

ROBYG
the Art of Building



ROBYG S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2018

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	4
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	7
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	7
2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	7
3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
4. INWESTYCJE SPÓŁKI	7
5. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH.....	10
6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
7. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW	11
8. NOWE OPUBLIKOWANE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE	13
9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	15
10. SEGMENTY OPERACYJNE	24
11. PRZYCHODY I KOSZTY	24
12. PODATEK DOCHODOWY	26
13. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ.....	28
14. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	28
15. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	28
16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	30
17. AKTYWA FINANSOWE.....	30
18. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI.....	32
19. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	32
20. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE	33
21. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, OBLIGACJE, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	34
22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	36
23. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	36
24. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	36
25. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	38
26. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	39
27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	39
28. INSTRUMENTY FINANSOWE.....	43
29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	44
30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA.....	44
31. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	44

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	11.1	162 084	122 000
– w tym przychody z tytułu odsetek		26 440	25 316
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	11.2	(38 044)	(25 580)
– w tym koszty z tytułu odsetek		(25 089)	(22 016)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej		124 040	96 420
Pozostałe przychody		293	201
Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży	11.6	(6 453)	(6 765)
Pozostałe koszty	11.3	(10 202)	(218)
Zysk z działalności operacyjnej		107 678	89 638
Przychody finansowe	11.4	1 658	2 345
Koszty finansowe	11.5	(331)	(257)
Zysk brutto		109 005	91 726
Podatek dochodowy	12	3 259	179
Zysk netto za rok obrotowy		112 264	91 905
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych		(4 792)	650
CAŁKOWITY DOCHÓD NETTO ZA ROK OBROTOWY		107 472	92 555
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
– podstawowy oraz rozwodniony z zysku za rok obrotowy	13	0,39	0,33

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2018 roku

	Nota	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	15	1 666	1 063
Wartości niematerialne	16	3 287	2 815
Aktywa finansowe (długoterminowe)	17	917 729	855 489
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	982	-
		923 664	859 367
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	85 744	39 045
Należności z tytułu podatku dochodowego		234	234
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	17	108 499	120 728
Rozliczenia międzyokresowe		448	137
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	128 124	98 224
		323 049	258 368
SUMA AKTYWÓW		1 246 713	1 117 735
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	20.1	28 940	28 940
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		548 263	548 263
Kapitał rezerwowy	20.3	9 647	8 770
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(5 369)	(577)
Zyski zatrzymane		117 564	92 997
		699 045	678 393
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	21	528 624	249 005
Pochodne instrumenty finansowe	28	5 854	134
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	-	3 401
		534 478	252 540
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22.1	912	12 772
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych	21	6 180	170 278
Pochodne instrumenty finansowe	28	2 351	73
Rozliczenia międzyokresowe		444	507
Rezerwy	22.2	3 303	3 172
		13 190	186 802
Zobowiązania razem		547 668	439 342
SUMA PASYWÓW		1 246 713	1 117 735

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	Nota	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		109 005	91 726
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja	11.7	622	419
Odpis aktualizujący wartość udziałów w jednostkach zależnych netto	11.2	9 500	-
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		(941)	(939)
Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych oraz wpływ zaprzestania stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń		2 139	749
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	11.1	(131 618)	(93 321)
Przychody z tytułu odsetek i prowizji od pożyczek udzielonych	11.1	(26 440)	(25 316)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji i kredytów bankowych	11.2	23 390	21 296
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	11.1	(911)	(1 058)
(Zyski)/strata z tytułu różnic kursowych	11	(696)	1 346
Amortyzacja prowizji bankowych	11.2	1 699	720
Zmiana stanu należności		(84 274)	(45 391)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(11 860)	10 810
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(243)	545
Korekty zysku brutto razem		(219 633)	(130 140)
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:			
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane		118 320	91 138
Otrzymane odsetki i prowizje od udzielonych pożyczek	17	17 818	6 441
Otrzymane wynagrodzenie z tytułu ustanowienia gwarancji		784	1 839
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem		136 922	99 418
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		26 294	61 004
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej:			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1 171)	(1 686)
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych		577	-
Splata udzielonych pożyczek – kapitał	17	322 311	153 819
Udzielenie pożyczek	17	(296 264)	(135 535)
Sprzedaż / (nabycie) jednostek funduszy inwestycyjnych, netto	17	11 798	(5 000)
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	17	900	-
Płatności z tytułu nabycia/zwiększenia inwestycji w jednostkach zależnych, współkontrolowanych	17	(37 699)	(26 152)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		452	(14 554)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej:			
Dywidendy wypłacone	14	(86 820)	(71 035)
Podwyższenie kapitału zakładowego	20.2	-	78 089
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(930)	(369)
Wpływy z tytułu emisji obligacji	21	360 000	-
Wykup obligacji	21	(339 566)	(10 499)
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		359 313	84 227
Splata kredytów		(263 791)	(104 769)
Odsetki i prowizje zapłacone		(25 052)	(20 065)
Kaucja stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu		479	(260)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		3 633	(44 681)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		30 379	1 769
Dodatnie/ujemne różnice kursowe netto		-	(17)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19	97 745	95 993
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	19	128 124	97 745
o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku i rok zakończony 31 grudnia 2017 roku

Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	28 940	548 263	8 770	(577)	92 997	678 393
Zysk netto za okres	-	-	-	-	112 264	112 264
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4 792)	-	(4 792)
Całkowity dochód netto za okres	-	-	-	(4 792)	112 264	107 472
Dywidendy	-	-	-	-	(86 820)	(86 820)
Podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-	-
Dystrybucja zysków	-	-	877	-	(877)	-
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	28 940	548 263	9 647	(5 369)	117 564	699 045
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	26 309	472 805	8 770	(1 227)	72 127	578 784
Zysk netto za okres	-	-	-	-	91 905	91 905
Inne całkowite dochody	-	-	-	650	-	650
Całkowity dochód netto za okres	-	-	-	650	91 905	92 555
Dywidendy	-	-	-	-	(71 035)	(71 035)
Podwyższenie kapitału zakładowego	2 631	75 458	-	-	-	78 089
Na dzień 31 grudnia 2017 roku	28 940	548 263	8 770	(577)	92 997	678 393

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. („Spółka”, „Jednostka”) zostało sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

Spółka została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 marca 2007 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (02-972), al. Rzeczypospolitej 1.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398. Spółce nadano numer statystyczny REGON 140900353.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem jej działania jest:

- Działalność holdingów;
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Struktura akcjonariuszy Spółki została przedstawiona w Nocie 20.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

Na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Bricks Acquisitions Limited jest 100% akcjonariuszem Spółki.

2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła roczne sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 28 marca 2019 roku. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności ROBYG S.A. jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem www.robyg.com w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2018.

3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

4. INWESTYCJE SPÓŁKI

4.1. Jednostki zależne

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośredni i/lub bezpośredni) w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośredni i/lub bezpośredni) w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(1)	51,00 %
ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(1)	51,00 %
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(1)	51,00 %
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(1)	51,00 %
ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(1)	51,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośredni i/lub bezpośredni) w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	51,00 %(1)	51,00 %
BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	51,00 %(1)	51,00 %
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%
ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud" S.A.	Wynajem nieruchomości na własny rachunek.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o.	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu oraz działalność sportowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o.	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek.	10%(2)s	100,00 %
ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Wynajem nieruchomości na własny rachunek.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %(3)	n/d

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośredni i/lub bezpośredni) w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %(3)	n/d
9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %(3)	n/d
15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %(3)	n/d
ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %(4)	n/d
ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %(4)	n/d
Przedsiębiorstwo Techniczno-Handlowe "POLMOZBYT" Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %(3)	n/d

- (1) Na dzień 31 grudnia 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku, NCRE II Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.
 (2) Szczegóły w Nocie 17.2.
 (3) Szczegóły w Nocie 17.2.
 (4) Spółka ta została utworzona przez Spółkę w I kwartale 2018 roku.

Wszystkie podmioty zostały zawiązane na czas nieoznaczony.

4.2. Wspólne przedsięwzięcia

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

- (1) Na dzień 31 grudnia 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku, NCRE Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach (Szczegóły w Nocie 17).

5. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

5.1. Profesjonalny osąd

W stosowaniu zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień opisanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ SKŁADNIKÓW MAJĄTKU

Spółka przeprowadza testy na utratę wartości poszczególnych składników długoterminowych aktywów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe Spółki obejmują przede wszystkim udziały w spółkach celowych realizujących poszczególne projekty deweloperskie oraz pożyczki udzielone tym spółkom. Na każdy dzień bilansowy, Spółka ocenia czy są jakiegokolwiek przesłanki, co do utraty wartości inwestycji w daną spółkę celową. Kwota potencjalnej straty z tytułu utraty wartości mierzona jest jako różnica pomiędzy wartością bilansową inwestycji Spółki w udziały danej spółki celowej a aktualną wartością szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę celową. Szczegóły przeprowadzonych w roku zakończonym dnia

31 grudnia 2018 roku testów na utratę wartości składników długoterminowych aktywów finansowych zostały opisane w Nocie 17.

5.2. Niepewność szacunków

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.

STAWKI AMORTYZACYJNE

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

PODATKI

Aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczące niewykorzystanych strat podatkowych są rozpoznawane w zakresie, w jakim prawdopodobne jest, że zysk podlegający opodatkowaniu będzie dostępny i umożliwi wykorzystanie tych strat. Wymagany jest istotny osąd Zarządu, aby określić kwotę aktywów z tytułu podatku odroczonego, którą można rozpoznać, na podstawie prawdopodobnego terminu oraz poziomu przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu z uwzględnieniem wpływu przyszłych strategii podatkowych.

6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione według wartości godziwej oraz aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

6.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski.

7. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW

7.1. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające z nowych standardów i interpretacji oraz zmian do istniejących standardów i interpretacji

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

7.2. MSSF 9 Instrumenty Finansowe

DATA WDROŻENIA I PRZEPISY PRZEJŚCIOWE:

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

PODSUMOWANIE GŁÓWNYCH ZMIAN WPROWADZONYCH PRZEZ TEN STANDARD:

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

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

Kluczowe zmiany w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych obejmują:

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

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

WPLYW MSSF 9 NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI:

Spółka posiada następujące główne aktywa finansowe: udzielone pożyczki, udziały w spółkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach, należności z tytułu dostaw i usług, należności z tytułu udzielonych gwarancji, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, jednostki funduszy inwestycyjnych.

Spółka podjęła decyzję o wprowadzeniu standardu z dniem 1 stycznia 2018 roku nie przekształcając danych porównawczych.

Wpływ wdrożenia MSSF 9 na klasyfikację i wycenę poszczególnych istotnych aktywów finansowych i zobowiązań finansowych:

- **Pożyczki udzielone i należności**

Pożyczki udzielone przez Spółkę są aktywami finansowymi niebędącymi instrumentami pochodnymi z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są notowane na aktywnym rynku. Zgodnie z poprzednią polityką rachunkowości, „Pożyczki udzielone” były wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Jeżeli istniał obiektywny dowód na to, że nastąpiła utrata wartości pożyczek wycenianych według zamortyzowanego kosztu, kwotę straty obliczono jako różnicę między wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem oczekiwanych przyszłych strat kredytowych, które jeszcze nie zostały poniesione), zdyskontowaną według pierwotnej efektywnej stopy procentowej składnika aktywów finansowych (tj. efektywnej stopy procentowej obliczonej przy początkowym ujęciu). Wartość bilansowa składnika aktywów była zmniejszona bezpośrednio. Kwota straty była następnie ujmowana w rachunku zysków i strat.

Dla celów wdrożenia MSSF 9, Spółka przeprowadziła indywidualne analizy każdej udzielonej pożyczki w celu przypisania ich do jednego z trzech stopni. Prawdopodobieństwo niewypłacalności (12-miesięczne lub przez cały okres kredytowania – w zależności od zakwalifikowania do Stopnia 1 lub 2) zostało następnie ustalone w oparciu o indywidualny rating danej pożyczki oraz dane rynkowe. Oczekiwany poziom straty kredytowej został następnie obliczony w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności, profil spłaty przewidziany w umowie oraz ocenę odzysku z tytułu zabezpieczeń. Odpis aktualizujący wartość udzielonych pożyczek na dzień 31 grudnia 2017 wynosił 10,3 mln PLN, z czego większość wartości odpisu została rozpoznana przez Spółkę w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku. Kalkulacja straty kredytowej przy pomocy zasad rachunkowości określonych w MSSF 9 dała wynik nieistotnie różny od tej kwoty, w związku z czym nie przekształcano danych porównawczych w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Na dzień 31 grudnia 2018 roku żadna z pożyczek udzielonych przez Spółkę nie została zaklasyfikowana do stopnia 3 (jako nieobsługiwane). Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość pożyczek zaklasyfikowanych jako obsługiwane na bieżąco (Stopień 1) wyniosła 526 milionów PLN (455 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2017

roku), natomiast wartość pożyczek zaklasyfikowanych jako aktywa z pogorszoną obsługą (Stopień 2) wyniosła 40 milionów PLN (86,4 miliona PLN na dzień 31 grudnia 2017 roku). W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku nie miało miejsca przeklasyfikowanie pożyczek pomiędzy stopniami utraty wartości.

- **Należności z tytułu dostaw i usług**

Zgodnie z poprzednią polityką rachunkowości, należności z tytułu dostaw i usług były ujmowane i prezentowane w pierwotnej kwocie faktury pomniejszonej o odpisy na należności nieściągalne. Oszacowanie należności nieściągalnych dokonywane było w momencie, kiedy odzyskanie pełnej kwoty nie było już możliwe.

Zgodnie z MSSF 9, ponieważ należności z tytułu dostaw i usług są utrzymywane przez Spółkę w celu pozyskania umownych przepływów pieniężnych, a Spółka nie sprzedaje należności z tytułu dostaw i usług w ramach faktoringu, wycenia się je według zamortyzowanego kosztu. Wdrażając MSSF 9, Spółka zdecydowała się skorzystać z praktycznego uproszczenia i dla należności z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy nie zidentyfikowano istotnego elementu finansowania.

Począwszy od 1 stycznia 2018 roku, dla należności z tytułu dostaw i usług, Spółka stosuje metodę uproszczoną do obliczania wartości oczekiwanej straty kredytowej (ang. ECL – Expected Credit Loss) (Spółka stosuje matrycę rezerw, w której dokonuje się naliczenia odpisów z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług w różnych okresach spłaty lub zaległości). Z tego powodu Spółka nie śledzi zmian w ryzyku kredytowym, lecz rozpoznaje odpis strat na podstawie ECL dla całego okresu, na każdy dzień sprawozdawczy.

- **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, jednostki funduszy inwestycyjnych oraz inne aktywa i pasywa finansowe**

Spółka nie zidentyfikowała żadnego znaczącego wpływu na kapitał własny ani sprawozdanie z pozycji finansowej na stosowanie wymogów klasyfikacji i wyceny MSSF 9 w odniesieniu do pozostałych aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

Zmiany wprowadzone przez MSSF 9 dotyczące rachunkowości zabezpieczeń nie były istotne dla Spółki, ponieważ Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń w poprzednim roku.

7.3. Pozostałe nowe i zmienione standardy i interpretacje

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

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

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

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

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

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,

- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później (Nota 8.1),
- Zmiany do MSSF 9: *Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28: *Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 23 *Niepewności w podatku dochodowym* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany wynikające z corocznego przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 3 *Połączenia przedsięwzięć* – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych nowych standardów i zmian na 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.

8.1. Wdrożenie MSSF 16

DATA WDROŻENIA I PRZEPISY PRZEJŚCIOWE:

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

PODSUMOWANIE GŁÓWNYCH ZMIAN WPROWADZONYCH PRZEZ TEN STANDARD:

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

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

WPLYW MSSF 16 NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI:

Spółka zastosuje Standard od daty obowiązkowego przyjęcia, tj. 1 stycznia 2019 r. Spółka zamierza zastosować uproszczone podejście przejściowe i nie przekształci danych porównawczych za rok poprzedzający pierwsze zastosowanie. Na dzień sprawozdawczy Spółka nie posiada żadnych istotnych nieodwołalnych zobowiązań z tytułu leasingu operacyjnego, nie oczekuje się zatem, aby MSSF 16 miał znaczący wpływ na sprawozdania finansowe Spółki.

9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

9.1. 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 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
USD	3,7597	3,4813
EUR	4,3000	4,1709

9.2. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres
Środki transportu	5 lat
Maszyny i urządzenia oraz inne aktywa	2-10 lat

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

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze 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 sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, 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. Amortyzacja aktywów rozpoczyna się, gdy są one gotowe do użytkowania.

9.3. 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 jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, 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.

Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o określonym 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 nie rzadziej niż 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 określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

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

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku danego okresu sprawozdawczego.

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

9.4. Leasing

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

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

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

9.5. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka 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 doprowadzenia do 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 są w większości niezależne od generowanych 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 odzwierciedlającej 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 Spółka 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, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu 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 uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach 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.

9.6. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Jednostki zależne to jednostki, które są kontrolowane przez Spółkę. Spółka kontroluje jednostkę, jeżeli spełnia wszystkie z poniższych warunków:

- posiada władzę nad jednostką,
- 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.

Wspólne przedsięwzięcie to ustalenie umowne, na mocy którego Spółka wraz z partnerem sprawują współkontrolę we wspólnym przedsięwzięciu. Współkontrola jest to określony w umowie podział kontroli w przedsięwzięciu, który występuje tylko wówczas, gdy decyzje co do istotnych działań (w tym strategiczne decyzje finansowe i operacyjne) wymagają jednogłośnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

Jednostką stowarzyszoną jest jednostka, na którą Spółka wywiera znaczący wpływ. Znaczący wpływ jest to prawo do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji na temat polityki finansowej i operacyjnej jednostki, ale nie jest to sprawowanie kontroli lub współkontroli w odniesieniu do tych polityk.

9.7. Aktywa finansowe

Jak szerzej opisano w Nocie 7.2 do niniejszego sprawozdania finansowego, począwszy od 1 stycznia 2018 roku, Spółka wdrożyła MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Poniżej znajduje się podsumowanie zasad rachunkowości dotyczących aktywów finansowych zgodnie z nowo wdrożonym standardem. Do dnia 31 grudnia 2017 roku Spółka stosowała politykę rachunkowości zgodną z MSR 39 „Instrumenty finansowe”. Istotne różnice pomiędzy polityką rachunkowości stosowaną od 1 stycznia 2018 roku a dotychczasową polityką rachunkowości zostały wymienione w Nocie 7.2.

POCZĄTKOWE UJĘCIE I WYCENA

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

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

W celu zakwalifikowania aktywa finansowego i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, aktywa te muszą spowodować przepływ pieniężny, który będzie „spłatą kwoty kapitału i

odsetek” (ang. SPPI – Solely Payments of Principal and Interest) od kwoty pozostałej do spłaty. Ocena ta nazwana jest testem SPPI i jest przeprowadzana na poziomie każdego instrumentu finansowego.

Model przyjęty przez Spółkę w zakresie zarządzania aktywami finansowymi odnosi się do sposobów w jaki Spółka 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 Spółka 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 Spółki. Spółka 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 Spółki według zamortyzowanego kosztu obejmują należności z tytułu dostaw i usług oraz pożyczki udzielone.

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

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

Zyski i straty na tych aktywach finansowych nigdy nie podlegają ponownemu użyciu. Dywidendy ujmuje się jako pozostałe przychody w rachunku zysków i strat, gdy ustalono prawo do płatności, z wyjątkiem sytuacji, gdy Spółka

korzysta z takich wpływów w formie odzyskania części kosztu składnika aktywów finansowych, w którym to przypadku zyski takie są ujmowane w inne całkowite dochody. Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody nie podlegają ocenie pod kątem utraty wartości.

AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

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

USUNIĘCIE/WYKSIEGOWANIE

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

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

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

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

9.8. Utrata wartości aktywów finansowych

Do 31 grudnia 2017 r. Spółka ustalała odpis w przypadku wystąpienia przesłanek na utratę wartości przy zastosowaniu modelu strat poniesionych.

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

Spółka ujmuje odpis na oczekiwane straty kredytowe (ECL) dla wszystkich instrumentów dłużnych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka stosuje trzystopniowy model utraty wartości dla aktywów finansowych innych niż należności handlowe:

- Stopień 1 – salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia. Oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy (tj. całkowita oczekiwana strata kredytowa pomnożona jest przez prawdopodobieństwo, że strata wystąpi w ciągu następujących 12 miesięcy);
- Stopień 2 – obejmuje salda, dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, ale brak jest obiektywnych przesłanek utraty wartości; oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania przez cały umowny okres życia danego aktywa;

- Stopień 3 – obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości.

W odniesieniu do należności z tyt. pożyczek, jednostka ustala odpis na podstawie indywidualnej analizy każdej pozycji.

ECL bazują na różnicy pomiędzy umownymi przepływami pieniężnymi należnymi zgodnie z umową a wszystkimi przepływami pieniężnymi, które Spółka spodziewa się otrzymać, zdyskontowanymi według przybliżonej do pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Oczekiwane przepływy pieniężne obejmują przepływy pieniężne ze sprzedaży posiadanych zabezpieczeń lub innych instrumentów poprawiających stan kredytowy, które są integralną częścią warunków umownych.

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

9.9. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

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

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

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

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

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

Począwszy od 1 stycznia 2018 roku, dokumentacja obejmuje określenie instrumentu zabezpieczającego, instrumentu zabezpieczanego, rodzaj ryzyka zabezpieczanego oraz sposobu, w jaki Spółka 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 Spółkę przez nominal instrumentu zabezpieczającego, użytego przez Spółkę.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, wszystkie swapy procentowe wyznaczone przez Spółkę jako instrumenty zabezpieczające spełniały powyższe wymogi rachunkowości zabezpieczeń oraz były zakwalifikowane jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

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

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

9.10. 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 wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

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

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

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

9.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

9.12. 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 związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań ujmowanych jako zabezpieczenia, jak opisano w punkcie 9.9.

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

Zyski i straty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Spółka dokonuje podziału wykazywanych w 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.

9.13. Umowy gwarancji finansowych

Umową gwarancji finansowych jest umowa zobowiązująca jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie zgodnie z pierwotnymi lub zmienionymi warunkami instrumentu dłużnego.

W momencie początkowego ujęcia gwarancje finansowe wycenia się według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio związane z ich udzieleniem. Po początkowym ujęciu gwarancje finansowe wycenia się według wartości wyższej z:

- wartości ustalonej zgodnie z MSR 37; oraz
- wartości początkowej pomniejszonej, w odpowiednich przypadkach, o skumulowane odpisy amortyzacyjne ujęte zgodnie z MSR 18.

9.14. Zobowiązania finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I PÓŹNIEJSZA WYCENA

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

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

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

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

Zobowiązania finansowe, które zostaną w momencie pierwotnego ujęcia uznane jako zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są jako takie wyznaczone w dacie początkowej, wyłącznie pod warunkiem, że kryteria określone w MSSF 9 zostały spełnione. Spółka nie ujęła żadnego zobowiązania finansowego jako zobowiązania wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

WYŁĄCZENIE/USUNIĘCIE

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

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

9.15. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce 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 Spółka 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 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.

9.16. Przychody

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

DYWIDENDY, ZALICZKI NA DYWIDENDY, ZALICZKI NA UDZIAŁY W ZYSKACH

Dywidendy, zaliczki na dywidendy, zaliczki na udziały w zyskach są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

ŚWIADCZENIE USŁUG

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji.

Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych do szacowanych kosztów niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Spółka spodziewa się odzyskać.

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.

9.17. Podatki

PODATEK BIEŻĄCY

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

PODATEK ODROZCZONY

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 wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek 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 inwestora 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 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 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 rezerwy na podatek odroczone 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.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

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

PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania 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 sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

9.18. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

10. SEGMENTY OPERACYJNE

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

11. PRZYCHODY I KOSZTY

11.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Aranżacja finansowania i inne przychody	-	618
Odsetki od pożyczek udzielonych	26 440	25 316
Dywidendy i zaliczki na dywidendy:	131 618	93 321
- jednostki zależne	127 711	66 434
- wspólne przedsięwzięcia	3 907	26 887

Amortyzacja wyceny gwarancji finansowych	911	1 058
Przychody od jednostek powiązanych	158 969	120 313
Zyski z tytułu różnic kursowych	696	-
Zysk ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych (szczegóły w Nocie 17)	592	-
Pozostałe	1 827	1 687
Przychody od jednostek niepowiązanych	3 115	1 687
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem	162 084	122 000

11.2. Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Odsetki i prowizje od obligacji	(22 674)	(20 911)
Odsetki i prowizje od kredytów bankowych	(2 415)	(1 105)
Koszty z tytułu odsetek	(25 089)	(22 016)
Straty z tytułu różnic kursowych	-	(1 346)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych (szczegóły w Nocie 17)	(9 500)	-
Koszty z tytułu udzielenia zabezpieczeń pożyczek i obligacji podmiotów powiązanych	(344)	(526)
Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych oraz wpływ zaprzestania stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń	(2 139)	(749)
Pozostałe	(972)	(943)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej ogółem	(38 044)	(25 580)

11.3. Pozostałe koszty

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Darowizny	(73)	(145)
Koszty związane z transakcją z nowym inwestorem strategicznym Grupy	(10 125)	-
Inne	(4)	(73)
Pozostałe koszty razem	(10 202)	(218)

11.4. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Odsetki bankowe	1 062	1 406
Wycena jednostek funduszy inwestycyjnych	596	939
Przychody finansowe ogółem	1 658	2 345

11.5. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Opłaty związane z notowaniem akcji i obligacji Spółki na rynku publicznym	(331)	(257)
Koszty finansowe ogółem	(331)	(257)

11.6. Koszty według rodzajów

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Amortyzacja	11.7	(622)	(419)
Zużycie materiałów i energii		(83)	(86)
Usługi obce		(3 883)	(4 878)
Podatki i opłaty		(211)	(496)
Koszty świadczeń pracowniczych	11.8	(1 843)	(2 131)
Odpis z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych (szczegóły w Nocie 17)		(9 500)	-
Odsetki od zobowiązań finansowych i pozostałe koszty działalności operacyjnej		(27 745)	(23 821)
Pozostałe koszty rodzajowe		(610)	(514)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:		(44 497)	(32 345)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	11.2	(38 044)	(25 580)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu i sprzedaży		(6 453)	(6 765)

11.7. Koszty amortyzacji

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	(449)	(416)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(173)	(3)
Koszty amortyzacji ogółem	(622)	(419)

11.8. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Wynagrodzenia	(1 608)	(1 857)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(193)	(218)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(42)	(56)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	(1 843)	(2 131)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(1 843)	(2 131)

12. PODATEK DOCHODOWY

12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Odroczonego podatku dochodowego	3 259	179
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w zysku lub stracie	3 259	179
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Odroczonego podatku dochodowego		
(Zysk) / strata netto z zabezpieczeń przepływów pieniężnych	1 124	(153)
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	4 383	26

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Zysk brutto przed opodatkowaniem	109 005	91 726
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2017: 19%)	(20 711)	(17 428)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów		
Odpis aktywa na podatek odroczony z tytułu strat podatkowych	(713)	-
Pozostałe	(194)	(120)
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania		
Otrzymane i zadeklarowane dywidendy, zaliczki na dywidendy i udziały w zysku od jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć	24 986	17 723
Pozostałe	-	20
Efekt rozliczenia podatku od zysku spółek komandytowych	(109)	(16)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej (3%) (2017: (0%))	3 259	179
Podatek dochodowy (obciążenie) ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	3 259	179

12.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Rzeczowe aktywa trwałe	Instrumenty pochodne	Odsetki od pożyczek udzielonych	Straty podatkowe	Pozostałe	Razem
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2016 roku	(208)	390	(8 058)	4 261	176	(3 439)
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):						
- wykazana/e w zysku lub stracie	69	(170)	(3 506)	3 293	493	179
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	(153)	-	-	-	(153)
Aktywa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego	-	-	-	-	12	12
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2017 roku	(139)	67	(11 564)	7 554	681	(3 401)
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):						
- wykazana/e w zysku lub stracie	(123)	(66)	(1 641)	4 567	522	3 259
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	1 124	-	-	-	1 124
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2018 roku	(262)	1 125	(13 205)	12 121	1 203	982

13. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

Od dnia bilansowego do daty sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Zysk netto przyjęty do wyliczenia podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	112 264	91 905
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	277 147 599
Zysk przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,39	0,33

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku brak było instrumentów rozładniających powodujących konieczność obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję.

14. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

W dniu 13 marca 2018 roku, Rada Nadzorcza zatwierdziła propozycję Zarządu Spółki dotyczącą rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęcie uchwały w sprawie wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki z zysku za 2017 rok w wysokości 0,30 PLN na jedną akcję (całkowita kwota dywidendy do wypłaty wyniosła 86 820 tys. PLN). W dniu 25 kwietnia 2018 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Spółki w wysokości 86 820 tys. PLN (0,30 PLN za akcję). Dzień wypłaty dywidendy wyznaczono na 14 maja 2018 roku i dywidenda została wypłacona dnia 14 maja 2018 roku.

Za rok 2018 Zarząd ROBYG S.A. proponuje wypłacenie dywidendy w wysokości 0,38 PLN na akcję.

15. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku	Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe	Środki transportu	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 1 stycznia 2018 roku	537	1 796	2 333
Nabycia	21	1 444	1 465
Zbycie/Likwidacja	-	(539)	(539)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia 2018 roku	558	2 701	3 259
Całkowite umorzenie na dzień 1 stycznia 2018 roku	208	1 062	1 270
Odpis amortyzacyjny za okres	63	386	449
Zbycie/Likwidacja	-	(126)	(126)
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2018 roku	271	1 322	1 593
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2018 roku	329	734	1 063
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	287	1 379	1 666

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe	Środki transportu	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 1 stycznia 2017 roku	513	1 796	2 309
Nabycia	24	-	24
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia 2017 roku	537	1 796	2 333
Całkowite umorzenie na dzień 1 stycznia 2017 roku	151	702	853
Odpis amortyzacyjny za okres	57	360	417
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2017 roku	208	1 062	1 270
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2017 roku	362	1 094	1 456
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 roku	329	734	1 063

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, wartość bilansowa samochodów użytkowanych na mocy umów leasingu finansowego wynosi 1 379 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 roku, wartość ta wynosiła 734 tys. PLN.

Spółka użytkuje samochody na podstawie umów leasingu finansowego. Podstawowe informacje związane z tymi umowami leasingu zostały przedstawione poniżej:

- łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 2 701 tys. PLN,
- wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
- wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają korzystną opcję wykupu przedmiotu leasingu.

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

	31 grudnia 2018 roku		31 grudnia 2017 roku	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
W okresie 1 roku	267	235	323	320
W okresie od 1 do 5 lat	631	600	-	-
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	898	835	323	320
Minus koszty finansowe	63	-	3	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	835	835	320	320
- krótkoterminowe	235	235	320	320
- długoterminowe	600	600	-	-

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

16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Wartość bilansowa brutto na dzień 1 stycznia	2 834	1 172
Nabycia	1 150	1 662
Likwidacja	(505)	-
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	3 479	2 834
Umorzenie na dzień 1 stycznia	19	17
Odpis amortyzacyjny za okres	173	2
Likwidacja	-	-
Umorzenie na dzień 31 grudnia	192	19
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	2 815	1 155
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	3 287	2 815

17. AKTYWA FINANSOWE

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Pożyczki udzielone (1)	566 079	529 520
Udziały w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach (2)	444 560	418 769
Jednostki funduszy inwestycyjnych	14 127	25 329
Należności długoterminowe z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje finansowe	1 062	2 143
Pozostałe	400	456
Razem aktywa finansowe	1 026 228	976 217
- krótkoterminowe	108 499	120 728
- długoterminowe	917 729	855 489

(1) Pożyczki udzielone

31 grudnia 2018 roku	Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Termin wymagalności poniżej 1 roku	Termin wymagalności 1 – 3 lat	Termin wymagalności powyżej 3 lat	Razem
- zmienna stopa procentowa (*)					
PLN	5.78%	68 653	266 657	203 708	539 018
EUR	3.71%	25 669	1 392	-	27 061
		94 322	268 049	203 708	566 079

(*) Nominalne stopy procentowe są oparte o WIBOR 6M, EURIBOR 6M (w przypadku pożyczek denominowanych w EUR) plus marże, które wynoszą od 2,95% do 6,2%.

31 grudnia 2017 roku	Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Termin wymagalności poniżej 1 roku	Termin wymagalności 1 – 3 lat	Termin wymagalności powyżej 3 lat	Razem
- zmienna stopa procentowa (*)					
PLN	5.73%	95 330	398 018	13 706	507 054
EUR	3.68%	-	22 466	-	22 466
		95 330	420 484	13 706	529 520

(*) Nominalne stopy procentowe są oparte o WIBOR 6M, EURIBOR 6M (w przypadku pożyczek denominowanych w EUR) plus marże, które wynoszą od 2,95% do 6,2%.

Poniższa tabela przedstawia zmiany pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim w okresach 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku.

	31 grudnia 2018 roku 12-miesięczne ECL	31 grudnia 2018 roku ECL w całym okresie życia – bez utraty wartości	31 grudnia 2018 Razem	31 grudnia 2017
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	443 133	86 387	529 520	483 256
Nowe pożyczki udzielone, w tym:				
- gotówkowe	292 184	4 080	296 264	135 535
- bezgotówkowe	76 893	-	76 893	47 004
Spłata kapitału pożyczek, w tym:				
- gotówkowe	(306 340)	(15 971)	(322 311)	(153 819)
- bezgotówkowe	-	(23 600)	(23 600)	-
Naliczone odsetki	23 902	2 530	26 432	24 785
Odsetki otrzymane z tytułu udzielonych pożyczek				
- gotówkowe	(3 386)	(14 432)	(17 818)	(6 324)
- bezgotówkowe	-	-	-	(2)
Pozostałe	3	-	3	414
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	-	696	696	(1 329)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	526 389	39 690	566 079	529 520

Wszystkie odpisy aktualizujące pożyczki, zarówno na dzień 1 stycznia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku dotyczą pożyczek zaklasyfikowanych do poziomu 2. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku żadne odpisy na pożyczki nie były odwracane.

(2) Udziały w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Udziały w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości brutto	676 010	649 028
Odpisy aktualizujące udziały w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach	(231 450)	(230 259)
Wartość bilansowa udziałów w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach netto	444 560	418 769

	2018	2017
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia:	418 769	392 615
Nabycia (1)	19 189	11 134
Utworzenie nowych spółek	10	20
Podwyższenie kapitału zakładowego w jednostkach zależnych	18 500	15 000
Odpis z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych (2)	(9 500)	-
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych (2)	(2 408)	-
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:	444 560	418 769

TRANSAKCJE W 2018 ROKU:

(1) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku, Spółka nabyła:

- 100% udziałów w kapitale zakładowym Przedsiębiorstwo Techniczno-Handlowe "POLMOZBYT" Sp. z o.o. za łączną kwotę 19 164 tys. PLN;
- pozostałe 2% udziałów w spółce ROBYG Construction Sp. z o.o. za łączną kwotę 25 tys. PLN.

(2) W roku zakończonym 31 grudnia 2018, Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość udziałów w spółce P.M. Auto-Gdańsk Sp. z o.o. w łącznej kwocie 9 500 tys. PLN. Ponadto, w roku zakończonym 31 grudnia 2018, Spółka sprzedała 100% udziałów w tej spółce za łączną kwotę 3 000 tys. PLN, z czego 900 tys. PLN zostało wypłacone Spółce do dnia 31 grudnia 2018 roku (wartość księgową netto sprzedanych udziałów wyniosła 2 408 tys. PLN).

TRANSAKCJE W 2017 ROKU:

(1) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku Spółka nabyła:

- 100% udziałów w P.M. Auto-Gdańsk Sp. z o.o. od spółki ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o. za łączną kwotę 10 908 tys. PLN
- 49% udziałów w ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. od NCRE Investments Limited za łączną kwotę 197 tys. PLN;
- 100% udziałów w Star Property Sp. z o.o. w likwidacji od Nanette Real Estate Group N.V. za łączną kwotę 2 tys. EUR (9 tys. PLN).
- pozostałe udziały w kapitałach zakładowych spółek ROBYG Ursynów Sp. z o.o., OVERKAM 7 QUBE SPV12 Sp. z o.o. oraz ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o. za łączną kwotę 20 tys. PLN.

Zastawy rejestrowe zostały ustanowione na udziałach w niektórych jednostkach zależnych Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć. Na dzień 31 grudnia 2018 roku, wartość bilansowa zastawionych udziałów wynosiła 1 081 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku 1 315 tys. PLN).

Dodatkowo, w związku ze sprawą sądową z powództwa jednej ze Wspólnot Mieszkaniowych przeciwko jednostce zależnej Spółki, Sąd Rejonowy zabezpieczył roszczenia poprzez ustanowienie zastawu na udziałach tej jednostki zależnej.

18. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych	1 551	408
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych (szczegóły w Nocie 25)	1 136	718
Należności podatkowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	2 076	810
Należności od podmiotów niepowiązanych z tytułu sprzedaży udziałów (szczegóły w Nocie 17)	2 100	-
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy) (szczegóły Nocie 25)	78 863	37 103
Pozostałe należności	18	6
Należności ogółem, netto	85 744	39 045
Odpis aktualizujący należności	6	6
Należności ogółem, brutto	85 750	39 051

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30 dniowy termin płatności.

Dzięki temu, zdaniem kierownictwa Spółki, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności z tytułu dostaw i usług Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku, dokonano odpisu należności z tytułu dostaw i usług w łącznej kwocie 6 tys. PLN.

Poniżej przedstawiono analizę wiekową należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku.

	Razem	Nie- prze- termino- wane	Przeterminowane				
			< 30 dni	31 – 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	>181 dni
31 grudnia 2018 roku	83 668	82 547	248	504	204	1	164
31 grudnia 2017 roku	38 235	37 770	298	125	-	1	41

19. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Lokaty krótkoterminowe otwierane są na różne okresy, od jednego dnia do kilku miesięcy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i oprocentowane są według zmiennych stóp procentowych. Spółka indywidualnie negocjuje oprocentowanie dla lokat krótkoterminowych (nie dotyczy to depozytów O/N, których oprocentowanie wyliczane jest według stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych wyliczonych na podstawie WIBID).

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na 31 grudnia 2017 roku jest równa ich wartości bilansowej.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	780	1 303
Lokaty krótkoterminowe	127 344	96 442
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, razem	128 124	97 745
Kaucje bankowe stanowiące zabezpieczenie spłaty kredytu	-	479
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, razem	128 124	98 224

20. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE

20.1. Kapitał zakładowy

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku wszystkie akcje wyemitowane przez ROBYG S.A. posiadały wartość nominalną 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

PRAWA AKCJONARIUSZY

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

AKCJONARIUSZE

W dniu 9 lutego 2018 roku Bricks Acquisitions Limited z siedzibą w Londynie w Wielkiej Brytanii - podmiot pośrednio należący do Grupy, którego właścicielem większościowym jest pośrednio The Goldman Sachs Group, Inc. - nabył w ramach wezwania na akcje 284 066 044 akcji zwykłych na okaziciela Spółki (liczba nabytych akcji odpowiadała 98,16% kapitału zakładowego Spółki), a następnie w wyniku przymusowego wykupu nabył w dniu 7 marca 2018 roku pozostałe 1,84% akcji Spółki. W związku z powyższym, w 2018 roku Spółka poniosła koszty (których zaistnienie było zależne od zrealizowania powyższej transakcji) w łącznej kwocie 10 125 tys. PLN (z VAT), które zaprezentowano w pozycji Pozostałe koszty w niniejszym sprawozdaniu finansowym (szczegóły w Nocie 11.3).

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Bricks Acquisitions Limited jest 100% akcjonariuszem Spółki.

20.2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki

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

Szczegóły dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego zostały przedstawione poniżej:

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

20.3. Zyski zatrzymane, kapitał rezerwowy oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend

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 Spółki do chwili osiągnięcia przez ten kapitał rezerwowy wysokości co najmniej 1/3 jej kapitału zakładowego. Podział kapitału rezerwowego oraz

innych rezerw kapitałowych jest uzależniony od decyzji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, przy czym kapitał rezerwowy w wysokości 1/3 kapitału zakładowego może być przeznaczony wyłącznie na pokrycie strat wykazanych w sprawozdaniu finansowym Spółki i nie może zostać wykorzystany na inne cele.

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w 2017 roku, Spółka przekazała część zysku za rok zakończony 31 grudnia 2017 w wysokości 877 tys. PLN do kapitału rezerwowego w celu jego uzupełnienia do wysokości 1/3 kapitału zakładowego.

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

21. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, OBLIGACJE, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

31 grudnia 2018 roku		Srednia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(1)	4,00%	235	600	835
Gwarancje finansowe	(3)	n/d	287	476	763
Kredyty		4,04%	-	124 414	124 414
Obligacje	(2)	4,93%	5 658	403 134	408 792
			6 180	528 624	534 804

(1) Spółka podpisała umowy leasingu związane z samochodami. Szczegóły tych transakcji leasingowych zostały opisane w Nocie 15 niniejszego sprawozdania finansowego. Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat, stanowiących załącznik do umów leasingu.

Raty podlegające spłacie zgodnie z harmonogramami w 2019 roku Spółka prezentuje jako krótkoterminowe.

(2) Nominalne stopy procentowe są oparte o WIBOR 6M plus marżę, która wynosi od 2,7% do 2,9%.

(3) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 24 niniejszego sprawozdania finansowego.

31 grudnia 2017 roku		Srednia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(1)	2,62%	320	-	320
Gwarancje finansowe	(3)	n/d	966	777	1 743
Kredyty		4,23%	19 514	9 742	29 256
Obligacje	(2)	5,05%	149 478	238 486	387 964
			170 278	249 005	419 283

(1) Spółka podpisała umowy leasingu związane z samochodami. Szczegóły tych transakcji leasingowych zostały opisane w Nocie 15 niniejszego sprawozdania finansowego. Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat, stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające spłacie zgodnie z harmonogramami w 2018 roku Spółka prezentuje jako krótkoterminowe.

(2) Nominalne stopy procentowe są oparte o WIBOR 3M lub WIBOR 6M plus marżę, która wynosi od 2,3% do 4,0%.

(3) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 24 niniejszego sprawozdania finansowego.

WYKUPY OBLIGACJI, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2018 ROKU

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

NOWE EMISJE OBLIGACJI, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2018 ROKU

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

NOWE UMOWY ORAZ ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2018 ROKU

Bank	Kredyto- Biorca	Maksymal- na kwota kredytu	Okres kredytowa- nia	Oprocent- owanie	Główne zabezpieczenia
Polska Kasa Opieki S.A.	ROBYG S.A.	125 000	do 31 lipca 2023 roku	WIBOR 1M + marża	<ul style="list-style-type: none"> weksel in blanco do kwoty 187 500 tys. PLN; przelew na rzecz Banku wierzycelności o spłatę pożyczek udzielonych przez Kredytobiorcę spółkom należącym do Grupy Kapitałowej ROBYG realizującym przedsięwzięcia deweloperskie, na kwotę nie niższą niż 150% kwoty kredytu bankowego, zarówno kwoty spłaconej i pozostałej do zapłaty; poręczenie udzielone przez spółki powiązane w wysokości minimum 187 500 tys. PLN.

22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

22.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	413	597
Wobec jednostek pozostałych	443	1 309
	856	1 906
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek dochodowy od osób fizycznych	30	36
Pozostałe	26	24
	56	60
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązanie z tytułu zakupu udziałów (szczegóły w Nocie 17 (2) „Udziały w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach” niniejszego sprawozdania finansowego)	-	10 800
Pozostałe	-	6
	-	10 806
Razem	912	12 772
- krótkoterminowe	912	12 772
- długoterminowe	-	-

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30 dniowych.
- Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

22.2. Rezerwy

	2018	2017
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia:	3 172	3 012
Utworzone w ciągu roku obrotowego	160	160
Odwrócenie kwot niewykorzystanych	(29)	-
Bilans zamknięcia 31 grudnia:	3 303	3 172

23. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31 grudnia 2018 roku (i na dzień 31 grudnia 2017 roku), Spółka nie posiadała zobowiązań umownych dotyczących nakładów inwestycyjnych na rzeczowe aktywa trwałe. Na dzień 31 grudnia 2018 roku, Spółka nie posiadała zobowiązań umownych w zakresie nakładów inwestycyjnych na wartości niematerialne (500 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2017 roku).

24. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

24.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę bankom (w związku z zaciągniętymi kredytami bankowymi) i związanymi z umowami leasingu wyniosła 233 500 tys. PLN, a na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 305 621 tys. PLN.

Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. są poręczycielami płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Podsumowanie udzielonych gwarancji na dzień 31 grudnia 2018 roku zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	08-01-2018	31-01-2019
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	07-09-2018	31-05-2019
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	08-12-2017	31-12-2018
ROBYG S.A.	Keller Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 113	25-10-2018	01-08-2019
Razem			5 113		

Łączna kwota wynagrodzenia Spółki za ustanowienie zabezpieczeń na spłatę kredytów, w szczególności za udzielenie gwarancji dla podmiotów powiązanych Spółki, należnych i zafakturowanych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 roku wynosiła 1 012 tys. PLN, a w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 roku 1 257 tys. PLN.

24.2. Otrzymane gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, w związku z zaciągniętym kredytem bankowym, Spółka otrzymała gwarancje od podmiotów powiązanych na łączną kwotę 190 tys. PLN.

24.3. Roszczenia sądowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w Spółce nie występowały postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowiłaby pojedynczo co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

24.4. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku nie było potrzeby tworzenia dodatkowych rezerw związanych z rozpoznanymi i mierzalnymi ryzykami podatkowymi.

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

25. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i aktywa finansowe
Jednostki zależne	155 062	(2 018)	413	79 999(1)
Wspólne przedsięwzięcia	3 907	-	-	-
Razem	158 969	(2 018)	413	79 999

(1) W ramach „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności” kwota 78 863 tys. PLN dotyczyła niezapłaconych na dzień 31 grudnia 2018 roku zadeklarowanych na rzecz ROBYG S.A. dywidend oraz zaliczek na poczet dywidend.

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i aktywa finansowe
Jednostki zależne	93 426	(1 898)	11 397	37 821(1)
Wspólne przedsięwzięcia	26 887	-	-	-
Razem	120 313	(1 898)	11 397	37 821

(2) W ramach „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności” kwota 37 104 tys. PLN dotyczyła niezapłaconych na dzień 31 grudnia 2017 roku zadeklarowanych na rzecz ROBYG S.A. dywidend oraz zaliczek na poczet dywidend.

Szczegóły dotyczące pożyczek udzielonych przez Spółkę jednostkom powiązаныm zostały przedstawione w Nocie 17 do niniejszego sprawozdania finansowego.

25.1. Akcjonariusze Spółki

Struktura akcjonariatu Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku została szczegółowo opisana w Nocie 20.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

25.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Transakcje zawarte z jednostkami powiązаныmi dotyczyły przede wszystkim usług aranżacji finansowania, prowizji za wcześniejsze spłaty pożyczek, wynagrodzenia za udzielenie gwarancji i poręczeń finansowych, a także refaktur kosztów usług marketingu.

Wszystkie transakcje pomiędzy Spółką i jej podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

25.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Zarząd Spółki		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	830	847
Rada Nadzorcza Spółki		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	423	706
Razem	1 253	1 553

26. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	330	330
Inne usługi poświadczające	30	-
Razem	360	330

27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą pożyczki, kredyty bankowe, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, obligacje, jednostki funduszy inwestycyjnych, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Na koniec 2018 roku Spółka jest również stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), celem których jest zabezpieczenie Spółki przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ustabilizowanie kosztów finansowych Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

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

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko cenowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

27.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim kredytów udzielonych i oprocentowanych pożyczek.

Istotną część ryzyka stopy procentowej jest związana z częścią pożyczek udzielonych przez Spółkę, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową oraz zobowiązań z tytułu obligacji oraz kredytów bankowych, które są oparte o zmienną stopę procentową (WIBOR) (na dzień 31 grudnia 2018 roku 100% salda udzielonych pożyczek oprocentowane były w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR). Szczegóły dotyczące oprocentowanych pożyczek udzielonych przez Spółkę zostały zaprezentowane w Nocie 17, zaś oprocentowanych kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych Spółki zostały zaprezentowane w Nocie 21.

Spółka zawarła transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP), które zmniejszyły narażenie Spółki na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Na dzień 31 grudnia 2018, Spółka była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP):

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stala stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji	Cel zabezpieczenia
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	27 sierpnia 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,53%	WIBOR 6M	100 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	26 października 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,60%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	Zabezpieczenie przepływów pieniężnych związanych ze spłatą odsetek przez Spółkę
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	mBank S.A.	EUR	7 stycznia 2016 roku	31 stycznia 2020 roku	0,07%	EURIBOR 1M	7 000 tys. EUR	
SWAP stopy procentowej (2)	mBank S.A.	PLN	5 września 2014 roku	23 czerwca 2021 roku	2,28%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	Zabezpieczenie przepływów pieniężnych związanych ze spłatą odsetek
SWAP stopy procentowej (2)	mBank S.A.	PLN	28 sierpnia 2014 roku	1 września 2021 roku	2,26%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	

(1) Powyższe transakcje zostały ujęte przy zastosowaniu zasad rachunkowości zabezpieczeń. Część strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi stanowiąca efektywne zabezpieczenie w kwocie 6 628 tys. PLN (5 369 tys. PLN po opodatkowaniu) została rozpoznana w innych całkowitych dochodach w kapitale z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych, zaś część nieefektywna w kwocie 348 tys. PLN została odniesiona w koszt własny podstawowej działalności operacyjnej (szczegóły w Nocie 11.2).

(2) W odniesieniu do opisanych powyżej dwóch transakcji zamiany stóp procentowych SWAP, Grupa stosowała początkowo zasady rachunkowości zabezpieczeń. W związku ze zmianami warunków tych transakcji, jakie miały miejsce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku, zabezpieczenia przestały spełniać warunki umożliwiające stosowanie wobec nich powyższych zasad, w związku z czym Grupa zaprzestała ich stosowania. W efekcie łączny zysk / (strata) na instrumentach zabezpieczających, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym, są odnoszone do zysku / (straty) netto przez okres, na jaki pierwotnie zawarte zostały opisane powyżej transakcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku kwota powyższych strat odniesionych do bieżącego okresu wyniosła 713 tys. PLN (w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku: 803 tys. PLN), natomiast strata z tytułu zmiany wartości godziwych powyższych instrumentów wyniosła 1 078 tys. PLN (w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku: zysk w kwocie 575 tys. PLN) (szczegóły w Nocie 11.2).

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ – WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto Spółki na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników:

	Zwiększenie / zmniejszenie o punkty bazowe	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
Rok zakończony 31 grudnia 2018			
WIBOR	+ 100 p.b.	2 458	1 991
WIBOR	- 100 p.b.	(2 458)	(1 991)
EURIBOR	+ 100 p.b.	528	428
EURIBOR	- 100 p.b.	(202)	(163)
Rok zakończony 31 grudnia 2017			
WIBOR	+ 100 p.b.	3 912	3 169
WIBOR	- 100 p.b.	(3 912)	(3 169)
EURIBOR	+ 100 p.b.	589	477
EURIBOR	- 100 p.b.	(202)	(163)

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

31 grudnia 2018 roku - Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	128 124	-	-	-	-	-	128 124
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	94 322	59 276	208 773	-	203 708	-	566 079
Obligacje	5 658	-	44 900	-	358 234	-	408 792
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	235	245	303	52	-	-	835
Kredyty bankowe	-	-	-	-	124 414	-	124 414
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	2 905	1 771	1 542	1 325	662	-	8 205

31 grudnia 2017 roku - Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	98 224	-	-	-	-	-	98 224
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	95 330	128 665	291 819	13 706	-	-	529 520
Obligacje	149 478	119 392	19 875	99 219	-	-	387 964
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	320	-	-	-	-	-	320
Kredyty bankowe	19 514	9 742	-	-	-	-	29 256
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	73	119	13	2	-	-	207

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

27.2. Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, narażenie Spółki na ryzyko walutowe wynika z pożyczki udzielonej na rzecz jej jednostki zależnej. Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość udzielonej pożyczki wraz z należnymi na ten dzień odsetkami wynosiła 5 564 tys. EUR (na dzień 31 grudnia 2017 roku 5 386 tys. EUR).

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

	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty	Wpływ na koszty/przychody finansowe	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2018 roku – EUR	10%	2 319	1 880
	-10%	(2 319)	(1 880)
31 grudnia 2017 roku – EUR	10%	2 242	1 816
	-10%	(2 242)	(1 816)

27.3. Ryzyko kredytowe

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, takich jak udzielone pożyczki, jednostki funduszy inwestycyjnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

27.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
31 grudnia 2018 roku						
Udzielone poręczenia (szczegóły w Nocie 24.1)	-	-	3 500	230 000	-	233 500
Obligacje	-	8 918	9 209	467 825	-	485 952
Kredyty bankowe	-	1 245	5 050	141 852	-	148 147
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	856	-	-	-	856
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	67	201	630	-	898
Wycena gwarancji finansowych	-	139	321	303	-	763
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	444	-	-	-	444
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	-	225	2 019	10 146	-	12 390
	-	11 894	20 300	850 756	-	882 950
31 grudnia 2017 roku						
Udzielone poręczenia (szczegóły w Nocie 24.1)	-	-	20 000	214 321	71 300	305 621
Obligacje	-	89 403	71 672	259 656	-	420 731
Kredyty bankowe	-	308	20 483	10 100	-	30 891
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	1 912	-	-	-	1 912
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	163	159	-	-	322
Wycena gwarancji finansowych	-	281	685	777	-	1 743
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	507	-	-	-	507
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	-	105	504	1 146	-	1 755
	-	92 679	113 503	486 000	71 300	763 482

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

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

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

27.5. Ryzyko cenowe

W 2017 roku i 2018 roku, Spółka nabyła jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych, które są narażone na ryzyko cenowe. Na dzień bilansowy, narażenie na ryzyko cenowe związane z jednostkami uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych było równe ich wartości godziwej i wynosiło 14 127 tys. PLN. Zmiany wynikające z wyceny jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych mają wpływ na przychody finansowe lub koszty finansowe Spółki.

28. INSTRUMENTY FINANSOWE

28.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Aktywa finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	AFWwZK	566 079	529 520	566 079	529 520
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	AFWwZK	83 668	38 235	83 668	38 235
Jednostki funduszy inwestycyjnych	AFWwWGWFF	14 127	25 329	14 127	25 329
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	128 124	98 224	128 124	98 224
Zobowiązania finansowe					
Wycena gwarancji finansowych		763	1 743	763	1 743
Obligacje	ZFWwZK	408 792	387 964	402 305	388 362
Oprocentowane kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	ZFWwZK	125 249	29 576	125 249	29 576
Instrumenty pochodne	IPPdO	8 205	207	8 205	207
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	856	1 912	856	1 912
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	444	507	444	507
AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu					
ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu					
AFWwWGWFF - Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy					
IPPdO – Instrumenty pochodne przeznaczone do obrotu wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy					

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

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

Instrumenty finansowe Spółki w postaci swapów procentowych i jednostek funduszu inwestycyjnego zaklasyfikowano do Poziomu 2, a obligacje do Poziomu 1 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej.

28.2. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Spółki

	Kredyty	Obligacje	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pochodne instrumenty finansowe	Zobowiązania z tytułu dywidend	Kaucje bankowe
Na dzień 1 stycznia 2018 roku:	29 256	387 964	320	207	-	479
Zadeklarowanie dywidendy	-	-	-	-	86 820	-
Nowe leasingi	-	-	1 445	-	-	-
Zaciągnięte zobowiązania	359 313	360 000	-	-	-	-
Naliczenie odsetek	2 415	22 674	-	-	-	-
Spląty kapitału	(263 791)	(339 566)	(930)	-	(86 820)	(479)
Spląty odsetek i prowizji	(2 779)	(22 280)	-	-	-	-
Zmiany wartości godziwej	-	-	-	7 998	-	-
Na dzień 31 grudnia 2018 roku:	124 414	408 792	835	8 205	-	-

29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Poniżej przedstawiono kalkulację wskaźnika zadłużenia, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych. Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty, obligacje oraz zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych pomniejszone o oprocentowane pożyczki i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych wobec jednostek powiązanych, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje, dłużne papiery wartościowe i inne zobowiązania finansowe	534 804	419 283
Minus oprocentowane pożyczki i inne zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych	(763)	(1 743)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(128 124)	(98 224)
Zadłużenie netto	405 917	319 316
Kapitał własny	699 045	678 393
Wskaźnik zadłużenia	0,58	0,47

30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Zarząd Spółki	3	3
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące na podstawie umów o współpracę	4	4
Razem	7	7

31. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 24 stycznia 2019 roku, Spółka podpisała umowę kredytu odnawialnego z mBank S.A. z łącznym limitem 100 000 tys. PLN.

W dniu 22 marca 2019 roku, Spółka zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (SWAP) na łączną kwotę 70 000 tys. PLN.

Poza wydarzeniami wymienionymi powyżej, w okresie po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym

Warszawa, dnia 28 marca 2019 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarski

Wiceprezes Zarządu

Lidia Przybysz

Księgowa