz jej spółkę zależną TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH. W związku z powyższym, począwszy od 31 marca 2022 roku, TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu jest 100% akcjonariuszem Spółki.

TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH należy do grupy TAG Immobilien AG. Akcje TAG Immobilien AG są notowane na giełdzie papierów wartościowych we Frankfurcie.

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

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

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

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

21.3. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	2022	2021
Na dzień 1 stycznia	**-**	**6 127**
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	(663)	400
Nabycie udziałów akcjonariuszy niekontrolujących	2	(6 527)
Na dzień 31 grudnia (1)	**(661)**	-

(1) Szczegóły w Nocie 17.3.

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

31 grudnia 2022 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	7.94%	338 927	-	**338 927**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	11.44%	-	11 465	**11 465**
Obligacje	(3)	8.15%	308 504	362 803	**671 307**
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	(4)	4.17%	2 290	15 387	**17 677**
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	(4)	4.51%	490	1 738	**2 228**
			650 211	**391 393**	**1 041 604**

(1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
(2) Szczegóły w Nocie 26.
(3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,4% do 4,85%.
(4) Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu zostały przedstawione w Nocie 14.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

31 grudnia 2021 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe)	(1)	2.32%	14 033	53	**14 086**
Obligacje	(2)	3.80%	4 965	607 681	**612 646**
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	(3)	4.27%	1 624	12 014	**13 638**
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	(3)	4.39%	452	1 839	**2 291**
			21 074	**621 587**	**642 661**

(1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
(2) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,4% do 2,95%.
(3) Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu zostały przedstawione w Nocie 14.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na 31 grudnia 2022 roku, następujące zabezpieczenia zostały ustanowione przez Grupę w związku z zaciągniętymi kredytami bankowymi:

- poręczenia korporacyjne udzielone przez Spółkę lub określone jednostki z Grupy, wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji,
- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na prawach do rachunków bankowych posiadanych przez określone spółki z Grupy,
- pełnomocnictwo do pobrania kwoty niespłaconego kredytu z rachunków bankowych poręczyciela lub kredytobiorcy,
- pełnomocnictwa do ustanowienia hipotek udzielone przez poręczycieli,
- oświadczenia kredytobiorców o poddaniu się egzekucji do wysokości określonych kwot,
- weksel in blanco wraz z poddaniem się egzekucji,
- cesja wierzytelności wynikających z umów pożyczek zawartych pomiędzy kredytobiorcami a spółkami z Grupy.

Umowy kredytowe zawarte przez spółki należące do Grupy zawierają szereg kowenantów, do spełnienia których zobowiązane są spółki będące kredytobiorcami. Zarówno na dzień 31 grudnia 2022 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2021 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 2022 roku, Grupa posiadała do dyspozycji 837 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 420 685 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów.

22.1. Umowy kredytowe oraz pożyczki udzielone podmiotom należącym do Grupy

Szczegóły dotyczące umów kredytowych zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

Bank	Spółka	Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN)	Zmiany
mBank S.A.	ROBYG S.A.	75 000	Termin spłaty kredytu został skrócony do 15 listopada 2022 rok. Kredyt został zamknięty.
Millennium Bank S.A.	ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	40 000	Termin spłaty kredytu (kredyt w rachunku bieżącym) został wydłużony do 7 grudnia 2023 roku. Maksymalna kwota kredytu została zmniejszona o 20 000 tys. PLN do 40 000 tys. PLN.
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	75 000	Termin spłaty kredytu został wydłużony do 28 lutego 2023 roku (dalsze szczegóły w Nocie 32).

22.2. Obligacje

Spółka dokonała nowych emisji następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

Seria	Data emisji	Liczba obligacji	Wartość nominalna (w tys. PLN)	Stopa procentowa	Data wykupu	Papiery wartościowe
PE	22 grudnia 2022 roku	110 000	110 000	WIBOR 6M + marża	22 grudnia 2025 roku	Niezabezpieczone

Spółka dokonała wykupu następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PA	62 907	62 907

23. REZERWY

23.1. Rezerwy na sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 saldo rezerw obejmowało rezerwy na sprawy sądowe i dotyczyło następujących kwestii:

- postępowań związanych z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy – rezerwa utworzona w tym zakresie wynosiła 3 677 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 3 178 tys. PLN),
- roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanych kosztów usunięcia usterek odkrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę – łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 2 800 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 3 090 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek z części wspólnych budynków mieszkalnych wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 grudnia 2022 roku 17 992 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 17 963 tys. PLN). W opinii Zarządu Grupy, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto, pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców Grupy, którzy wykonywali dotknięte usterkami prace budowlane. Niemniej jednak, po przeprowadzeniu przez dział techniczny analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na obecnym etapie nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Grupy postanowił utworzyć ww. rezerwę na oczekiwane koszty usunięcia stwierdzonych wad,
- pozostałych rezerw w wysokości 20 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 78 tys. PLN).

23.2. Zmiany stanu rezerw

	2022	2021
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**6 347**	**5 916**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	500 (1)	766
Wykorzystane	-	(230)
Rozwiązane	(350)	(106)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	**6 497**	**6 347**
- Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia	6 497	6 347
- Długoterminowe na dzień 31 grudnia	-	-

(1) W tym kwotę 350 tys. PLN zaprezentowano w koszcie własnym sprzedaży, a 150 tys. PLN zaprezentowano w pozostałych kosztach.

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

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec pozostałych podmiotów	119 101	124 137
	119 101	**124 137**
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	6 698	6 012
Podatek dochodowy od osób fizycznych	36	553
Pozostałe	1 775	1 606
	8 509	**8 171**
Pozostałe zobowiązania		
Wynagrodzenia pracowników	-	101
Kaucje od podwykonawców	70 280	43 464
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa spółek Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 26.5)	1 199	1 452
Prowizje z tytułu emisji obligacji	1 300	-
Pozostałe zobowiązania w stosunku do podmiotów niepowiązanych	100	1 091
	72 879	**46 108**
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	**200 489**	**178 416**
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:		
Kaucje od podwykonawców	51 876	56 797
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	**51 876**	**56 797**

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

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

25. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

25.1. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2022 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych co do nakładów inwestycyjnych dotyczących rzeczowych aktywów trwałych (poza opisanymi szerzej w Nocie 14.1), nieruchomości inwestycyjnych i wartości niematerialnych.

25.2. Udzielone poręczenia i gwarancje

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	17.01.2022	31.12.2022
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	16.09.2022	31.07.2023
ROBYG S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	18.01.2021	30.03.2023
ROBYG S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	15.03.2021	30.03.2023
ROBYG S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	17.05.2021	30.03.2023
ROBYG S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	21.05.2021	30.03.2023
ROBYG S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	02.07.2021	31.01.2023
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	24 310	15.10.2021	30.06.2024
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	7 020	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	604	28.05.2020	20.02.2030
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	900	27.06.2022	31.07.2023
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 300	04.07.2022	31.05.2023
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	17.10.2022	30.06.2023
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Berger Beton Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	21.09.2022	31.08.2023
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	18.01.2021	30.03.2023
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	17.05.2021	30.03.2023
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	400	21.05.2021	31.12.2022
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	02.07.2021	31.01.2023
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Gwarancja bankowa (1)	3 320	27.05.2021	30.06.2023
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	mBank S.A.	Gwarancja bankowa (1)	3 535	20.05.2021	20.05.2023
Razem			**54 824**		

(1) Szczegóły w Nocie 29.

26. PODMIOTY POWIĄZANE

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

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe)	Zadeklarowane i wypłacone dywidendy
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
Akcjonariusze	1 485 (1)	-	-	-	-	600 000 (2)
MAM Project Sp. z o.o. (3)	-	-	30	136	-	-
Razem	**1 485**	**-**	**30**	**136**	**-**	**600 000**

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

(2) Szczegóły w Nocie 12.

(3) Szczegóły w Nocie 17.3.

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Pożyczki udzielone
Akcjonariusze	-	275 (4)	-	-
MAM Project Sp. z o.o.	-	-	11 465	-
Razem	**-**	**275**	**11 465**	**-**

(4) Dotyczy TAG Immobilien AG.

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe)	Zadeklarowane i wypłacone dywidendy
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
Akcjonariusze	-	-	-	2 599	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	27 (6)	-	24	-	16	-
NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (5)	-	-	-	-	46	-
Razem	**27**	**-**	**24**	**2 599**	**62**	**-**

(5) Szczegóły w Nocie 1.3.

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

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nie było otwartych sald z podmiotami powiązanymi.

26.1. Jednostka dominująca

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, podmiotem dominującym Spółki jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Niemcy (podmiot należący do Grupy TAG Immobilien AG). Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie.

26.2. Finansowanie udzielone przez Bricks

W dniu 23 marca 2021 roku, Spółka zawarła z Bricks umowę finansowania na kwotę 100 000 tys. PLN ("Umowa"). Kwota udzielonego finansowania jest oprocentowana według stopy procentowej równej sumie stawki WIBOR 6M i marży w skali roku. Zgodnie z Umową decyzja o ewentualnej spłacie udzielonego finansowania oraz wybór terminów dokonywanych spłat pozostawała w wyłącznej gestii Spółki, a Bricks wyraził zgodę na takie warunki. Ponadto, zgodnie z Umową, Bricks mógł w każdym czasie i według własnego uznania zażądać, aby pozostała do spłaty kwota finansowania została zamieniona, w całości lub w części, na kapitał (akcje) Spółki. Ze względu na opisane powyżej oraz inne zapisy zawarte w Umowie, udzielone finansowanie stanowiło instrument kapitałowy i zostało zaklasyfikowane jako element kapitałów własnych w trakcie 2021 roku.

W dniu 1 grudnia 2021 roku, Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na spłatę ww. finansowania w kwocie 102 599 tys. PLN, w tym 100 000 tys. PLN kwoty głównej oraz 2 599 tys. PLN kwoty odsetek. Spłata nastąpiła w dniu 1 grudnia 2021 roku.

26.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

26.4. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządów spółek Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku wyniosła 5 771 tys. PLN (w tym VAT) (9 675 tys. PLN (w tym VAT) w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku).

26.5. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 870	1 544
Umowy o świadczenie usług	7 279	7 204
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	313	317
Umowy o świadczenie usług	7 226	5 541
Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	2 158	3 353
Umowy o świadczenie usług	7 109	5 736
Razem	**25 955**	**23 695**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do członków Zarządów i Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 11 211 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 13 956 tys. PLN).

27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

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

27.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z zadłużeniem Grupy. Całe zadłużenie jest oprocentowane według zmiennej stopy procentowej (oparte o WIBOR). Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 22.

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

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

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

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty bazowe	Wpływ na koszt odsetek	Wpływ na kapitał własny
Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku			
WIBOR	+ 100 p.b.	(3 526)	(2 856)
WIBOR	- 100 p.b.	3 526	2 856
Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku			
WIBOR	+ 100 p.b.	(1 674)	(1 356)
WIBOR	- 100 p.b.	1 674	1 356

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

31 grudnia 2022 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	424 483	-	-	-	-	-	424 483
Oprocentowane kredyty bankowe	338 927	-	-	-	-	-	338 927
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	11 465	-	-	-	11 465
Obligacje	308 504	101 322	168 700	92 781	-	-	671 307
Pochodne instrumenty finansowe (aktywo)	24 417	1 578	7 030	-	-	-	33 025

31 grudnia 2021 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	298 786	-	-	-	-	-	298 786
Oprocentowane kredyty bankowe	14 033	53	-	-	-	-	14 086
Obligacje	4 965	359 109	99 492	59 632	89 448	-	612 646
Pochodne instrumenty finansowe (aktywo)	2 674	5 490	5 490	2 746	-	-	16 400

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 kredytowe

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

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

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

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

27.3. Ryzyko związane z płynnością

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku według dat zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

31 grudnia 2022 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	959	2 880	13 367	7 289	24 495
Oprocentowane kredyty bankowe	-	82 178	273 593	-	-	355 771
Pożyczki od podmiotów powiazanych	-	-	-	15 280	-	15 280
Obligacje	-	251 684	97 866	419 784	-	769 334
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	51 876	-	51 876
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	190 781	-	-	-	190 781
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	55 280	-	-	-	55 280
	-	**580 882**	**374 339**	**500 307**	**7 289**	**1 462 817**

31 grudnia 2021 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	678	2 028	10 096	5 668	18 470
Oprocentowane kredyty bankowe	-	149	14 715	55	-	14 919
Obligacje	-	8 242	23 721	656 848	-	688 811
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	56 797	-	56 797
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	168 793	-	-	-	168 793
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	37 417	-	-	-	37 417
	-	**215 279**	**40 464**	**723 796**	**5 668**	**985 207**

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

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

31 grudnia 2021 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wpływy	-	288	9 550	18 580	-	28 418
Wypływy	-	(2 802)	(7 815)	(13 236)	-	(23 853)
Kwota netto	**-**	**(2 514)**	**1 735**	**5 344**	**-**	**4 565**

28. INSTRUMENTY FINANSOWE

28.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, Grupa była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP):

Rodzaj transakcji	Bank	Walu-ta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procen-towa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji	Cel zabezpie-czenia
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	26 października 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,60%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	Płatności odsetek przez Grupę
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	27 listopada 2018 roku	29 listopada 2023 roku	2,54%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	Bank Pekao S.A.	PLN	19 listopada 2018 roku	21 listopada 2023 roku	2,63%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	Bank Pekao S.A.	PLN	22 listopada 2018 roku	27 listopada 2023 roku	2,57%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)(2)	mBank S.A.	PLN	27 sierpnia 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,53%	WIBOR 6M	100 000 tys. PLN	Płatności odsetek przez Grupę. Częściowo podlega rachunkowości zabezpieczeń
SWAP stopy procentowej (1)(3)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	60 000 tys. PLN	Nie podlega rachunkowości zabezpieczeń
SWAP stopy procentowej (4)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	10 000 tys. PLN	

(1) Powyższe transakcje zostały ujęte przy zastosowaniu zasad rachunkowości zabezpieczeń. Efektywna część zysku na instrumentach zabezpieczających w łącznej kwocie 8 927 tys. PLN (7 231 tys. PLN netto) (w roku zakończonym

31 grudnia 2021 roku: 30 850 tys. PLN (24 989 tys. PLN netto)) została ujęta w innych całkowitych dochodach w kapitale z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych, natomiast nieefektywna część w łącznej kwocie 7 267 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku: 11 809 tys. PLN) została ujęta jako przychód finansowy (szczegóły w Nocie 9.5).

(2) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w związku z częściową spłatą obligacji (stanowiących pozycję zabezpieczaną) kwota 1 261 tys. PLN (1 022 tys. PLN netto), która była skumulowana w innych całkowitych dochodach, została przeniesiona do rachunku zysków i strat i rozpoznana jako przychód finansowy (szczegóły w Nocie 9.5).

(3) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku Grupa zaprzestała stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń dla powyższej transakcji. W związku z tym, kwota 1 631 tys. PLN (1 321 tys. PLN netto), która była skumulowana w innych całkowitych dochodach została przeniesiona do rachunku zysków i strat i rozpoznana jako przychód finansowy (szczegóły w Nocie 9.5).

(4) Zysk wynikający ze zmiany wartości godziwej powyższego instrumentu w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku wyniósł 431 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku: 906 tys. PLN) i został ujęty jako przychód finansowy (szczegóły w Nocie 9.5).

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku (oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku), Spółka nie zamknęła żadnych transakcji SWAP stopy procentowej.

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku łączna wartość wpływów netto z tytułu rozliczenia transakcji SWAP wyniosła 6 107 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku łączna wartość wypływów wyniosła 9 103 tys. PLN).

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 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Aktywa finansowe					
Inne należności długoterminowe	AFWwZK	21 261	27 059	21 261	27 059
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	AFWwZK	113 682	96 031	113 682	96 031
Indywidualne rachunki powiernicze	AFWwZK	147 618	172 141	147 618	172 141
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	424 483	298 786	424 483	298 786
Pochodne instrumenty finansowe	IPWwWGWF/OCI	33 025	16 400	33 025	16 400
		740 069	**610 417**	**740 069**	**610 417**

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	ZFWwZK	-	12 382	-	12 382
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	19 905	15 929	19 905	15 929
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	350 392	14 086	350 392	14 086
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	ZFWwZK	190 781	168 793	190 781	168 793
Obligacje	ZFWwZK	671 307	612 646	648 072	612 646
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	ZFWwZK	51 876	56 797	51 876	56 797
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	55 280	37 417	55 280	37 417
		1 339 541	**918 050**	**1 316 306**	**918 050**

Użyte skróty:
AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu
ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu
AFWwWGWF- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
IPWwWGWF/OCI – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub inne całkowite dochody

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

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, saldo indywidualnych rachunków powierniczych, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,
- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych, z wyjątkiem obligacji, jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże tych instrumentów są na poziomie rynkowym,
- wartość godziwa obligacji bazuje na notowaniach tych instrumentów na rynku Catalyst.

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

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

28.3. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

	Oprocentowane kredyty bankowe	Pożyczki od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje	Zobowiązania z tytułu dywidend
Na dzień 1 stycznia 2022 roku:	**14 086**	**-**	**15 929**	**612 646**	**-**
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	600 000
Zaciągnięcia (gotówka)	1 552 842	11 299	-	110 000	-
Zaciągnięcia (bezgotówkowe)	-	-	-	-	
Nowe umowy najmu	-	-	6 626	-	-
Spłaty (gotówka)	(1 228 024)	-	(2 650)	(62 907)	(600 000)
Spłaty odsetek i prowizji	(9 725)	-	(874)	(37 303)	-
Naliczone odsetki	7 883	166	874	50 171	-
Amortyzacja prowizji	2 117	-	-	-	-
Prowizje (niewypłacone)	-	-	-	(1 300)	-
Inne	(252)	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2022 roku:	**338 927**	**11 465**	**19 905**	**671 307**	**-**

29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

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

Wskaźnik zadłużenia dotyczący obligacji serii PA, PB, PC, PD i PE obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych do 100% wartości, środki pieniężne na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych do 50% wartości oraz jednostki funduszy inwestycyjnych.

Poniżej przedstawione zostało wyliczenie wskaźnika zadłużenia dotyczące obligacji Serii PA, PB, PC, PD i PE:

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	1 023 927	629 023
Udzielone gwarancje (szczegóły w Nocie 25)	6 855	6 855
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych oraz akcjonariuszy niekontrolujących	(11 465)	-
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(424 483)	(298 786)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	**594 834**	337 092
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(147 618)	(172 141)
Zadłużenie netto, w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	**447 216**	**164 951**
Kapitał własny	1 138 793	1 380 351
Wskaźnik zadłużenia (z uwzględnieniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych)	**0,39**	**0,12**

30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Zarząd spółki dominującej	4	5
Zarządy pozostałych spółek Grupy	13	15
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę	413	428
Razem	**430**	**448**

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 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	854 (*)	839 (*)

(*) PLN 419 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k (w 2021 roku: 519 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k.)

32. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 24 lutego 2023 roku, Grupa podpisała aneks do umowy finansowania z Santander Bank Polska S.A., wydłużający terminu spłaty kredytu do dnia 31 marca 2023 roku (szczegóły w Nocie 22.1).

W dniu 17 marca 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na negocjacje z funduszem nieruchomości założonym w Luksemburgu dotyczące umowy joint-venture dla kilku projektów deweloperskich realizowanych przez podmioty należące do Grupy ROBYG z docelową inwestycją w zakresie nabycia gruntów w wysokości 100 000 tys. USD. Spółka zakłada przeniesienie projektów do podmiotu posiadanego obecnie przez Grupę oraz nabycie dodatkowych projektów od podmiotów trzecich. Grupa będzie posiadała 50% w podmiocie joint venture. Transakcja ta powinna doprowadzić do dywersyfikacji ryzyka związanego z rozwojem projektów prowadzonych przez Grupę oraz umożliwić częściowe refinansowanie kapitału zainwestowanego przez Grupę. Ponadto, transakcja ta może pomóc w pozyskaniu przez Grupę nowych możliwości biznesowych na rynku.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia, które należałoby ujawnić w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 20 marca 2023 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu