



ROBYG
the Art of Building

ROBYG S.A.

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2025 ROKU**

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
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	12
6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
7. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW	13
8. NOWE OPUBLIKOWANE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE	13
9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	14
10. SEGMENTY OPERACYJNE	24
11. PRZYCHODY I KOSZTY	24
12. PODATEK DOCHODOWY	27
13. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	28
14. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	28
15. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	29
16. AKTYWA FINANSOWE	30
17. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	33
18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	33
19. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE	34
20. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU, OBLIGACJE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	34
21. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	37
22. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	37
23. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	38
24. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	39
25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	40
26. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	40
27. INSTRUMENTY FINANSOWE	44
28. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	45
29. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	46
30. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	46

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	11.1	376 188	404 732
– w tym przychody z tytułu odsetek		180 797	113 943
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	11.2	(100 716)	(60 258)
– w tym koszty z tytułu odsetek		(97 238)	(58 873)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej		275 472	344 474
Pozostałe przychody	11.5	270	-
Koszty sprzedaży	11.6	(226)	(340)
Koszty ogólnego zarządu	11.6	(7 919)	(5 984)
Pozostałe koszty	11.5	(7)	(99)
Zysk z działalności operacyjnej		267 590	338 051
Przychody finansowe	11.3	614	1 163
Koszty finansowe	11.4	(55)	(38)
Zysk brutto		268 149	339 176
Podatek dochodowy	12	(14 524)	(10 186)
Zysk netto za rok obrotowy		253 625	328 990
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych		-	(4 110)
CAŁKOWITY DOCHÓD NETTO ZA ROK OBROTOWY		253 625	324 880
Zysk na jedną akcję (w PLN na akcję):			
– podstawowy oraz rozwodniony z zysku za rok obrotowy	13	0,88	1,14

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2025 roku

	Nota	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	15	2 837	2 776
Aktywa finansowe (długoterminowe)	16	1 619 123	2 236 236
		1 621 960	2 239 012
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	20 229	27 733
Należności z tytułu podatku dochodowego		227	250
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	16	630 149	104 839
Pochodne instrumenty finansowe	27	-	2 303
Rozliczenia międzyokresowe		151	250
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	81 570	155 240
		732 326	290 615
SUMA AKTYWÓW		2 354 286	2 529 627
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	19.1	28 940	28 940
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		548 263	548 263
Kapitał rezerwowy	19.2	9 647	9 647
Zyski zatrzymane		1 027 970	774 345
		1 614 820	1 361 195
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	20	595 399	1 077 552
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	41 818	27 294
		637 217	1 104 846
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	1 223	1 544
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych	20	100 486	61 421
Rozliczenia międzyokresowe		540	621
		102 249	63 586
Zobowiązania razem		739 466	1 168 432
SUMA PASYWÓW		2 354 286	2 529 627

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

	Nota	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		268 149	339 176
<i>Korekty o pozycje:</i>			
Amortyzacja	11.7	752	648
(Zysk)/Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto)	11.1,11.2	2 303	(193)
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		(55)	6
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	11.1	(192 784)	(286 847)
Przychody z tytułu odsetek i prowizji od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	11.1	(180 797)	(113 943)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji, kredytów bankowych i pożyczek od jednostek powiązanych		95 496	56 863
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	11.1	(624)	(644)
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	11.1	(17)	(26)
Amortyzacja prowizji bankowych		1 899	2 174
Zmiana stanu należności		584	760
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów bankowych i pożyczek		(321)	721
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		15	(411)
Korekty zysku brutto razem		(273 549)	(340 892)
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:			
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane		42 412	54 476
Zapłacony podatek dochodowy		22	144
Otrzymane odsetki i prowizje od udzielonych pożyczek	16	103 332	62 089
Nabycie wierzytelności	16	(1 003)	-
Otrzymane wynagrodzenie z tytułu ustanowienia gwarancji		662	634
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem		145 425	117 343
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		140 025	115 627
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej:			
Sprzedaż / (Nabycie) rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych, netto		165	(7)
Splata udzielonych pożyczek – kapitał	16	1 098 633	599 868
Udzielenie pożyczek	16	(950 571)	(1 170 817)
Zbycie inwestycji w jednostki powiązane		19	-
Płatności z tytułu nabycia/zwiększenia inwestycji w jednostkach powiązanych	16	(247)	(10)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		147 999	(570 966)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej:			
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	27.2	(994)	(703)
Emisja Obligacji	27.2	475 000	-
Wykup obligacji	27.2	(61 800)	(210 000)
Wpływy z tytułu otrzymanych kredytów bankowych	27.2	649 119	516 063
Splata kredytów bankowych	27.2	(822 121)	(218 106)
Wpływy z tytułu otrzymanych pożyczek od jednostek powiązanych	27.2	443 750	1 357 700
Splata pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	27.2	(953 038)	(855 629)
Odsetki i prowizje zapłacone	27.2	(93 898)	(57 983)
Wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zmian stóp procentowych	26.1	2 288	5 965
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(361 694)	537 307
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(73 670)	81 968
Dodatnie/ujemne różnice kursowe netto		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	18	155 240	73 272
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	18	81 570	155 240
o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku i rok zakończony 31 grudnia 2024 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 2025 roku	28 940	548 263	9 647	-	774 345	1 361 195
Zysk netto za rok	-	-	-	-	253 625	253 625
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód netto za rok	-	-	-	-	253 625	253 625
Na dzień 31 grudnia 2025 roku	28 940	548 263	9 647	-	1 027 970	1 614 820
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	28 940	548 263	9 647	4 110	445 355	1 036 315
Zysk netto za rok	-	-	-	-	328 990	328 990
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4 110)	-	(4 110)
Całkowity dochód netto za rok	-	-	-	(4 110)	328 990	324 880
Na dzień 31 grudnia 2024 roku	28 940	548 263	9 647	-	774 345	1 361 195

PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

Jednostkowe sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. („Spółka”, „Jednostka”) zostało sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2024 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 nieokreślony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem jej działania jest:

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

Struktura akcjonariatu Spółki została przedstawiona w Nocie 24.1 niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH jest 100% akcjonariuszem Spółki. TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH należy do grupy TAG Immobilien AG. Akcje TAG Immobilien AG są notowane na giełdzie papierów wartościowych we Frankfurcie.

2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 3 marca 2026 roku. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności ROBYG S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej, niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem www.robbyg.com w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2025.

3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 3 marca 2026 roku.

4. INWESTYCJE SPÓŁKI

4.1. Jednostki zależne Spółki

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
1.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
2.	ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
3.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
4.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
5.	ROBYG Słoneczna Morena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
6.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
7.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
8.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
9.	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
10.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
11.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
12.	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 %
13.	ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
14.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
15.	ROBYG Residence Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
16.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
17.	P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
18.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
19.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
20.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
21.	ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
22.	OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
23.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
24.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
25.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
26.	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
27.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
28.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
29.	ROBYG Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
30.	ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
31.	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
32.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
33.	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
34.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
35.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
36.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
37.	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
38.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
39.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
40.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
41.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
42.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
43.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
44.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
45.	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
46.	ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
47.	PZT "Transbud" S.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
48.	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji (1)	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
49.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
50.	ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
51.	ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
52.	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
53.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
54.	ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
55.	ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
56.	ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
57.	ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
58.	Star Property Sp. z o.o. w likwidacji (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
59.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji (1)	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
60.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
61.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
62.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
63.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
64.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
65.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
66.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
67.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
68.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
69.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
70.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
71.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
73.	ROBYG 28 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
74.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
75.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
76.	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
77.	ROBYG WPB Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,76 %	99,76 %
78.	Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
79.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
80.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
81.	Przybrzeżna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
82.	MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
83.	KAJAR Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
84.	Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
85.	Krakowska Project Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	100,00 %
86.	ROBYG Łódź Sp. z o.o. (dawniej: NCHAR Sp. z o.o.) (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
87.	ROBYG New Era Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
88.	ROBYG Prestigious Residence Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
89.	Zaspa Project Sp. z o.o. (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	-
(1) Podmiot sporządził i zatwierdził sprawozdanie likwidacyjne w IV kwartale 2025 roku. Wykreślenie z KRS nastąpiło w styczniu 2026 roku. (2) Podmiot został utworzony w IV kwartale 2023 roku. W III kwartale 2025 roku, Spółka sprzedała 49% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (3) Podmiot został utworzony w II kwartale 2024 roku. W dniu 2 stycznia 2026 roku zarejestrowano w KRS zmianę nazwy z NCHAR Sp. z o.o. na ROBYG Łódź Sp. z o.o. (4) W III kwartale 2023 roku Spółka utworzyła, a następnie w IV kwartale 2023 roku sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (szczegóły w Nocie 16). W III kwartale 2025 roku, Spółka odkupiła 1% udziałów od YULA LUX S.Å R.L.				

Wszystkie podmioty zostały zawiązane na czas nieoznaczony.

4.2. Wspólne przedsięwzięcia

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
1.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %
2.	Affane Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %
3.	Zaspa Project Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	50,00 %
4.	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%
(1) W IV kwartale 2025 roku, Affane Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym JV Staagen Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku. (2) W III kwartale 2023 roku Spółka utworzyła, a następnie w IV kwartale 2023 roku sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (szczegóły w Nocie 16). W III kwartale 2025 roku, Spółka odkupiła 1% udziałów od YULA LUX S.Å R.L.				

5. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

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 zaistniały 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 testów na utratę wartości składników długoterminowych aktywów finansowych przeprowadzonych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku zostały opisane w Nocie 16.

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego jednostkowego 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 jednostkowego 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 jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF, które zostały przyjęte w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2025 roku:

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak wymienialności.

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

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

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

- MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczanie na walutę prezentacji będącą walutą gospodarki hiperinflacyjnej – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

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

- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i Zmiany w MSSF 7 dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od przyrody - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Roczne poprawki do standardów rachunkowości MSSF – tom 11: dotyczą standardów MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7, mają na celu wprowadzenie drobnych wyjaśnień i korekt - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

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

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

9.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż złoty polski 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 złoty polski są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na koniec okresu sprawozdawczego. 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 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
USD	3,6016	4,1012
EUR	4,2267	4,2730

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
Maszynty i urządzenia oraz inne aktywa	2-10 lat

Wartość rezydualną, 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 uzyskiwania 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 ujemnie 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

Spółka ocenia na początku umowy czy umowa jest leasingiem lub czy zawiera elementy leasingu, tj. czy w umowie przekazuje się prawo do kontroli użytkowania określonego składnika aktywów przez pewien okres w zamian za wynagrodzenie. Spółka stosuje zasadę jednorazowego ujęcia i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingu krótkoterminowego.

Spółka rozpoznaje zobowiązania z tytułu leasingu w celu dokonywania płatności leasingowych i aktywów z tytułu prawa użytkowania, które dają prawo do użytkowania danych aktywów bazowych.

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. w dacie, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Spółka nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

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 rezydualną.

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

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach 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:

- sprawuje 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 jednomyślnej 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

POCZĄTKOWE UJĘCIE I WYCENA

Aktywa finansowe w momencie początkowego ujęcia są klasyfikowane jako aktywa ujmowane 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. Z 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 ujmowane 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 ujmują się w rachunku zysków i strat i oblicza w taki sam sposób, jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w inne całkowite dochody. Po zaprzestaniu ujmowania instrumentu, skumulowana zmiana wartości godziwej ujęta w inne całkowite dochody jest ponownie rozpoznawana w zysku lub stracie.

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

Po początkowym ujęciu, 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 ujmują 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 księgowie.

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

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, dla których stosuje podejście uproszczone:

- Stopień 1 – salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia. Oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypłacenia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy (tj. całkowita oczekiwana strata kredytowa pomnożona jest przez prawdopodobieństwo, że strata wystąpi w ciągu następnych 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 niewypłacenia zobowiązania przez cały umowny okres życia danego aktywa;
- Stopień 3 – obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości.

W odniesieniu do należności z tytułu 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.

Instrumenty dłużne uznawane są za instrumenty o niskim ryzyku kredytowym, gdy ryzyko niewywiązania się ze zobowiązania jest niskie, zaś emitent ma ugruntowaną zdolność do wywiązania się ze swoich zobowiązań płatniczych w krótkim terminie.

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

Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych są tworzone w całości lub w części, gdy Spółka wyczerpała wszystkie praktyczne możliwości odzyskania tych aktywów i uzna, że nie istnieją uzasadnione oczekiwania co do ich odzyskania. Spółka może tworzyć odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych, które nadal podlegają egzekucji i Spółka dąży do odzyskania kwot należnych zgodnie z umową, jednak nie ma uzasadnionych oczekiwań co do ich odzyskania.

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 SWAP 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.

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 nominalu pozycji zabezpieczanej przez Spółkę przez nominal instrumentu zabezpieczającego, użytego przez Spółkę.

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

Przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych, efektywna część zysku lub straty instrumentu zabezpieczającego jest rozpoznawana przez 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 reklasyfikacyjna. Po zaprzestaniu, w przypadku wystąpienia zabezpieczonego przepływu środków pieniężnych, wszelkie kwoty pozostające w skumulowanych innych całkowitych dochodach muszą zostać rozliczone w zależności od charakteru transakcji bazowej, jak opisano powyżej.

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 aktualizującego z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (odpis oszacowywany jest zgodnie z polityką opisaną w Nocie 9.8.).

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

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

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

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 Nocie 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 według modelu ECL zgodnie z MSSF 9; oraz
- wartości początkowej pomniejszonej, w odpowiednich przypadkach, o skumulowane odpisy amortyzacyjne ujęte zgodnie z MSSF 9.

9.14. Zobowiązania finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I PÓŹNIEJSZA WYCENA

Zobowiązania finansowe w momencie początkowego ujęcia są klasyfikowane 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.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (KREDYTY I POŻYCZKI)

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

WYŁĄCZENIE/USUNIĘCIE

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

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

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.

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 ODROČZONY

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 odroczony 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 odroczony podatek 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). Wszystkie przychody Spółki generowane są w Polsce.

11. PRZYCHODY I KOSZTY

11.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	180 797	113 943
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy (jednostki zależne)	192 784	286 847
Przychody z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	624	644
Przychody od jednostek powiązanych	374 205	401 434
Zysk z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) (szczegóły w Nocie 26.1)	-	193
Przychody z tytułu różnic kursowych	17	26
Pozostałe przychody	1 966	3 079
Przychody od jednostek niepowiązanych	1 983	3 298
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem	376 188	404 732

11.2. Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Odsetki i prowizje od obligacji oraz kredytów bankowych	(48 446)	(28 344)
Odsetki od pożyczek otrzymanych	(48 792)	(30 529)
Koszt odsetek	(97 238)	(58 873)
Straty z tytułu likwidacji spółki zależnej	(42)	-
Koszty świadczenia usług aranżacji finansowania	(975)	(1 219)
Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) (szczegóły w nocie 26.1)	(2 303)	-
Pozostałe	(158)	(166)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej ogółem	(100 716)	(60 258)

11.3. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Odsetki bankowe	614	1 163
Przychody finansowe ogółem	614	1 163

11.4. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Oplaty związane z notowaniem obligacji Spółki na rynku publicznym	(55)	(38)
Koszty finansowe ogółem	(55)	(38)

11.5. Pozostałe przychody i koszty

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	97	-
Rozwiązanie odpisu na należności	87	-
Pozostałe	86	-
Pozostałe przychody ogółem	270	-

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-	(89)
Likwidacje	-	(6)
Pozostałe	(7)	(4)
Pozostałe koszty ogółem	(7)	(99)

11.6. Koszty według rodzajów

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Amortyzacja	11.7	(752)	(648)
Zużycie materiałów i energii		(144)	(120)
Usługi obce		(4 454)	(4 423)
Podatki i opłaty		(106)	(37)
Koszty świadczeń pracowniczych	11.8	(2 411)	(1 500)
Odsetki od zobowiązań finansowych i pozostałe koszty działalności operacyjnej		(99 741)	(59 039)
Pozostałe koszty rodzajowe		(1 253)	(815)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:		(108 861)	(66 582)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	11.2	(100 716)	(60 258)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu		(7 919)	(5 984)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		(226)	(340)

11.7. Koszty amortyzacji

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	(752)	(648)
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-
Koszty amortyzacji ogółem	(752)	(648)

11.8. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Wynagrodzenia	(2 182)	(1 316)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(174)	(151)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(55)	(33)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	(2 411)	(1 500)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(2 411)	(1 500)

12. PODATEK DOCHODOWY

12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy	-	270
Odroczony podatek dochodowy	(14 524)	(10 456)
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w zysku lub stracie	(14 524)	(10 186)
Ujęte w jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
(Zysk) / strata netto z zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	964
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	-	964

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 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Zysk brutto przed opodatkowaniem	268 149	339 176
Podatek dochodowy według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2024: 19%)	(50 948)	(64 443)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów		
Odpis aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych	-	-
Pozostałe	(205)	(244)
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania		
Otrzymane i zadeklarowane dywidendy, zaliczki na dywidendy i udziały w zysku od jednostek zależnych	36 629	54 501
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 5,42% (2024: 3,00%)	(14 524)	(10 186)
Podatek dochodowy (obciążenie) ujęty w jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(14 524)	(10 186)

12.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy dotyczy następujących pozycji:

	Rzeczowe aktywa trwałe	Instrumenty finansowe	Odsetki od pożyczek udzielonych	Straty podatkowe	Pozostałe	Razem
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2023 roku	(454)	(1 404)	(20 890)	2 934	2 012	(17 802)
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):						
- wykazana/e w zysku lub stracie	198	(125)	(9 183)	(1 165)	(181)	(10 456)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	964	-	-	-	964
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2024 roku	(256)	(565)	(30 073)	1 769	1 831	(27 294)
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):						
- wykazana/e w zysku lub stracie	(47)	360	(13 630)	(838)	(369)	(14 524)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2025 roku	(303)	(205)	(43 703)	931	1 462	(41 818)

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 jednostkowego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne 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 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Zysk netto przyjęty do wyliczenia podstawowego zysku na akcje	253 625	328 990
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	289 401 199
Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,88	1,14

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku, nie było instrumentów rozwadniających 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 18 czerwca 2025 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podziału jednostkowego zysku netto wypracowanego przez Spółkę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku. Zgodnie z podjętą uchwałą, jednostkowy zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku w kwocie 328 990 tys. PLN przeznacza się na kapitał zapasowy.

Zarząd spółki ROBYG S.A. zarekomendował, aby jednostkowy zysk ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku został przeznaczony na kapitał zapasowy (ujmowany w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych).

15. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)	Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe	Środki transportu	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 1 stycznia 2025 roku	2 343	427	2 446	5 216
Nabycia	-	-	881	881
Zbycie/Likwidacja	-	-	(328)	(328)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia 2025 roku	2 343	427	2 999	5 769
Całkowite umorzenie na dzień 1 stycznia 2025 roku	791	382	1 267	2 440
Odpis amortyzacyjny za okres	304	41	407	752
Zbycie/Likwidacja	-	-	(260)	(260)
Całkowite umorzenie na dzień 31 grudnia 2025 roku	1 095	423	1 414	2 932
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2025 roku	1 552	45	1 179	2 776
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2025 roku	1 248	4	1 585	2 837

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku	Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)	Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe	Środki transportu	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 1 stycznia 2024 roku	2 155	637	1 695	4 487
Nabycia	188	6	751	945
Zbycie/Likwidacja	-	(216)	-	(216)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia 2024 roku	2 343	427	2 446	5 216
Całkowite umorzenie na dzień 1 stycznia 2024 roku	496	541	965	2 002
Odpis amortyzacyjny za okres	295	51	302	648
Zbycie/Likwidacja	-	(210)	-	(210)
Całkowite umorzenie na dzień 31 grudnia 2024 roku	791	382	1 267	2 440
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2024 roku	1 659	96	730	2 485
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2024 roku	1 552	45	1 179	2 776

(1) Spółka jest stroną umowy najmu powierzchni biurowej (siedziby), która w wyniku zastosowania wymogów MSSF 16 została zaklasyfikowana jako najem (umowa leasingu). Umowa najmu została zawarta z podmiotem powiązanym.

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

- łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 1 631 tys. PLN,
- wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lub 4 lat,
- wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają korzystną opcję wykupu przedmiotu leasingu.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku, wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w ciągu roku przedstawiały się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	2 322	2 116
Zwiększenia	881	938
Naliczone odsetki	146	148
Spląty	(1 140)	(851)
Wycena	(16)	(29)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	2 193	2 322
- krótkoterminowe	493	660
- długoterminowe	1 700	1 662

16. AKTYWA FINANSOWE

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Pożyczki udzielone (1)	1 700 601	1 799 864
Udziały/akcje w jednostkach zależnych (2)	547 352	540 219
Należności z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje	996	669
Pozostałe	323	323
Razem aktywa finansowe	2 249 272	2 341 075
- krótkoterminowe	630 149	104 839
- długoterminowe	1 619 123	2 236 236

(1) Pożyczki udzielone

31 grudnia 2025 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	8,87%	629 826	1 070 775	-	1 700 601
		629 826	1 070 775	-	1 700 601

(*) Nominalne stopy procentowe są oparte o WIBOR 6M, plus marża, która wynosi 4,10%

31 grudnia 2024 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	9,95%	104 516	1 530 381	164 967	1 799 864
		104 516	1 530 381	164 967	1 799 864

(*) Nominalne stopy procentowe są oparte o WIBOR 6M, plus marża, która wynosi 4,10%

Poniższa tabela przedstawia zmiany w pożyczkach udzielonych podmiotom powiązanym w latach zakończonych 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku.

	Za okres zakończony 31 grudnia 2025 roku	Za okres zakończony 31 grudnia 2025 roku	Za okres zakończony 31 grudnia 2025	Za okres zakończony 31 grudnia 2024 roku	Za okres zakończony 31 grudnia 2024 roku	Za okres zakończony 31 grudnia 2024 roku
	12-miesięczne ECL	ECL w całym okresie życia – bez utraty wartości	Razem	12-miesięczne ECL	ECL w całym okresie życia – bez utraty wartości	Razem
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	1 799 864	-	1 799 864	1 203 567	-	1 203 567
Nowe pożyczki udzielone, w tym:						
- gotówkowe	950 571	-	950 571	1 170 817	-	1 170 817
- bezgotówkowe	-	-	-	-	-	-
Splata kapitału pożyczek, w tym:						
- gotówkowe	(1 098 633)	-	(1 098 633)	(599 868)	-	(599 868)
- bezgotówkowe	(24 441)	-	(24 441)	(21 582)	-	(21 582)
Naliczone odsetki	180 797	-	180 797	113 943	-	113 943
Odsetki otrzymane z tytułu udzielonych pożyczek						
- gotówkowe	(103 332)	-	(103 332)	(62 089)	-	(62 089)
- bezgotówkowe	(5 228)	-	(5 228)	(4 924)	-	(4 924)
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie zamortyzowanego kosztu	-	-	-	-	-	-
Nabycie wierzytelności (kapitał oraz odsetki) (1)	1 003	-	1 003	-	-	-
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	1 700 601	-	1 700 601	1 799 864	-	1 799 864

- (1) W dniu 6 sierpnia 2025 roku Spółka nabyła wierzytelność w postaci części pożyczki odkupionej od partnera we wspólnym przedsięwzięciu spółki Zaspa Project Sp. z o.o., w związku z odkupem 1% udziałów w Zaspa Project Sp. z o.o. o łącznej wartości 1 003 tys. PLN (kapitał 842 tys. PLN oraz odsetki 161 tys. PLN).

(2) Udziały w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych w wartości brutto

Odpisy aktualizujące udziały/akcje w jednostkach zależnych

Wartość bilansowa udziałów/akcji w jednostkach zależnych netto

31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
820 503	813 370
(273 151)	(273 151)
547 352	540 219

Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia:

Nabycia

Zbycia

Likwidacja spółek zależnych

Utworzenie nowych spółek

Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:

2025	2024
540 219	529 464
7 195	10 745
(3)	-
(59)	-
-	10
547 352	540 219

TRANSAKcje W 2025 roku:

W dniu 6 sierpnia 2025 roku Spółka nabyła 1% udziałów w spółce Zaspa Project Sp. z o.o., która uprzednio klasyfikowana była jako wspólne przedsięwzięcie wyceniane metodą praw własności (50% udziałów).

Zaspa Project Sp. z o.o. posiada grunt (działkę budowlaną) w Gdańsku. W wyniku tej transakcji udział Spółki w kapitale spółki Zaspa Project Sp. z o.o. wzrósł z 50% do 51% i jednocześnie dokonano zmian w dotychczasowej umowie zawartej z Partnerem tego wspólnego przedsięwzięcia. W wyniku zmian zapisów umownych, Spółka objęła kontrolę nad spółką Zaspa Project Sp. z o.o. W konsekwencji, począwszy od dnia przejęcia, spółka Zaspa Project Sp. z o.o. została ujęta jako jednostka zależna w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Spółka planuje na posiadanym terenie prowadzić inwestycję deweloperską (lokale mieszkalne na sprzedaż), której rozpoczęcie planowane jest na 2026 rok.

Tego samego dnia, tj. 6 sierpnia 2025 roku, Spółka zbyła 49% udziałów w spółce Krakowska Project Sp. z o.o. na rzecz YULA LUX S.À R.L. z siedzibą w Luksemburgu. Na bazie postanowień zawartej pomiędzy Spółką, a Partnerem umowy wspólnego przedsięwzięcia, ROBYG S.A. utrzymała kontrolę nad spółką Krakowska Project Sp. z o.o. W grudniu 2025 roku, dokonano konwersji części kapitału pożyczki udzielonej przez Spółkę oraz Partnera, w proporcji odpowiadającej posiadanym udziałom (51%/49%) na kapitał spółki Krakowska Project sp. z o.o.

W dniu 30 grudnia 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników następujących spółek:

- 1) Star Property Sp. z o.o. w likwidacji,
- 2) IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji,
- 3) Transbud Trading – 3 Sp. z o.o. w likwidacji,
- 4) Transbud Service Sp. z o.o. w likwidacji,

podjęło uchwały m.in w sprawie zatwierdzenia sprawozdania likwidacyjnego, zatwierdzenia sprawozdania z czynności likwidacyjnych, podziału majątku oraz zakończenia procesu likwidacji. Spółki zostały wykreślone z KRS w styczniu 2026 roku.

TRANSAKcje W 2024 roku:

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, spółka zależna ROBYG Residence Sp. z o.o. zawarła umowę wspólnego przedsięwzięcia z YULA LUX S.À R.L. w celu wspólnej realizacji projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Warszawie (dzielnica Ursus). W ramach realizacji umowy spółka zależna zbyła na rzecz Partnera 50% udziałów posiadanych w podmiocie prowadzącym ww. projekt. Umowa sprzedaży udziałów zawierała określone warunki, które musiały zostać spełnione przez spółkę zależną, aby własność udziałów została formalnie przeniesiona na Partnera. W dniu 31 lipca 2024 roku, spółka zależna zawarła ostateczną umowę sprzedaży udziałów, sprzedając 50% udziałów w ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. na rzecz YULA LUX S.À R.L.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku (jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku), nie zostały ustanowione jakiekolwiek zastawy rejestrowe na udziałach w jednostkach zależnych od Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka przeprowadziła analizę wartości posiadanych przez siebie udziałów/akcji w poszczególnych jednostkach zależnych. W odniesieniu do udziałów/akcji w jednostkach zależnych, dla których zidentyfikowano potencjalne przesłanki utraty wartości, Spółka przeprowadziła test na utratę wartości w oparciu o wartość bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z projektów deweloperskich prowadzonych przez powyższe jednostki. W wyniku przeprowadzonych testów nie stwierdzono konieczności dokonania dodatkowych odpisów z tytułu utraty wartości.

17. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych	298	190
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych (szczegóły w Nocie 24)	337	863
Należności podatkowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	8	180
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy) (szczegóły w Nocie 24)	19 571	26 492
Pozostałe należności od jednostek niepowiązanych	15	8
Należności ogółem, netto	20 229	27 733
Odpis na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do należności	-	89
Należności ogółem, brutto	20 229	27 822

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie utworzono odpisu na należności z tytułu dostaw i usług.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku utworzono odpis na należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 89 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia analizę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności (z wyłączeniem należności podatkowych) na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku.

	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane				
			< 30 dni	31 – 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	>181 dni
31 grudnia 2025 roku	20 221	20 162	55	1	-	-	3
31 grudnia 2024 roku	27 642	26 976	576	1	5	82	2

18. 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 procentowej dla jednodniowych lokat bankowych wyliczonych na podstawie WIBID).

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku jest równa ich wartości bilansowej.

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

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	270	390
Lokaty krótkoterminowe	81 300	154 850
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (środki pieniężne na rachunkach bankowych VAT)	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, razem	81 570	155 240

19. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE

19.1. Kapitał zakładowy

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku, kapitał zakładowy Spółki wynosił 28 940 119,90 PLN i składał się z 289 401 199 akcji.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 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.

19.2. Zyski zatrzymane, obowiązkowy 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 rezerwowo 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 rezerwowo 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.

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

31 grudnia 2025 roku

		Średnia 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 (samochody)		6,16%	208	715	923
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)		6,37%	285	985	1 270
Gwarancje finansowe	(1)	n/a	437	216	653
Kredyty bankowe	(2)	8,08%	-	124 432	124 432
Obligacje	(3)	7,10%	99 556	469 051	568 607
			100 486	595 399	695 885

(1) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 23 do niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

(3) Nominalne stopy procentowe oparte o WIBOR 6M plus marżę wynoszącą od 2,4% do 2,6%.

31 grudnia 2024 roku

		Średnia 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 (samochody)		6,16%	390	377	767
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)		6,37%	271	1 284	1 555
Gwarancje finansowe	(1)	n/a	290	-	290
Kredyty bankowe	(2)	8,55%	-	296 943	296 943
Obligacje	(3)	9,40%	60 470	91 179	151 649

31 grudnia 2024 roku

		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(4)	9,40%	-	687 769	687 769
			61 421	1 077 552	1 138 973

- (1) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 23 do niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.
(2) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
(3) Nominalne stopy procentowe oparte o WIBOR 6M plus marżę wynoszącą od 2,4% do 4,85%.
(4) Nominalna stopa procentowa oparte o WIBOR 6M plus marżę wynoszącą 3,55%.

NOWE EMISJE OBLIGACJI W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Spółka dokonała emisji następujących serii obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku:

Seria	Data emisji	Liczba obligacji	Wartość nominalna (w tys. PLN)	Stopa procentowa	Data wykupu	Papiery wartościowe
PF	10 stycznia 2025 roku	250 000	250 000	WIBOR 6M + marża	10 stycznia 2029 roku	Niezabezpieczone
PG (1)	7 maja 2025 roku	150 000	150 000	WIBOR 6M + marża	7 maja 2029 roku	Niezabezpieczone
PH (1)	2 października 2025 roku	75 000	75 000	WIBOR 6M + marża	7 maja 2029 roku	Niezabezpieczone

- (1) W dniu 17 listopada 2025 roku nastąpiła asymilacja obligacji serii PG oraz PH i od tego dnia obie serie są notowane jako jedna seria PG.

Spółka dokonała wykupu następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PD (1)	150 000	61 800

- (1) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Spółka dokonała całkowitego wykupu 3 000 obligacji Serii PD o wartości nominalnej 1 000 PLN każda oraz częściowego wykupu 147 000 sztuk obligacji tej samej serii, w kwocie 400 PLN za każdą obligację. W konsekwencji, do spłaty pozostaje 147 000 sztuk obligacji serii PD o aktualnej wartości nominalnej 600 PLN każda.

NOWE UMOWY ORAZ ZMIANY W UMOWACH KREDYTÓW BANKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Szczegóły dotyczące umów kredytowych zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku:

Bank	Spółka	Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN)	Zmiany
Pekao S.A.	ROBYG S.A.	200 000	Podwyższenie limitu kredytowego do 200 000 tys. PLN
mBank S.A.	ROBYG S.A.	200 000	Podwyższenie limitu kredytowego do 200 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 11 grudnia 2028 roku

INFORMACJE NA TEMAT SZACOWANEJ I RZECZYWISTEJ STRUKTURY FINANSOWANIA

ROBYG S.A., jako emitent obligacji, zgodnie z art. 35 ust. 1a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”) ma obowiązek publikowania na swojej stronie internetowej szacunkowej struktury finansowania na dany dzień bilansowy. W związku z tym, począwszy od 2023 roku, Spółka co roku na swojej stronie internetowej publikuje szacunkową wartość swoich zobowiązań finansowych oraz strukturę finansowania. Obejmuje ona prognozowaną wartość i procentowy udział oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji i zobowiązań leasingowych Spółki w łącznej wartości kapitałów własnych i zobowiązań na dany dzień bilansowy. Z uwagi na fakt, że

Emitent sporządza zarówno jednostkowe, jak i skonsolidowane sprawozdania finansowe, wymagane jest przedstawienie takich informacji zarówno z perspektywy Emitenta, jak i Grupy.

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

Poniższa tabela przedstawia szacowany i rzeczywisty poziom zobowiązań finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku:

	Prognoza na dzień 31 grudnia 2025 roku		Wykonanie na dzień 31 grudnia 2025 roku		Różnica pomiędzy wartością szacunkową a wartością księgową	
	Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Spółki	Szacunkowy udział w sumie pasywów Spółki	Wartość zobowiązań finansowych Spółki	Wartość zobowiązań finansowych Spółki	Wartość zobowiązań finansowych Spółki	Procentowa różnica zobowiązań finansowych Spółki
31 grudnia 2025 roku						
Zobowiązania finansowe	1 226 725	50,99%	693 962	29,48%	(532 763)	(43,43%)

Poniższa tabela przedstawia szacowaną i rzeczywistą strukturę finansowania Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r:

	Prognoza na dzień 31 grudnia 2025 roku		Wykonanie na dzień 31 grudnia 2025 roku		Różnica pomiędzy wartością szacunkową a wartością księgową	
	Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Spółki	Szacunkowy udział w sumie pasywów Spółki	Wartość zobowiązań finansowych Spółki	Wartość zobowiązań finansowych Spółki	Wartość zobowiązań finansowych Spółki	Procentowa różnica zobowiązań finansowych Spółki
31 grudnia 2025 roku						
Kredyty bankowe	300 000	12,47%	124 432	5,29%	(175 568)	(58,52%)
Pożyczki od podmiotów powiązanych	575 000	23,90%	-	-	(575 000)	(100,00%)
Obligacje	350 725	14,58%	568 607	24,15%	217 882	62,12%
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)	1 000	0,04%	923	0,04%	(77)	(7,70%)

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, zobowiązania finansowe Spółki wynosiły 693 962 tys. zł i były o 43,43% niższe od wartości prognozowanej.

Niższy niż zakładano poziom zadłużenia Spółki związany jest ze spłaconymi pożyczkami otrzymanymi od podmiotów powiązanych. Jednocześnie Spółka wyemitowała nowe obligacje serii PF, PG oraz PH o łącznej wartości 475 000 tys. PLN. W ciągu 2025 roku, Spółka w ograniczonym zakresie korzystała z dostępnych limitów kredytowych, co przełożyło się na niższe niż zakładane w prognozach saldo zobowiązań kredytowych o 175 568 tys. PLN.

Wszystkie powyższe różnice wynikają z decyzji Zarządu, na które wpływ miały warunki rynkowe oraz zmiany w planach Spółki.

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

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	745	172
Wobec jednostek pozostałych	76	1 102
	821	1 274
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		
Podatek VAT	155	-
Podatek PIT	31	54
Ubezpieczenia społeczne	160	186
	346	240
Inne zobowiązania		
Pozostałe	56	30
	56	30
Razem	1 223	1 544
- krótkoterminowe	1 223	1 544
- długoterminowe	-	-

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

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

22. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31 grudnia 2025 roku (i na dzień 31 grudnia 2024 roku), Spółka nie posiadała zobowiązań umownych dotyczących nakładów inwestycyjnych na rzeczowe aktywa trwałe ani wartości niematerialne.

23. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

23.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz banków (w związku z kredytami bankowymi udzielonymi jednej ze spółek zależnych od Spółki oraz gwarancjami bankowymi) wyniosła 378 306 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 153 700 tys. PLN).

Spółka jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Podsumowanie udzielonych gwarancji na dzień 31 grudnia 2025 roku zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Poręczyciel	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	34 059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	9 056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	07.01.2025	31.12.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	16.01.2025	31.12.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	05.06.2025	01.03.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	28.07.2025	31.03.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 300	10.02.2025	31.03.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 300	21.07.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 300	01.08.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 907	31.10.2025	31.10.2026
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	900	31.10.2025	31.01.2027
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 050	25.06.2025	20.02.2030
Razem			58 507		

Łączna kwota wynagrodzenia Spółki z tytułu ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytów, w szczególności z tytułu gwarancji udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych ze Spółką, należna i zafakturowana w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku wyniosła 662 tys. PLN, a w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku wyniosła 394 tys. PLN.

23.2. Otrzymane gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, w celu zabezpieczenia otrzymanych kredytów bankowych, Spółka otrzymała gwarancje od swoich spółek zależnych w łącznej wysokości 600 000 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku 450 000 tys. PLN).

23.3. Roszczenia sądowe

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, Spółka nie była zaangażowana w 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. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od otrzymanych pożyczek	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki udzielone	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Akcjonariusz	440 (1)	61	-	-	-	4
Jednostki zależne	363 737	1 938	48 792	745	1 583 515	20 227
Wspólne Przedsięwzięcia	10 790	-	-	-	117 086	-
Grupa Vantage Development S.A.	5	5	-	-	-	-
Razem	374 972	2 004	48 792	745	1 700 601	20 231 (2)

- (1) Przychody z refaktur usług audytu, które zostały skompensowane w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur (dotyczy TAG Immobilien AG)
- (2) W ramach "Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności" kwota 20 231 tys. PLN dotyczyła niezapłaconych na dzień 31 grudnia 2025 roku dywidend zadeklarowanych na rzecz ROBYG SA w kwocie 19 571 tys. PLN. Należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 337 tys. PLN, a kaucje prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe wynoszą 323 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od otrzymanych pożyczek	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki otrzymane	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Akcjonariusz	431 (1)	-	-	-	-	284
Jednostki zależne	387 401	1 374	30 529	172	687 769	27 358
Wspólne Przedsięwzięcia	14 033	-	-	-	-	31
Grupa Vantage Development S.A.	-	7	-	-	-	5
Razem	401 865	1 381	30 529	172	687 769	27 678 (2)

- (1) Przychody z refaktur usług audytu, które zostały skompensowane w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur (dotyczy TAG Immobilien AG)
- (2) W ramach "Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności" kwota 26 492 tys. PLN dotyczyła niezapłaconych na dzień 31 grudnia 2024 roku dywidend zadeklarowanych na rzecz ROBYG SA. Należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 863 tys. PLN, a kaucje prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe wynoszą 323 tys. PLN.

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w należnościach z tytułu pożyczek udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych zostały przedstawione w Nocie 16 do niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

24.1. Akcjonariusze Spółki

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH jest 100% akcjonariuszem Spółki.

24.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje zawarte z jednostkami powiązanymi dotyczyły przede wszystkim usług aranżacji finansowania, wynagrodzenia za udzielenie gwarancji i poręczeń finansowych, oraz refakturowanych kosztów oprogramowania.

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

24.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Zarząd Spółki		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	945	900
Rada Nadzorcza Spółki		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	312	313
Razem	1 257	1 213

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku nie odnotowano żadnych zobowiązań (w tym rozliczeń międzyokresowych biernych) wobec członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

25. 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 lata zakończone dnia 31 grudnia 2025 roku i dnia 31 grudnia 2024 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego (*)	671	647

(*) odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit Sp.k.

26. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą: pożyczki, kredyty bankowe, zobowiązania z tytułu leasingu, obligacje, środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe oraz instrumenty pochodne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka była również stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), celem których było 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 jednostkowym sprawozdaniem finansowym, jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, 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. Spółka nie jest narażona na istotne ryzyko walutowe, gdyż większość przychodów rozliczna jest w złotych polskich oraz finansowanie odbywa się również w złotych polskich.

26.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim pożyczek udzielonych, otrzymanych kredytów bankowych i obligacji.

Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z pożyczkami udzielonymi przez Spółkę, zobowiązaniami z tytułu obligacji oraz kredytami bankowymi, które są oparte o zmienną stopę procentową (WIBOR). Szczegóły dotyczące oprocentowanych pożyczek udzielonych przez Spółkę zostały zaprezentowane w Nocie 16, natomiast oprocentowanych kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych Spółki zostały zaprezentowane w Nocie 20.

Reforma IBOR spowoduje zmianę w podstawie ustalania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, związanych z danym składnikiem aktywów finansowych lub zobowiązaniem finansowym. W ramach praktycznego uproszczenia Spółka zastosuje paragraf B5.4.5 MSSF 9 w celu ujęcia zmiany podstawy ustalania przepływów pieniężnych

wynikających z umowy dotyczących składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, która jest wymagana w ramach reformy IBOR, a więc zaktualizuje efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego. Zmiana wymagana jest w ramach powyższej reformy, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- zmiana jest konieczna jako bezpośrednia konsekwencja reformy,
- nowa podstawa ustalania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jest ekonomicznie równoważna poprzedniej podstawie (tj. podstawie bezpośrednio przed zmianą).

W przypadku wystąpienia innych zmian w podstawie ustalania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, Spółka zastosuje w pierwszej kolejności praktyczne uproszczenie do zmian wymaganych przez reformę IBOR, a następnie inne obowiązujące wymogi MSSF 9.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, Spółka nie była już stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP).

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku, Spółka zamknęła następujące transakcje SWAP stóp procentowych:

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	16 czerwca 2025 roku	1.14%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	16 czerwca 2025 roku	1.14%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN

Strata z tego tytułu wyniosła 2 303 tys. PLN i została ujęta jako zwiększenie kosztu własnego podstawowej działalności operacyjnej (szczegóły w nocie 11.2).

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, łączna wartość wpływów netto z tytułu rozliczenia transakcji SWAP wyniosła 2 288 tys. PLN

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 2025			
WIBOR	+ 500 p.b.	23 009	18 637
WIBOR	- 500 p.b.	(23 009)	(18 637)
Rok zakończony 31 grudnia 2024			
WIBOR	+ 500 p.b.	29 288	23 723
WIBOR	- 500 p.b.	(29 288)	(23 723)

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

31 grudnia 2025 roku - Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	81 570	-	-	-	-	-	81 570
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	629 826	664 158	406 617	-	-	-	1 700 601
Obligacje	99 556	-	-	469 051	-	-	568 607
Kredyty bankowe		124 432					124 432

31 grudnia 2024 roku - Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	155 240	-	-	-	-	-	155 240
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	104 516	594 412	935 969	164 967	-	-	1 799 864
Obligacje	60 470	91 179	-	-	-	-	151 649
Kredyty bankowe	-	147 059	149 884	-	-	-	296 943
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	687 769	-	-	-	687 769
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) (aktywa)	2 303	-	-	-	-	-	2 303

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.

26.2. Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku, Spółka nie była narażona na ryzyko walutowe.

26.3. Ryzyko kredytowe

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki takich jak udzielone pożyczki, 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.

26.4. 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, pożyczki od podmiotów powiązanych oraz kapitał własny.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31 grudnia 2025 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Udzielone poręczenia (szczegóły w Nocie 23.1)	-	-	60 000	318 306	-	378 306
Obligacje	-	9 440	114 088	551 843	-	675 371
Kredyty bankowe	-	2 145	6 555	132 604	-	141 304
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	1 223	-	-	-	1 223
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	158	474	1 883	-	2 515
Wycena gwarancji finansowych	-	437	-	216	-	653
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	540	-	-	-	540
	-	13 943	181 117	1 004 852	-	1 199 912

31 grudnia 2024 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Udzielone poręczenia (szczegóły w Nocie 23.1)	-	-	151 780	1 920	-	153 700
Obligacje	-	-	71 361	93 680	-	165 041
Kredyty bankowe	-	6 287	19 211	334 072	-	359 570
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	-	862 856	-	862 856
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	1 544	-	-	-	1 544
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	168	630	1 899	-	2 697
Wycena gwarancji finansowych	-	290	-	-	-	290
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	621	-	-	-	621
	-	8 910	242 982	1 294 427	-	1 546 319

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie była już stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP).

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

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

26.5. Ryzyko cenowe

Zarówno na dzień 31 grudnia 2025 roku jak i na dzień 31 grudnia 2024 roku, Spółka nie była narażona na ryzyko cenowe.

27. INSTRUMENTY FINANSOWE

27.1. 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 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Aktywa finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	AFWwZK	1 700 601	1 799 864	1 700 601	1 799 864
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	AFWwZK	20 221	27 553	20 221	27 553
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	81 570	155 240	81 570	155 240
Pochodne instrumenty finansowe	IPwWGWF/ OCI	-	2 303	-	2 303
Zobowiązania finansowe					
Wycena gwarancji finansowych		653	290	653	290
Obligacje	ZFWwZK	568 607	151 649	564 579	151 575
Oprocentowane kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	ZFWwZK	126 625	987 034	126 625	987 034
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	877	1 304	877	1 304
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	540	621	540	621
AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu					
ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu					
AFWwWGWf - Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy					
IPwWGWf/OCI – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub inne całkowite dochody					

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych ujęta jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w bieżącej 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, 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 Catalyt.

Instrumenty finansowe Spółki w postaci transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP) zaklasyfikowano do Poziomu 2, a obligacje do Poziomu 1 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej.

27.2. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Spółki

	Kredyty bankowe	Pożyczki od podmiotów powiązanych	Obligacje	Zobowiązania z tytułu leasingu
Na dzień 1 stycznia 2025 roku:	296 943	687 769	151 649	2 322
Zaciągnięte zobowiązania (gotówkowe)	649 119	443 750	475 000	-
Nowe umowy najmu	-	-	-	881
Naliczenie odsetek	13 201	48 792	35 635	158
Spląty (gotówka)	(822 121)	(953 038)	(61 800)	(994)
Spląty (bezgotówkowe)	-	(172 161)	-	-
Spląty odsetek (gotówka)	(13 201)	(47 255)	(27 588)	(158)
Spląty odsetek (bezgotówkowe)	-	(7 857)	-	-
Spląty prowizji (gotówka)	(1 407)	-	(4 289)	-
Amortyzacja prowizji	1 898	-	-	-
Inne	-	-	-	(16)
Na dzień 31 grudnia 2025 roku:	124 432	-	568 607	2 193

28. 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 latach zakończonych dnia 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 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 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje, dłużne papiery wartościowe i inne zobowiązania finansowe	695 885	1 138 973
Minus oprocentowane pożyczki i inne zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych	(653)	(688 059)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(81 570)	(155 240)
Zadłużenie netto	613 662	295 674
Kapitał własny	1 614 820	1 361 195
Wskaźnik zadłużenia	0,38	0,22

29. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Zarząd Spółki	4	4
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące na podstawie umów o współpracę	4	3
Razem	8	7

30. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 22 stycznia 2026 roku Spółka podpisała ostateczną umowę nabycia 100% udziałów w spółce LF3 sp. z o.o., która posiada nieruchomość gruntową położoną w Warszawie, za łączną kwotę 9 839 tys. PLN.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne inne istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, dnia 3 marca 2026 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu

Lidia Przybysz

Księgowa