ROBYG
the Art of Building

GRUPA ROBYG S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017 ROKU

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ... 3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ ... 4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ... 5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ... 6
ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE ... 8
1. INFORMACJE OGÓLNE ... 8
2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ... 11
3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ... 11
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH ... 11
5. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ... 14
7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI ... 19
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI ... 32
9. PRZYCHODY I KOSZTY ... 33
10. PODATEK DOCHODOWY ... 35
11. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ ... 38
12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY ... 38
13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE ... 39
14. LEASING ... 39
16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE ... 43
17. NABYCIE I SPRZEDAŻ GRUNTÓW, JEDNOSTEK ZALEŻNYCH ORAZ UDZIAŁÓW NIE DAJĄCYCH KONTROLI ... 44
18. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ZAKLASYFIKOWANE DO AKTYWÓW TRWAŁYCH ... 48
19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI ... 49
20. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ... 50
21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE ... 50
22. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO ... 54
24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE) ... 58
25. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I WARUNKOWE ... 58
26. PODMIOTY POWIĄZANE ... 60
27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ... 67
28. INSTRUMENTY FINANSOWE ... 70
29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM ... 72
30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA ... 72
31. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ... 73
32. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM ... 73

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Przychody ze sprzedaży	9.1	737 944	517 081
Koszt własny sprzedaży	9.2	(542 715)	(400 947)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	26.5	6 494	62 639
Zysk / (Strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	15	33 455	(4 829)
Pozostałe przychody	9.3	3 824	5 231
Koszty marketingu i sprzedaży	9.7	(29 352)	(21 992)
Koszty ogólnego zarządu	9.7	(33 250)	(31 368)
Pozostałe koszty	9.4	(2 596)	(2 921)
Zysk operacyjny		**173 804**	**122 894**
Przychody finansowe	9.5	5 962	8 691
Koszty finansowe	9.6	(10 391)	(14 336)
Zysk brutto		**169 375**	**117 249**
Podatek dochodowy	10.1	(33 882)	(13 219)
Zysk netto za rok		**135 493**	**104 030**
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		109 924	108 672
Akcjonariuszom niekontrolującym		25 569	(4 642)
		135 493	**104 030**
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	28.1	650	521
Różnice kursowe z przeliczenia		70	(472)
Całkowity dochód netto za okres		**136 213**	**104 079**
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		110 644	108 721
Akcjonariuszom niekontrolującym	21.4	25 569	(4 642)
		136 213	**104 079**
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):	11		
– podstawowy z zysku za rok obrotowy przypadającego, akcjonariuszom jednostki dominującej		0,40	0,41
– rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadającego, akcjonariuszom jednostki dominującej		0,40	0,41

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2017 roku

	Nota	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	24 031	21 172
Nieruchomości inwestycyjne	15	220 490	136 734
Wartość firmy	16.1	21 488	21 488
Inne wartości niematerialne	16.2	3 115	1 352
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	26.5	7 044	45 510
Pochodne instrumenty finansowe	28.1	-	223
Inne długoterminowe należności		645	1 140
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	64 778	65 474
Grunty przeznaczone pod zabudowę	18.1	78 684	120 859
		420 275	**413 952**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	18.1	969 237	837 814
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	119 367	93 168
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 464	3 359
Rozliczenia międzyokresowe		1 382	3 454
Pozostałe finansowe aktywa krótkoterminowe	27.5	25 329	19 390
Indywidualne rachunki powiernicze		72 959	54 770
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	379 326	327 654
		1 569 064	**1 339 609**
SUMA AKTYWÓW		**1 989 339**	**1 753 561**
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	21		
Kapitał zakładowy	21.1	28 940	26 309
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	21.2	385 423	309 965
Kapitał rezerwowy	21.3	8 770	8 770
Różnice kursowe z przeliczenia		(873)	(943)
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(578)	(1 228)
Zyski zatrzymane		259 997	221 108
		681 679	**563 981**
Akcjonariusze niekontrolujący	21.4	**13 112**	**(2 849)**
Kapitał własny razem		**694 791**	**561 132**
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	22	414 510	607 318
Pochodne instrumenty finansowe	28.1	134	239
Pozostałe zobowiązania	24	26 208	21 297
Zaliczki otrzymane od klientów		15 108	7 051
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	30 298	15 782
		486 258	**651 687**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24	131 064	99 640
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	22	312 188	212 474
Pochodne instrumenty finansowe	28.1	73	420
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 899	2 630
Rozliczenia międzyokresowe		38 190	18 778
Zaliczki otrzymane od klientów		312 929	197 045
Rezerwy	23	7 947	9 755
		808 290	**540 742**
Zobowiązania razem		**1 294 548**	**1 192 429**
SUMA PASYWÓW		**1 989 339**	**1 753 561**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		169 375	117 249
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja	9.8	2 331	2 326
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	15	(33 455)	4 829
Przychody finansowe	9.5	(5 962)	(8 691)
Koszty finansowe	9.6	10 391	14 336
Zmiana stanu rezerw		(1 808)	689
Zysk/strata ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(167)	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	26.5	(6 494)	(62 639)
Odroczony zysk ze sprzedaży do wspólnych przedsięwzięć, netto		(69)	2 324
Nabycie jednostek zależnych oraz wspólnych przedsięwzięć po potrąceniu przejętych środków pieniężnych		853	(93 248)
Podatek dochodowy zapłacony		(15 417)	(8 952)
Odsetki otrzymane		3 624	3 619
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(73 186)	(127 709)
Zmiany stanu należności		(59 057)	63 753
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		27 440	(6 326)
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		(18 189)	(25 913)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		145 416	16 320
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		**145 626**	**(108 033)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(5 225)	(2 110)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		822	564
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi		(45 871)	(31 649)
Nabycie jednostek funduszy inwestycyjnych		(5 000)	(9 000)
Zbycie inwestycji w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach		-	6
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom		-	(5 500)
Spłata pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom		-	29 126
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		**(55 274)**	**(18 563)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji		78 138	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(473)	(488)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		506 739	454 127
Wpływy z tytułu emisji obligacji	22	-	120 000
Spłata kredytów i pożyczek		(517 872)	(334 652)
Spłata obligacji	22	(10 499)	(99 000)
Dywidendy zapłacone	12	(71 035)	(52 618)
Pożyczki otrzymane od/weksle wyemitowane do jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć		14 428	99 204
Spłata pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych, netto	19	(8 036)	(53 839)
Odsetki oraz prowizje zapłacone		(30 104)	(26 092)
Zapłata kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu		(366)	(243)
Zwrot kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu		1 041	262
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		**(38 039)**	**106 661**
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		52 313	(19 935)
Różnice kursowe netto		255	(263)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	20	**326 279**	**346 477**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	20	**378 847**	**326 279**
o ograniczonej możliwości dysponowania	20	27 918	27 578

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku

		Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej								
	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku		**26 309**	**309 965**	**8 770**	**(943)**	**(1 228)**	**221 108**	**563 981**	**(2 849)**	**561 132**
Zysk netto za okres		-	-	-	-	-	109 924	**109 924**	25 569	**135 493**
Inne całkowite dochody		-	-	-	70	650	-	**720**	-	**720**
Całkowity dochód netto za okres		**-**	**-**	**-**	**70**	**650**	**109 924**	**110 644**	**25 569**	**136 213**
Podwyższenie kapitału	21.2	2 631	75 458	-	-	-	-	**78 089**	-	**78 089**
Dywidendy	12	-	-	-	-	-	(71 035)	**(71 035)**	(9 608)	**(80 643)**
Na dzień 31 grudnia 2017 roku	**21**	**28 940**	**385 423**	**8 770**	**(873)**	**(578)**	**259 997**	**681 679**	**13 112**	**694 791**

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 74 stanowią jego integralną część.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku

	Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
		Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2016 roku		**26 309**	**309 965**	**8 770**	**(471)**	**(1 749)**	**154 209**	**497 033**	**27 141**	**524 174**
Zysk netto za okres		-	-	-	-	-	108 672	**108 672**	(4 642)	**104 030**
Inne całkowite dochody		-	-	-	(472)	521	-	**49**	-	**49**
Całkowity dochód netto za okres		**-**	**-**	**-**	**(472)**	**521**	**108 672**	**108 721**	**(4 642)**	**104 079**
Nabycie udziałów niekontrolujących		-	-	-	-	-	10 845	**10 845**	(18 734)	**(7 889)**
Dywidendy		-	-	-	-	-	(52 618)	**(52 618)**	(6 614)	**(59 232)**
Na dzień 31 grudnia 2016 roku		**26 309**	**309 965**	**8 770**	**(943)**	**(1 228)**	**221 108**	**563 981**	**(2 849)**	**561 132**

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 74 stanowią jego integralną część.

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

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

Grupa powstała w kwietniu 2008 roku w wyniku reorganizacji obejmującej wniesienie aportem kilku podmiotów do spółki ROBYG S.A., jak również poprzez nabycie lub utworzenie niektórych podmiotów przez ROBYG S.A. Szczegółowe informacje dotyczące tego procesu zostały opisane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

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

1.2. Struktura Grupy

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

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

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
PZT "Transbud" S.A.	Wynajem nieruchomości na własny rachunek.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o.	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu oraz działalność sportowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o.	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. (szczegóły w Nocie 17.4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51,00 %
ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
ROBYG Working Balance Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG 20 Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	n/d

(1) W podmiotach tych na dzień 31 grudnia 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) było posiadanych przez NCRE II Investments Limited (szczegóły w Nocie 4.1).

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

1.3. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	n/d (2)	51,00 %

(1) W podmiotach tych na dzień 31 grudnia 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) było posiadanych przez NCRE Investments Limited (szczegóły w Nocie 4.1).

(2) W IV kwartale 2017 roku Spółka nabyła pozostałe 49% udziałów w ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. od NCRE Investments Limited (szczegóły w Nocie 17.4).

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

2.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

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

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

Walutą funkcjonalną jednej z jednostek Grupy jest euro. Wyniki za rok zakończony 31 grudnia 2017 oraz sytuacja finansowa tej jednostki na dzień 31 grudnia 2017 roku zostały przeliczone na walutę prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy w następujący sposób:

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

3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 13 marca 2018 roku.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. Profesjonalny osąd i jego zmiany

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

ROZPOZNANIE PRZYCHODU ZE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych ujmowane są przez Grupę zgodnie z MSR 18 „Przychody" oraz KIMSF 15 „ Umowy dotyczące budowy nieruchomości", tj. po przeniesieniu znaczącej części ryzyka i korzyści na nabywcę praw do mieszkania/ lokalu komercyjnego w całości w jednym czasie. W procesie stosowania powyżej wspomnianej polityki rachunkowości, osąd Zarządu jest niezbędny, by ocenić, czy znaczące części ryzyka i korzyści zostały przeniesione na nabywcę nieruchomości, co według dotychczasowego osądu kierownictwa Grupy następowało w momencie przekazania nieruchomości jej nabywcy (tj. w momencie podpisania protokołu odbioru przez nabywcę pod warunkiem otrzymania płatności za lokal oraz, że budowa nieruchomości została ukończona).

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku nastąpiła zmiana osądu kierownictwa Grupy dotyczącego momentu, gdy spełnione jest kryterium przeniesienia znaczących ryzyk i korzyści, a tym samym momentu rozpoznania przychodu ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych.

Według zmienionego osądu kierownictwa Grupy przeniesienie znaczącej części ryzyka i korzyści na nabywcę praw do mieszkania/lokalu komercyjnego w całości w jednym czasie następuje w momencie zakomunikowania przez Grupę nabywcy nieruchomości gotowości do jej przekazania na rzecz nabywcy pod warunkiem otrzymania płatności za lokal na poziomie wymaganym zgodnie z harmonogramem ustalonym w umowie zawartej z nabywcą nieruchomości, aby możliwe było uzgodnienie terminu odbioru technicznego lokalu oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została ukończona.

Opisana powyżej zmiana profesjonalnego osądu w zakresie rozpoznania przychodu ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych nie miała istotnego wpływu na dane porównawcze zaprezentowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w związku z czym nie dokonano ich przekształcenia.

KLASYFIKACJA UMÓW LEASINGOWYCH

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

UJMOWANIE KONTROLI LUB WSPÓŁKONTROLI W ODNIESIENIU DO PROJEKTÓW REALIZOWANYCH Z UDZIAŁEM PARTNERA

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

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

Sprawowanie kontroli nad projektami realizowanymi z udziałem partnerów jest oparte o szczególne dodatkowe postanowienia umowne dotyczące realizacji projektów wiążące Spółkę i partnera, pozwalające Grupie na nabycie udziału kapitałowego partnera w danym projekcie w dowolnym momencie za cenę odpowiadającą wartości godziwej projektu ustalonej na moment nabycia (opcja call). W oparciu o opisane powyżej postanowienia umowne na dzień 31 grudnia 2017 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2016 roku, Grupa uznała kontrolę w odniesieniu do następujących podmiotów zależnych:

- ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.;
- ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.;
- ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.
- ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.

4.2. Szacunki i założenia

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

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO

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

WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

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

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

PODZIAŁ GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ NA AKTYWA OBROTOWE I AKTYWA TRWAŁE

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

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

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

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych i gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości. Testy na utratę wartości firmy nabytej w drodze połączeń jednostek gospodarczych przeprowadza się na koniec każdego roku obrotowego. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych i komercyjnych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (lokali mieszkalnych w trakcie budowy) przeprowadza się porównując wartość księgową netto produkcji w toku powiększoną o oczekiwane koszty ukończenia budowy lokali z aktualnymi rynkowymi cenami sprzedaży ukończonych lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. W przypadku gruntów (zarówno tych zaklasyfikowanych do zapasów, jak i tych zaklasyfikowanych do aktywów trwałych) analizę przeprowadza się na podstawie wycen zewnętrznych i wewnętrznych sporządzonych dla tych gruntów lub poprzez porównanie ich wartości księgowych netto do cen sprzedaży gruntów w danej okolicy lub poprzez porównanie wartości gruntu powiększonego o oczekiwane koszty budowy z oczekiwanymi cenami sprzedaży gotowych mieszkań w danej okolicy. Testy na utratę wartości firmy wymagają oszacowania wartości użytkowej ośrodka generującego środki pieniężne lub grupy ośrodków generujących środki pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy. Szacunki wartości użytkowej przeprowadza się w oparciu o ustalenie przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez dany ośrodek i wymagają one określenia stopy dyskontowej, w celu obliczenia aktualnej wartości tych przepływów pieniężnych. Na podstawie wyżej opisanych analiz, kierownictwo Grupy ustala, czy są podstawy do rozpoznania odpisów aktualizujących wartość środków trwałych, gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz wartości firmy a także czy istnieją podstawy do obniżenia wartości zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Szczegółowe informacje dotyczące testu na utratę wartości firmy opisane są w Nocie 16.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

REZERWY

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

5. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku, za wyjątkiem zmian opisanych w Nocie 4.1 dotyczących zmiany momentu ujmowania przychodu ze sprzedaży mieszkań i lokali oraz zmian przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie, jednak nie miały one istotnego wpływu na zaprezentowane i ujawnione informacje finansowe lub nie miały zastosowania do transakcji zawieranych przez Grupę:

- Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do niezrealizowanych strat

Zmiany doprecyzowują kwestie związane z powstawaniem ujemnych różnic przejściowych w przypadku instrumentów dłużnych wycenianych według wartości godziwej, oszacowaniem prawdopodobnego przyszłego dochodu do opodatkowania oraz oceną, czy wypracowany dochód pozwoli na zrealizowanie ujemnych różnic przejściowych. Zmiany mają zastosowanie retrospektywne. Zastosowanie powyższych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową Grupy ze względu na to, że Grupa nie wykazuje ujemnych różnic przejściowych, do których odnoszą się opisane powyżej zmiany.

- Zmiany do MSR 7 Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji

Zmiany zobowiązują jednostkę do ujawnienia informacji, które umożliwiają użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę zmian zobowiązań wynikających z działalności finansowej. Nie jest wymagane przedstawienie informacji porównawczych za porównywalny okres. Grupa zaprezentowała informacje wynikające z powyższych zmian za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku w Nocie 28.3.

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

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

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później **(Nota 6.1)**,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później **(Nota 6.2)**,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później **(Nota 6.3)**,
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9: Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 23 Niepewności w podatku dochodowym (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE –mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.

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

6.1. Wdrożenie MSSF 9

W lipcu 2014 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 9 Instrumenty finansowe („MSSF 9"). MSSF 9 obejmuje trzy aspekty związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń. MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i później, z możliwością wcześniejszego zastosowania.

Grupa planuje zastosować MSSF 9 od dnia wejścia w życie standardu, bez przekształcania danych porównawczych.

W 2017 roku Grupa przeprowadziła szczegółową ocenę wpływu wprowadzenia MSSF 9 na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych. Niniejsza ocena jest oparta na aktualnie dostępnych informacjach i może podlegać zmianom wynikającym z pozyskania racjonalnych i możliwych do udokumentowania dodatkowych informacji w okresie, kiedy Grupa zastosuje MSSF 9 po raz pierwszy.

Grupa nie spodziewa się istotnego wpływu wprowadzenia MSSF 9 na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitał własny w związku z zastosowaniem MSSF 9 w obszarze klasyfikacji i wyceny.

Grupa dokonała analizy swojego modelu biznesowego zarządzania instrumentami finansowymi oraz od tego, czy umowne przepływy pieniężne dotyczące poszczególnych aktywów to wyłącznie płatności kapitału i odsetek (test SPPI, ang. solely payments of principal and interest). W oparciu o przeprowadzone analizy oczekuje się, że wszystkie aktywa finansowe wyceniane dotychczas w wartości godziwej, dalej pozostaną wyceniane w wartości godziwej, zaś aktywa wyceniane według kosztu zamortyzowanego nadal spełniać będą kryteria dotychczasowej wyceny.

Główne pozycje aktywów finansowych podlegających analizie to należności handlowe oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych.

W odniesieniu do należności z tyt. dostaw i usług, zgodnie z MSSF 9 jednostka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe przy zastosowaniu uproszczonego podejścia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w okresie życia instrumentu finansowego. Należności są analizowane indywidualnie, gdyż uznano iż grupowa analiza w przypadku nieznaczącej liczby niehomogenicznych należności nie jest zasadna. Grupa ocenia, że w związku z charakterem należności z tytułu dostaw i usług, odpis z tytułu utraty wartości nie wzrośnie istotnie w wyniku zastosowania MSSF 9 w stosunku do poziomu odpisów ujętych przez Grupę w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku (szczegóły w Nocie 19).

W stosunku do środków pieniężnych na rachunkach bankowych wstępnie nie szacuje się aby konieczne było ujęcie istotnego odpisu, gdyż Grupa posiada środki pieniężne w instytucjach finansowych o wysokim ratingu kredytowym.

Niemnie jednak Grupa nie zakończyła jeszcze analizy i dokonane wstępnie szacunki mogą ulec zmianie.

Ponieważ Grupa aktualnie nie stosuje zasad rachunkowości zabezpieczeń, zastosowanie MSSF 9 nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy w tym zakresie.

6.2. Wdrożenie MSSF 15

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 15 *Przychody z umów z klientami* (MSSF 15), który został wydany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku ustanawia tzw. Model Pięciu Kroków rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami.

Nowy standard zastąpi wszystkie dotychczasowe wymogi dotyczące ujmowania przychodów zgodnie z MSSF. Wymagane jest pełne retrospektywne lub zmodyfikowane retrospektywne zastosowanie standardu w odniesieniu do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku i później.

Grupa planuje zastosować MSSF 15 od dnia wejścia w życie standardu korzystając ze zmodyfikowanej metody retrospektywnej z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu MSSF 15 ujętym na dzień 1 stycznia 2018 roku bez korygowania danych porównawczych.

Obecnie przychody ze sprzedaży mieszkań ujmowane są zgodnie z MSR 18 w momencie przeniesienia znaczącej części ryzyk i korzyści na nabywcę, jak to opisano w Nocie 4.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z MSSF 15, przychód jest ujmowany w wartości, która odzwierciedla oczekiwaną kwotę, do jakiej jednostka jest uprawniona w zamian za przekazanie towaru lub usługi (tj. aktywa) klientowi w momencie, gdy jednostka wypełni zobowiązanie do przekazania towaru lub świadczenia tej usługi (tj. przekazania aktywa) na rzecz klienta. Aktywo zostaje przekazane w momencie, gdy klient uzyska nad nim kontrolę.

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

Zgodnie z MSSF 15 przychód ze sprzedaży może być rozpoznawany w czasie, kiedy aktywo nie ma alternatywnego zastosowania, a jednostka ma egzekwowalne prawo do otrzymania płatności za wykonane dotychczas świadczenia. W ocenie Grupy warunek braku alternatywnego zastosowania jest spełniony w związku z umownymi ograniczeniami zawartymi w umowach deweloperskich podpisywanych z klientami, które zabraniają Grupie przeniesienia prawa do lokalu na innego klienta.

W odniesieniu do kryterium, czy Grupa ma egzekwowalne prawo zapłaty za już wykonane świadczenia, Grupa jest w trakcie przeprowadzania analiz prawnych we współpracy z doradcami prawnymi, pozwalających ocenić możliwość rozwiązania umowy przez klienta z przyczyn innych niż niewywiązanie się Grupy z umowy i prawa Grupy do żądania zapłaty za już wykonane świadczenia.

Grupa rozważy wynik analiz prawnych, biorąc pod uwagę dyskusję Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) dotyczącą rozpoznawania przychodów z umów deweloperskich z września 2017 roku, która wskazała, że pomimo, iż umowa może być nierozwiązywalna w świetle lokalnych przepisów prawnych, to fakt, iż sąd w specyficznej sytuacji może zaakceptować żądanie klienta, aby rozwiązać umowę, aniżeli nakazać zapłatę, wskazuje, że dany podmiot może nie mieć egzekwowalnego prawa do płatności za dotychczas wykonane świadczenia.

Jeżeli powyższa analiza prawna wykaże, że Grupa ma egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenia, to Grupa będzie ujmować przychody w czasie przy wykorzystaniu metody stopnia zaawansowania mierząc stopień realizacji świadczenia poprzez porównanie do całkowitej kwoty kosztów niezbędnych do ukończenia tego świadczenia. Grupa nie oszacowała jeszcze wpływu na dzień 1 stycznia 2018 roku, jeżeli przychody byłyby rozpoznawane w czasie.

Jeżeli powyższa analiza prawna wykaże, że Grupa nie ma egzekwowalnego prawa do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenia, to Grupa będzie ujmować przychody jednorazowo w momencie, kiedy klient uzyska kontrolę nad lokalem mieszkalnym, zaś Grupa zrealizuje zobowiązanie do wykonania świadczenia przekazując ten lokal klientowi. Aby określić moment, kiedy następuje przeniesienie kontroli, Grupa zastosuje przesłanki wskazane w MSSF 15 par. 38, w tym przeniesienie fizycznego posiadania aktywa i zaakceptowanie lokalu przez klienta.

Na podstawie bieżących interpretacji MSSF 15, przeniesienie kontroli nad lokalem na klienta ma miejsce w momencie podpisania przez klienta protokołu odbioru lokalu. W związku z tym, rozpoznanie przychodu zgodnie z MSSF 15, na podstawie aktualnych jego interpretacji, będzie następować później niż zgodnie z obowiązującą aktualnie polityką rachunkowości. Jednakże, należy zaznaczyć, że Grupa dopuszcza odbiór lokalu przez klienta w dogodnym dla niego momencie bez narzucania sztywnych ram czasowych. W związku ze spodziewanymi zmianami w momencie rozpoznawania przychodu zgodnie z MSSF 15 w porównaniu do aktualnie obowiązującej polityki rachunkowości, Grupa wprowadzi dodatkowe zmiany operacyjne, żeby narzucić sztywne ramy czasowe i przyśpieszyć proces odbioru lokali, który pozwoli zminimalizować wpływ MSSF 15 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Jeżeli Grupa zastosowałaby MSSF 15 i ujęła przychód w jednym momencie, zgodnie z aktualnymi interpretacjami MSSF 15 i praktyką rynkową w Polsce, przychody ze sprzedaży w kwocie 196 milionów PLN ujęte w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku z umów, które nie są zakończone na dzień zastosowania standardu MSSF 15 po raz pierwszy, tj. na dzień 1 stycznia 2018 roku (umowy, dla których na dzień 1 stycznia 2018 roku nie są spełnione kryteria ujęcia przychodu zgodnie z MSSF 15) zostałyby ujęte jako przychody przyszłych okresów na bilansie a koszt lokali mieszkalnych zostałby ujęty na zapasach. Wpływ na pozostałe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej został zaprezentowany w tabeli poniżej.

Grupa postanowiła nie korygować danych porównawczych , w związku z czym wpływ na rok 2017 odnosi się tylko do tych umów, które nie zostały zakończone na dzień 1 stycznia 2018 roku biorąc pod uwagę kryteria ujmowania przychodów zgodnie z MSSF 15, a nie do całkowitego wpływu zastosowania standardu na wynik finansowy roku 2017. Grupa nie posiada umów, które nie zostały zakończone zgodnie z kryteriami MSSF 15, dla których przychód zostałby rozpoznany przed rokiem 2017.

	31 grudnia 2017	Korekty MSSF 15	1 stycznia 2018 po zastosowaniu MSSF 15
Zapasy	969 237	137 404	1 106 641
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	119 367	(10 926)	108 441
Kapitał własny, w tym	694 791	(47 703)	647 088
- zysk netto za rok przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	109 924	*(32 363)*	*77 561*
- zysk netto za rok przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	*25 569*	*(15 340)*	*10 229*
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 298	(11 189)	19 109
Zaliczki otrzymane od klientów (krótkoterminowe)	312 929	185 370	498 299

W ocenie Zarządu zastosowanie wyżej opisanych procedur przyśpieszenia procesu odbierania lokali wpłynęłoby na znacznie mniejszą różnicę w rozpoznawaniu przychodów, jeżeli procedury te byłyby stosowane spójnie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku. W tej sytuacji przychody ze sprzedaży byłby niższe o 127 mln PLN. Wpływ na pozostałe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej został zaprezentowany w tabeli poniżej. Niemniej jednak kwoty te nie są wartościami, które zostałyby rozpoznane przy zastosowaniu MSSF 15 ze względu na to, że reprezentują one poziom, jak gdyby efektywności operacyjne zostały zastosowane, co nie miało w istocie miejsca.

	31 grudnia 2017	Korekty MSSF 15	1 stycznia 2018 po zastosowaniu MSSF 15
Zapasy	969 237	87 283	1 056 520
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	119 367	(10 926)	108 441
Kapitał własny, w tym	694 791	(32 055)	662 736
- zysk netto za rok przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	*109 924*	*(22 870)*	*87 054*
- zysk netto za rok przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	*25 569*	*(9 185)*	*16 384*
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 298	(7 519)	22 779
Zaliczki otrzymane od klientów (krótkoterminowe)	312 929	115 931	428 860

6.3. Wdrożenie MSSF 16

W styczniu 2016 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wydała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 Leasing („MSSF 16"), który zastąpił MSR 17 Leasing, KIMSF 4 Ustalenie, czy umowa zawiera leasing, SKI 15 Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne oraz SKI 27 Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu. MSSF 16 określa zasady ujmowania dotyczące leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji.

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. W dacie rozpoczęcia leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych. Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu. Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń (np. zmiany w odniesieniu do okresu leasingu, zmiany w przyszłych opłatach leasingowych wynikającej ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat). Co do zasady, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

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

MSSF 16 wymaga, zarówno od leasingobiorcy jak i od leasingodawcy, dokonywania szerszych ujawnień niż w przypadku MSR 17.

Leasingobiorca ma prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, a przepisy przejściowe przewidują pewne praktyczne rozwiązania.

Grupa jest leasingobiorcą oraz leasingodawcą, co szerzej opisano w Nocie 16.

MSSF 16 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone w przypadku jednostek, które stosują MSSF 15 od daty lub przed datą pierwszego zastosowania MSSF 16. Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie MSSF 16.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd jest w trakcie oceny wpływu wprowadzenia MSSF 16 na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

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

7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

7.1. Podstawa konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, jak to opisano w Nocie 1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

UDZIAŁ W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

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

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

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

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

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

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

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

UDZIAŁ WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

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

Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności.

Metoda praw własności polega na początkowym ujęciu inwestycji w cenie nabycia, a następnie korygowaniu tej ceny nabycia o zmiany wartości przypadającego na danego inwestora udziału w aktywach netto podmiotu stanowiącego

przedmiot inwestycji mające miejsce po nabyciu. Zysk lub strata inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w zysku lub stracie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji a pozostały całkowity dochód inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w pozostałym całkowitym dochodzie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji. Zyski i straty z transakcji pomiędzy Grupą a wspólnymi przedsięwzięciami są wykazywane tylko w zakresie niedotyczącym udziału Grupy we wspólnym przedsięwzięciu.

7.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
USD	3,4813	4,1793
EUR	4,1709	4,4240

7.3. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

7.4. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

	Oprogramowanie
Okres użytkowania	Określony.
Wykorzystywana metoda amortyzacji	Przez 2 lata z wykorzystywaniem metody liniowej
Wewnętrznie wytworzone czy nabyte	Nabyte
Weryfikacja pod kątem utraty wartości	Coroczna ocena mająca na celu ustalenie czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

7.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

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

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

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według wartości początkowej pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

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

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

POCZĄTKOWE ROZLICZENIE POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH PRZEPROWADZONE PROWIZORYCZNIE

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

Oznacza to, że:

- wartość bilansową możliwego do zidentyfikowania składnika aktywów, zobowiązania lub zobowiązania warunkowego, ujętego lub skorygowanego w wyniku zakończenia początkowego rozliczenia wylicza się w taki sposób, jak gdyby jego wartość godziwa na dzień przejęcia ujęta została począwszy od tego dnia.
- wartość firmy lub nadwyżkę udziału Grupy w wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejmowanej nad kosztem koryguje się począwszy od dnia

przejęcia o kwotę równą korekcie wartości godziwej na dzień przejęcia ujmowanego lub korygowanego składnika aktywów, zobowiązania lub zobowiązania warunkowego.

- informacje porównawcze prezentowane za okresy sprzed zakończenia początkowego rozliczenia połączenia prezentuje się w taki sposób, jak gdyby początkowe rozliczenie było już zakończone począwszy od dnia przejęcia.

7.7. Leasing

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

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

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

7.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

7.9. Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

7.10. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży oraz
- spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

- Jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:
    - nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,
    - częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie lub
    - instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,
- Został zgodnie z MSR 39 zakwalifikowany do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy. Zmiany wartości godziwej tych instrumentów finansowych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Pożyczki udzielone i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów (jako Inne całkowite dochody / (straty) netto za okres). Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się po cenie nabycia tj. w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy prawa do uzyskania umownych przepływów wygasły lub zostały przeniesione a Grupa przeniosła znacząco wszystkie ryzyka i korzyści wynikające z własności oraz traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy.

7.11. Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

AKTYWA UJMOWANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez rezerwę. Kwotę straty ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Grupa ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Grupa włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

AKTYWA FINANSOWE WYKAZYWANE WEDŁUG KOSZTU

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego

instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i – w przypadku aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej – amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w zysku lub stracie w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do zysku lub straty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Nie można ujmować w zysku lub stracie w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w zysku lub stracie w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w zysku lub stracie w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

7.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Pochodne instrumenty finansowe, z których korzysta Grupa w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe). Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone na wynik finansowy netto roku obrotowego.

Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana 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.

Zabezpieczenie ryzyka walutowego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania jest rozliczane jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

W momencie ustanowienia zabezpieczenia, Grupa formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Dokumentacja zawiera identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczanego ryzyka, a także sposób oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zagrożenia zmianami wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem. Oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych wynikających z zabezpieczanego ryzyka. Efektywność zabezpieczenia jest oceniania na bieżąco w celu sprawdzenia, czy jest wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zostało ustanowione.

ZABEZPIECZENIE WARTOŚCI GODZIWEJ

Zabezpieczenie wartości godziwej to zabezpieczenie przed zmianami wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub nie ujętego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, albo wyodrębnionej części takiego składnika aktywów, zobowiązania lub uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka i które mogłoby wpływać na zysk lub stratę. W przypadku zabezpieczenia wartości godziwej, wartość bilansowa zabezpieczanej pozycji jest korygowana o zyski i/ lub straty z tytułu zmian wartości godziwej wynikających z zabezpieczanego ryzyka, instrument zabezpieczający jest wyceniany do wartości godziwej, a zyski i straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej ujmowane są w zysku lub stracie.

Jeśli nieujęte uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie jest wyznaczone jako pozycja zabezpieczana, późniejsze łączne zmiany wartości godziwej uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania wynikające z zabezpieczanego ryzyka ujmuje się jako składnik aktywów lub zobowiązanie, a powstające zyski lub straty ujmuje się w zysku lub stracie. Zmiany wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego również ujmuje się w zysku lub stracie.

Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, jeżeli instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany, jeżeli zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń lub gdy Grupa unieważnia powiązanie zabezpieczające. Każdą korektę wartości bilansowej zabezpieczanego instrumentu finansowego, do którego stosuje się metodę zamortyzowanego kosztu, poddaje się amortyzacji, a dokonane odpisy ujmuje się w zysku lub stracie. Amortyzacja może rozpocząć się od momentu dokonania korekty, jednakże nie później niż w momencie zaprzestania korygowania pozycji zabezpieczanej o zmiany wartości godziwej wynikające z zabezpieczanego ryzyka.

ZABEZPIECZENIE PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych to zabezpieczenie przed zagrożeniem zmiennością przepływów pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanemu z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, i które mogłoby wpływać na zysk lub stratę. Część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie ujmuje się w innych całkowitych dochodach, a nieefektywną część ujmuje się w zysku lub stracie.

Jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym przenosi się do rachunku zysków i strat w tym samym okresie, albo w okresach, w których nabyty składnik aktywów lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

Jeśli zabezpieczenie planowanej transakcji skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, albo planowana transakcja związana ze składnikiem aktywów niefinansowych lub zobowiązaniem niefinansowym staje się uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem, do którego będzie się stosować zabezpieczenie wartości godziwej, wtedy zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach, przeklasyfikowywane są z kapitału własnego do zysku lub straty w tym samym okresie lub okresach, w których nabyty składnik aktywów niefinansowych lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

Zyski lub straty powstałe w wyniku zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają warunków umożliwiających stosowanie zasad rachunkowości zabezpieczeń, są ujmowane bezpośrednio w wyniku finansowym netto za bieżący okres.

Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, gdy instrument zabezpieczający wygasł lub został sprzedany, jego wykorzystanie dobiegło końca lub nastąpiła jego realizacja, bądź gdy zabezpieczenie przestało spełniać warunki umożliwiające stosowanie wobec niego zasad rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku, łączny zysk lub strata na instrumencie zabezpieczającym, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym, są nadal wykazywane w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia prognozowanej transakcji. Jeżeli Grupa przestała spodziewać się, że prognozowana transakcja nastąpi, wówczas zakumulowany w kapitale własnym łączny zysk lub strata netto są odnoszone do zysku lub straty netto za bieżący okres.

ZABEZPIECZENIA UDZIAŁÓW W AKTYWACH NETTO W PODMIOCIE ZAGRANICZNYM

Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym, w tym zabezpieczenie pozycji pieniężnej, uznawanej za część udziałów w aktywach netto, ujmuje się podobnie do zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Zyski lub straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego związane z efektywną częścią zabezpieczenia ujmuje się innych całkowitych dochodach, natomiast zyski lub straty związane z nieefektywną częścią zabezpieczenia – ujmuje się w zysku lub stracie. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, kwotę zysków lub strat ujętą wcześniej w innych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się z kapitału własnego do zysków lub strat jako korektę wynikającą z przeklasyfikowania.

7.13. Zapasy

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

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

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

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

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

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

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

7.14. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

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

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

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

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

7.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

7.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

7.17. Zaliczki od klientów wpłacone na indywidualne rachunki powiernicze

Ze względu na wprowadzenie przepisów, z których wynika konieczność otworzenia indywidualnych rachunków powierniczych dla zaliczek wpłacanych przez klientów Grupy z tytułu zakupu mieszkań po wejściu wyżej wymienionych

przepisów w życie, Grupa wprowadziła politykę wykazywania kwot znajdujących się na tych indywidualnych rachunkach powierniczych jako osobną pozycję w bilansie, w ramach salda indywidualnych rachunków powierniczych.

7.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań ujmowanych jako zabezpieczenia, jak opisano w podpunkcie 7.12.

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

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

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

7.19. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

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 sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzanie i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, nie będące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

7.20. Rezerwy

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

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

7.21. Przychody

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych ujmowane są zgodnie z MSR 18 „Przychody" oraz KIMSF 15 „Umowy dotyczące budowy nieruchomości", tj. po przeniesieniu znaczącej części ryzyka i korzyści na nabywcę praw do nieruchomości w całości w jednym czasie, tj. w momencie zakomunikowania przez Grupę nabywcy nieruchomości gotowości do jej przekazania na rzecz nabywcy pod warunkiem otrzymania płatności za lokal na poziomie wymaganym zgodnie z harmonogramem ustalonym w umowie zawartej z nabywcą nieruchomości, aby możliwe było uzgodnienie terminu odbioru technicznego lokalu oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została ukończona.

Klienci dokonują płatności zgodnie z ustalonym harmonogramem. Płatności te (zarówno płatności już otrzymane w gotówce od klientów jak i płatności jeszcze nie otrzymane, lecz na dzień bilansowy wymagalne – zgodnie z harmonogramem płatności) wykazywane są na dzień bilansowy jako zaliczki otrzymane od klientów (prezentowane w ramach rozliczeń międzyokresowych przychodów) do momentu ich ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów (tj. przeniesienia znaczącej części ryzyka i korzyści na kupującego mieszkanie/lokal komercyjny).

ODSETKI

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

PRZYCHODY Z NAJMU

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

7.22. Podatek dochodowy i podatek od towarów i usług

BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY

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

PODATEK ODROCZONY

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszelkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową; oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową; oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Odroczony podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym a nie w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Odroczony podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach jest ujmowany w pozostałych całkowitych dochodach.

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

PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG (VAT)

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

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

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

7.23. Zysk netto na akcję

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

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

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

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

Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Segmenty operacyjne						
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Gdańsk– jednostki zależne	Wrocław - jednostki zależne	Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	160 907	249 412	288 899	-	699 218	(249 412)	449 806
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	57 783	-	-	-	57 783	882	58 665
Przychody z najmu	7 331	-	1 279	-	8 610	-	8 610
Przychody segmentu ze sprzedaży razem	**226 021**	**249 412**	**290 178**	**-**	**765 611**	**(248 530)**	**517 081**
Zysk / (strata) brutto segmentu ze sprzedaży	**58 331**	**77 226**	**60 599**	**-**	**196 156**	**(80 022)**	**116 134**
Pozostałe przychody							5 231
Koszty marketingu i sprzedaży							(21 992)
Koszty ogólnego zarządu							(31 368)
Pozostałe koszty							(2 921)
Zysk / (Strata) z przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej							(4 829)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu							62 639
Zysk operacyjny							**122 894**

9. PRZYCHODY I KOSZTY

9.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Przychody ze sprzedaży lokali	666 136	446 246
Pozostałe przychody ze sprzedaży do podmiotów powiązanych (szczegóły opisane w Nocie 26)	1 482	58 665
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	6 817	8 610
Przychody ze sprzedaży samochodów	14 047	-
Przychody ze sprzedaży gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)	43 946	-
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych	5 516	3 560
Razem przychody ze sprzedaży	**737 944**	**517 081**

9.2. Koszt własny sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Koszt własny sprzedaży lokali	(481 713)	(341 461)
Koszt pozostałej sprzedaży do podmiotów powiązanych	(2 962)	(50 918)
Koszt działalności w zakresie najmu	(3 112)	(3 220)
Koszt własny sprzedanych gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)	(36 190)	-
Koszt sprzedaży samochodów	(13 941)	-
Pozostałe koszty	(4 797)	(5 348)
Razem koszt własny sprzedaży	**(542 715)**	**(400 947)**

9.3. Pozostałe przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Zwrot nakładów na infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną	-	2 500
Rozwiązanie rezerw	115	65
Zwrot nadpłaconej opłaty za użytkowanie wieczyste	2 056	-
Kary od klientów i podwykonawców	490	354
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	206	564
Odszkodowania	200	428
Zwrot nadpłaconego podatku od czynności cywilnoprawnych	-	942
Pozostałe	757	378
Pozostałe przychody ogółem	**3 824**	**5 231**

9.4. Pozostałe koszty

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Utworzone rezerwy	(667)	(1 565)
Utworzenie odpisu aktualizującego i spisanie należności	(348)	(395)
Strata z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	(38)	-
Darowizny	(426)	(196)
Koszty spraw sądowych	(241)	(271)
Odszkodowania	(59)	(356)
Pozostałe	(817)	(138)
Pozostałe koszty ogółem	**(2 596)**	**(2 921)**

9.5. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Przychody z tytułu odsetek bankowych	3 624	3 611
Przychody z tytułu pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (szczegóły w Nocie 26)	893	1 289
Przychody z tytułu pożyczek udzielonych akcjonariuszom niekontrolującym	-	227
Efekt dyskonta	271	1 421
Zyski z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych oraz wpływ zaprzestania stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń (szczegóły opisane w Nocie 28.1)	-	1 450
Przychody z tytułu różnic kursowych netto	-	11
Wycena jednostek funduszy inwestycyjnych	940	362
Pozostałe	234	320
Przychody finansowe ogółem	**5 962**	**8 691**

9.6. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Odsetki od kredytów bankowych	(2 673)	(2 508)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 26)	(1 492)	(2 111)
Odsetki od obligacji	(1 599)	(5 614)
Odsetki od pozostałych zobowiązań	(316)	(395)
Koszty z tytułu różnic kursowych netto	(409)	-
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	(1 447)	(1 722)
Prowizje bankowe	(1 254)	(914)
Straty z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych	(575)	-
Opłaty związane z notowaniem akcji i obligacji Spółki na rynku publicznym	(258)	(341)
Efekt dyskonta z tytułu należności	-	(345)

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Pozostałe	(368)	(386)
Koszty finansowe ogółem	**(10 391)**	**(14 336)**

9.7. Koszty według rodzajów

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Amortyzacja	9.8	(2 331)	(2 326)
Zużycie materiałów i energii		(5 940)	(7 696)
Usługi obce		(550 869)	(400 050)
Podatki i opłaty		(7 449)	(8 444)
Koszty świadczeń pracowniczych	9.9	(18 058)	(16 745)
Pozostałe koszty rodzajowe		(2 237)	(2 360)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:		**(586 884)**	**(437 621)**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	9.2	(542 715)	(400 947)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu		(29 352)	(21 992)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu		(33 250)	(31 368)
Zmiana stanu zapasów (skorygowana o wartość gruntów nabytych przez Grupę)		18 433	16 686

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(2 216)	(2 224)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(115)	(102)
Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem	**(2 331)**	**(2 326)**

9.9. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Wynagrodzenia	(14 594)	(13 659)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(2 506)	(2 254)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(958)	(832)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	**(18 058)**	**(16 745)**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(4 754)	(4 138)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(1 613)	(1 851)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(11 691)	(10 756)

10. PODATEK DOCHODOWY

10.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(18 572)	(8 822)
Korekty dotyczące podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	(15 310)	(4 397)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku wyników	**(33 882)**	**(13 219)**
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Odroczony podatek dochodowy		
Podatek od straty netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	153	(122)
Odroczony podatek związany z różnicami kursowymi z przeliczenia	16	110
Obciążenie podatkowe wykazane w innych całkowitych dochodach	**169**	**(12)**

10.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Wynik finansowy brutto z działalności kontynuowanej	**169 375**	**117 249**
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2016: 19%)	(32 181)	(22 277)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	1 097	10 392
Nieujęte straty podatkowe	(485)	(1 039)
Pozostałe przychody / (koszty) niepodatkowe	(1 375)	(230)
Rozpoznanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do reorganizacji Grupy	-	4 267
Efekt opodatkowania dywidendy ze spółki komandytowo-akcyjnej	-	(930)
Rezerwy nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	(148)	(540)
Trwałe różnice wynikające z alokacji ceny nabycia	(790)	(2 862)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 20% (rok zakończony 31 grudnia 2016 roku: 11,3%)	(33 882)	(13 219)
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	**(33 882)**	**(13 219)**

10.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Zapasy i zaliczki od klientów	Nieruchomości inwestycyjne	Odsetki od pożyczek i kredytów	Rezerwy	Straty podatkowe	Znaki towarowe	Odpis aktualizujący należności	Instrumenty finansowe	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe	Razem
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2015 roku	**(6 256)**	**(2 307)**	**5 568**	**3 131**	**21 583**	**28 520**	**277**	**410**	**111**	**(524)**	**50 513**
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w zysku lub stracie	(12 722)	613	7 996	961	1 756	(2 428)	(118)	(205)	-	(250)	**(4 397)**
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	-	(122)	110	-	**(12)**
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku połączenia jednostek i nabycia udziałów we wspólnym przedsięwzięciu netto	4 408	(1 637)	214	8	974	-	-	-	-	(379)	**3 588**
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2016 roku	**(14 570)**	**(3 331)**	**13 778**	**4 100**	**24 313**	**26 092**	**159**	**83**	**221**	**(1 153)**	**49 692**
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w zysku lub stracie	(24 663)	(4 590)	9 005	4 215	3 929	(2 427)	(28)	(174)	-	(577)	**(15 310)**
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	-	153	16	-	**169**
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku połączenia jednostek i nabycia udziałów we wspólnym przedsięwzięciu netto	(67)	-	-	2	-	-	-	-	-	(6)	**(71)**
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2017 roku	**(39 300)**	**(7 921)**	**22 783**	**8 317**	**28 242**	**23 665**	**131**	**62**	**237**	**(1 736)**	**34 480**

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**64 778**	**65 474**
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**(30 298)**	**(15 782)**
	34 480	**49 692**

Grupa posiada niewykorzystane straty podatkowe w wysokości 118 021 tys. PLN (73 979 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2016 roku), z których ostatnie wygasają z dniem 31 grudnia 2022 roku, które można odliczyć od przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu w spółkach, w których powstały. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie zostało rozpoznane w zakresie tych strat, ponieważ nie mogą zostać odliczone od zysków podlegających opodatkowaniu w innych jednostkach Grupy, powstały w jednostkach Grupy, w których na dany moment nie ma pewności co do możliwości ich odzyskania w dającej się przewidzieć przyszłości. Gdyby Grupa mogła rozpoznać wszystkie nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, zysk zwiększyłby się o 22 424 tys. PLN.

11. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	109 924	108 672
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	277 147 599	263 092 000
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)	**0,40**	**0,41**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku, nie było żadnych instrumentów rozwadniających.

12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

W dniu 14 stycznia 2016 roku Zarząd ROBYG S.A. przyjął politykę dotyczącą jego przyszłych rekomendacji w zakresie wypłaty dywidendy przez Spółkę z zysków za lata 2016 i 2017, która została następnie zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Spółki w dniu 14 stycznia 2016 roku. Polityka dywidendy zakłada wypłaty korespondujące z wygenerowanym zyskiem netto Grupy. Z zastrzeżeniem określonych w polityce dywidendy ograniczeń, Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy z zysków za lata 2016 i 2017 na poziomie od 65% do 80% skonsolidowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej. Powyższa polityka dywidendy została określona z zastrzeżeniem dostępności, na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki, kapitałów własnych, które zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy akcjonariuszom, jak również zasobów gotówkowych koniecznych na dalszy rozwój Grupy oraz pojawiających się okazji inwestycyjnych.

W dniu 6 czerwca 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2016 rok w wysokości 71 035 tys. PLN (0,27 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 19 czerwca 2017 roku, zaś dywidenda została wypłacona dnia 3 lipca 2017 roku.

Za rok 2017 Zarząd ROBYG S.A. proponuje wypłacenie dywidendy w wysokości 0,30 PLN na akcję.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku Grupa nie deklarowała dywidendy dla akcjonariuszy niekontrolujących (2 281 tys. PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku), natomiast zadeklarowała zaliczkę na dywidendę w kwocie 9 608 tys. PLN (4 333 tys. PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku).

13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku	Środki transportu	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2016 roku	2 386	-	24 983	5 396	32 765
Nabycia	111	-	215	913	1 239
Zbycia i likwidacje	(105)	-	(946)	(790)	(1 841)
Przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych	-	-	(5 996)	-	(5 996)
Koszt na dzień 31 grudnia 2016 roku	2 392	-	18 256	5 519	26 167
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2016 roku	534	-	2 589	1 750	4 873
Odpis amortyzacyjny za okres	456	-	807	960	2 224
Umorzenie dotyczące zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(63)	-	(789)	(602)	(1 455)
Umorzenie dotyczące środków trwałych przeniesionych do nieruchomości inwestycyjnych	-	-	(647)	-	(647)
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2016 roku	927	-	1 960	2 108	4 995
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2016 roku	**1 852**	**-**	**22 394**	**3 646**	**27 892**
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 roku	**1 465**	**-**	**16 296**	**3 411**	**21 172**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych posiadanych przez spółki z Grupy z tytułu umów leasingu finansowego wynosiła 14 452 tys. PLN, z czego wartość samochodów w leasingu finansowym wynosiła 1 018 tys. PLN, natomiast wartość powierzchni biurowej (biuro administracyjne Grupy oraz przestrzeń cooworkingowa (szczegóły w Nocie15) wyniosła 13 434 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 12 914 tys. PLN, z czego 1 465 tys. PLN wyniosła wartość samochodów w leasingu finansowym; zaś 11 449 tys. PLN wyniosła wartość powierzchni biurowej). Aktywa będące w leasingu stanowią własność leasingodawcy do momentu skorzystania z opcji zakupu przez Grupę.

14. LEASING

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

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

- łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 2 233 tys. PLN,
- wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,

- wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają opcję wykupu przedmiotu leasingu.

b. W 2015 roku spółka zależna od Spółki sprzedała do Millennium Leasing Sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Warszawie (w dzielnicy Wilanów) oraz prawa własności budynków biurowych i garażowych, które się na nim znajdują (stanowiących budynek biurowy ROBYG Business Center) i udostępniła je innej spółce zależnej od Spółki do użytkowania i czerpania z nich korzyści zgodnie z warunkami i postanowieniami umowy leasingu. Część budynku używana jest jako biuro administracyjne Grupy oraz jako przestrzeń cooworkingowa (szczegóły w Nocie15), zaś reszta jest wynajmowana na rzecz najemców. Ze względu na to, że zasadniczo transakcja opisana powyżej ma charakter pozyskania finansowania, została ujęta w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako otrzymanie oprocentowanego kredytu. Całkowita wartość pozyskanego finansowania jest równa wartości godziwej oraz wartości księgowej aktywa będącego przedmiotem leasingu, w związku z czym Grupa nie rozpoznała zysku z tytułu tej transakcji. Podstawowe informacje dotyczące umowy leasingu są następujące:

- Łączna początkowa wartość przedmiotu leasingu to 19 170 tys. EUR,
- Okres leasingu: 5 lat,
- Zabezpieczenie udzielone Leasingodawcy przez Grupę w związku z umową leasingu:
    - ustanowienie zastawu zwykłego i rejestrowego do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 19 765 tys. EUR każdy, na udziałach posiadanych przez ROBYG S.A. w ROBYG Business Park Sp. z o.o.
    - umowa warunkowa zobowiązująca ROBYG S.A. do nabycia praw i obowiązków Robyg Business Park Sp. z o.o. wynikających z umowy leasingu zawartej z Millennium Leasing Sp. z o. o. (przeniesienie praw i obowiązków w razie rozwiązania umowy, w tym praw i obowiązków wynikających ze zobowiązań do nabycia własności nieruchomości po zakończeniu umowy leasingu).
- Stopa procentowa: EURIBOR 3M + marża,
- Opłata wstępna: 4 793 tys. EUR,
- Wartość rezydualna: 10 284 tys. EUR.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu leasingu finansowego oraz wartość bieżąca netto minimalnych opłat leasingowych przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2017 roku		31 grudnia 2016 roku	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca opłat leasingowych
W okresie 1 roku	3 604	2 226	3 818	2 320
W okresie od 1 do 5 lat	54 685	53 251	61 744	58 815
Powyżej 5 lat	-	-	-	-
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**58 289**	**55 477**	**65 562**	**61 135**
Minus koszty finansowe	(2 812)	-	(4 427)	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**55 477**	**55 477**	**61 135**	**61 135**
- krótkoterminowe	2 226	2 226	2 320	2 320
- długoterminowe	53 251	53 251	58 815	58 815

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku Grupa nie dokonywała płatności warunkowych na podstawie umów leasingu finansowego.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku jak i na dzień 31 grudnia 2016 roku, przyszłe należne minimalne opłaty leasingowe wynikające z nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
W okresie 1 roku	5 879	4 975
W okresie od 1 do 5 lat	19 105	10 628
Powyżej 5 lat	12 321	9 720
Razem	**37 305**	**25 323**

15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Na dzień 1 stycznia:	**136 734**	**67 020**
Zysk z przeszacownia nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (1)	35 117	-
Strata z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (1)	(1 662)	(4 829)
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych (2)	-	5 349
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych (3)	43 181	64 273
Przeniesienie z zapasów (4)	10 313	2 335
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych (5)	(2 286)	-
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	2 691	454
Różnice kursowe z przeliczenia	(3 598)	2 132
Na dzień 31 grudnia:	**220 490**	**136 734**

(1) Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku), metody dochodowej i/lub w oparciu o wyceny wewnętrzne. Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. Zarówno w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku (jak i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku) nie było transferów między poziomami hierarchii wartości godziwej poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych.

(2) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku jedna ze spółek należących do Grupy zawarła umowę najmu lokali komercyjnych wykorzystywanych uprzednio jako biuro administracyjne Grupy. W związku z zakończeniem użytkowania tych nieruchomości przez Grupę jako jej właściciela i zmianą sposobu ich użytkowania (oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny) Grupa dokonała przeniesienia wartości tych lokali (stanowiącej przybliżenie ich wartości godziwej) z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych.

(3) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku spółki należące do Grupy zawarły umowy nabycia gruntów sklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne o wartości 41 665 tys. PLN (szczegóły w Nocie 17.1); ponadto jedna ze spółek należących do Grupy nabyła lokale komercyjne od jednej z jednostek współkontrolowanych przez Grupę o łącznej wartości 1 516 tys. PLN z przeznaczeniem na wynajem.

(4) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku (podobnie jak w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku) spółki należące do Grupy zawarły umowy najmu kilku lokali komercyjnych, w związku z czym w wyniku zmiany ich przeznaczenia Grupa dokonała przeniesienia wartości tych lokali z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych.

(5) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku jedna ze spółek Grupy podjęła działalność w zakresie wynajmu części powierzchni budynku biurowego ROBYG Business Center w charakterze przestrzeni cooworkingowej, w związku z czym miało miejsce przeniesienie tej powierzchni z nieruchomości inwestycyjnych do rzeczowych aktywów trwałych

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

Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe (1)	Wartości	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony:	
				31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Business Center	Metoda dochodowa, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	Szacowana stawka czynszu na m2	8 - 17,00 EUR/m2	59 097	62 409	1 283	(4 829)
		Wskaźnik pustostanów	26%	(14 169 tys. EUR)	(14 107 tys. EUR)		
		Stopa dyskontowa	8,20%				
		Stopa kapitalizacji	8,20%				
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Letnica)	Podejście mieszane, metoda pozostałościowa	Wartość rynkowa przy założeniu ukończenia i oddania do użytkowania projektu	809 168 tys. PLN	56 243	25 283	30 960	-
		Koszty budowy	3 450 PLN/m2 / 3 700 PLN/m2 plus koszty infrastruktury i rezerwa				
		Zysk inwestora	20% przychodu				
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Wrzeszcz)	Metoda transakcji porównywalnych	Na podstawie rynkowej ceny sprzedaży w transakcjach porównywalnych	-	17 000	-	-	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście)	Metoda transakcji porównywalnych	Na podstawie rynkowej ceny sprzedaży w transakcjach porównywalnych	-	27 687	-	2 874	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Wrzeszcz)	Metoda transakcji porównywalnych	Na podstawie rynkowej ceny sprzedaży w transakcjach porównywalnych	-	11 231	11 639	(408)	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie(dzielnica Bemowo)	Metoda transakcji porównywalnych	Na podstawie rynkowej ceny sprzedaży w transakcjach porównywalnych	-	27 424	27 424	-	-
Lokale komercyjne	Metoda transakcji porównywalnych	Na podstawie rynkowej ceny sprzedaży	-	21 808	9 979	(1 254)	-
				220 490	**136 734**	**33 455**	**(4 829)**

(1) Analiza wrażliwości istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych do wyceny i ich wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych:

- dla ROBYG Business Center:

		Zmiana stopy dyskontowej		
w tys. PLN		(0,5%)	0%	0,5%
Zmiana stopy kapitalizacji	(0,5%)	4 037	427	(2 962)
	0%	2 203	-	(4 558)
	0,5%	581	(2 796)	(5 971)

w tys. PLN		Wpływ
Zmiana dochodu netto (NOI, ang. net operating income)	5%	2 333
	(5%)	-2 333

- dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą transakcji porównywalnych:

W przypadku nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą transakcji porównywalnych wzrost (spadek) w wartości poszczególnych danych wejściowych o 10% bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby wzrostem (spadkiem) wyceny do wartości godziwej o 10%.

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku wyniosły 5 565 tys. PLN (6 878 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku).

16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

16.1. Wartość firmy

Wartość bilansowa wartości firmy na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 21 488 tys. PLN (21 488 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2016 roku).

Test na utratę wartości firmy przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2017 roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku nie odnotowano utraty wartości firmy.

Wartość firmy jest alokowana do poszczególnych segmentów operacyjnych, dla których nabyty podmiot świadczy usługi wspierające proces deweloperski (tj. usługi w zakresie organizacji procesu sprzedaży mieszkań wybudowanych przez poszczególne spółki Grupy; zarządzania projektami deweloperskimi i obsługi klienta oraz obsługi księgowo-administracyjnej).

Wartości odzyskiwalne na dzień 31 grudnia 2017 ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta (przed opodatkowaniem) zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 8,0% (2016: 8,0%) a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane przy przyjęciu stopy wzrostu wynoszącej 2,0% (2016: 2,0%), co jest szacowaną długoterminową stopą wzrostu dla sektora budownictwa mieszkaniowego.

NAJWAŻNIEJSZE ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE PRZY WYLICZANIU WARTOŚCI UŻYTKOWEJ:

Wyliczenie wartości użytkowej jest najbardziej podatne na założenia dotyczące:

- marży brutto jako szacowanej wartości przychodów ze świadczenia usług opisanych powyżej pomniejszonych o związane z nimi szacowane koszty;
- stopy dyskonta oraz stopie wolnej od ryzyka (stopie zwrotu z pięcioletnich obligacji rządowych), lecz uwzględnia również szacunki Zarządu dotyczące ryzyka specyficznego dla powyższych usług,
- stopy wzrostu przyjętej przy ekstrapolacji przepływów pieniężnych poza okres prognozy opartej na publikowanych analizach sektorowych oraz szacunkach Zarządu.

16.2. Inne wartości niematerialne

Rok zakończony 31 grudnia	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	1 974	1 710
Zwiększenia	1 878	871
Zmniejszenia (likwidacje)	-	(607)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	3 852	1 974
Umorzenie na dzień 1 stycznia	622	1 127
Odpis amortyzacyjny za okres	115	102
Amortyzacja dotycząca zlikwidowanych wartości niematerialnych	-	(607)
Umorzenie na dzień 31 grudnia	737	622
Wartość netto na dzień 1 stycznia	**1 352**	**583**
Wartość netto na dzień 31 grudnia	**3 115**	**1 352**

17. NABYCIE I SPRZEDAŻ GRUNTÓW, JEDNOSTEK ZALEŻNYCH ORAZ UDZIAŁÓW NIE DAJĄCYCH KONTROLI

17.1. Nabycia gruntu

A. NABYCIA GRUNTU (BEZPOŚREDNIO)

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

Nabyta nieruchomość	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Cena nabycia netto (w tysiącach PLN)	Ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień nabycia: (w tysiącach PLN)			
			Zapasy	Grunty przeznaczone pod zabudowę	Nieruchomości inwestycyjne (*)	Środki trwałe
Warszawa (dzielnica Białołęka)	Własność	11 366	-	11 366	-	-
Gdańsk (dzielnica Śródmieście)	Własność	42 857	-	18 044	24 813	-
Gdańsk (dzielnica Wrzeszcz)	Prawo użytkowania wieczystego	16 852	-	-	16 852	-
Gdańsk (dzielnica Wrzeszcz)	Prawo użytkowania wieczystego	3 500	2 812	688	-	-
Gdańsk (dzielnica Ujeścisko)	Prawo użytkowania wieczystego	4 100	2 378	1 722	-	-
Warszawa (dzielnica Białołęka)	Prawo użytkowania wieczystego	233	-	233	-	-
Warszawa (Czerniaków)	Własność	8 253	-	8 253	-	-
Warszawa (Dolny Mokotów)	Własność	689	-	689	-	-
Warszawa (dzielnica Bemowo)	Własność	8 932	8 932	-	-	-
Warszawa (Wilanów) (**)	Własność	35 069	35 069	-	-	-
Gdańsk (dzielnica Szadółki)	Własność	1 245	-	-	-	1 245
		133 096	**49 191**	**40 995**	**41 665**	**1 245**

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku Grupa dokonała następujących transakcji nabycia gruntów:

Nabyta nieruchomość	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Cena nabycia netto (w tysiącach PLN)	Ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień nabycia: (w tysiącach PLN)		
			Zapasy	Grunty przeznaczone pod zabudowę	Nieruchomości inwestycyjne (*)
Gdańsk (dzielnica Wrzeszcz)	Prawo użytkowania wieczystego	22 500	18 152	4 348	-
Gdańsk (dzielnica Wrzeszcz)	Prawo użytkowania wieczystego	13 680	11 037	2 643	-
Gdańsk (dzielnica Wrzeszcz)	Prawo użytkowania wieczystego	2 090	2 090	-	-

Nabyta nieruchomość	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Cena nabycia netto (w tysiącach PLN)	Ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień nabycia: (w tysiącach PLN)		
			Zapasy	Grunty przeznaczone pod zabudowę	Nieruchomości inwestycyjne (*)
Gdańsk (dzielnica Wrzeszcz)	Prawo użytkowania wieczystego	1 000	1 000	-	-
Gdańsk (dzielnica Zaspa)	Własność	5 500	5 500	-	-
Gdańsk (dzielnica Letnica)	Własność	53 110 (**)	21 121	7 322	24 667
Warszawa (dzielnica Praga Południe)	Prawo użytkowania wieczystego	16 000	16 000	-	-
Warszawa (dzielnica Ursus)	Prawo użytkowania wieczystego	41 500	30 500	11 000	-
Warszawa (dzielnica Bemowo)	Własność	29 406	22 878	-	6 528
Warszawa (dzielnica Białołęka)	Własność	18 197	15 540	2 657	-
Warszawa (dzielnica Wilanów)	Własność	3 474	-	3 474	-
		206 457	**143 818**	**31 444**	**31 195**

(*) Grunty zaklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne ze względu na brak sprecyzowanych planów inwestycyjnych.
(**)12 200 tys. EUR

B. NABYCIA GRUNTU (POŚREDNIO)

TRANSAKCJE W 2017 ROKU:

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

TRANSAKCJE W 2016 ROKU:

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku Grupa dokonała kilku transakcji pośredniego nabycia gruntów poprzez nabycie udziałów w spółkach będących ich właścicielami. Ze względu na charakter zawartych transakcji opisane poniżej nabycia traktowane były jako nabycia aktywów, nie zaś jako nabycia przedsiębiorstw.

Tabela poniżej podsumowuje alokacje cen nabycia zapłaconych przez Grupę w odniesieniu do poszczególnych transakcji dokonane na dzień nabycia:

	Transakcja				Razem
	a	b	c	d	
Nazwa spółki, w której nabyto udziały	**Kuropatwy Park Sp. z o.o.**	**Inwestycja 2016 Sp. z o.o.**	**Grupa Kapitałowa Przedsiębiorstwo Zaplecza Technicznego „Transbud" S.A.**	**ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.**	
Nieruchomość posiadana / projekt realizowany przez nabytą spółkę	**Grunt położony w dzielnicy Ursynów w Warszawie**	**Grunt położony w dzielnicy Mokotów w Warszawie**	**Prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w dzielnicy Wola w Warszawie**	**Projekt deweloperski w dzielnicy Bemowo w Warszawie realizowany przez spółkę zależną od spółki**	
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek przed nabyciem	**0%**	**0%**	**0%**	**50%**	
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek po nabyciu	**100%**	**50%**	**100% (1)**	**100%**	
Wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań na dzień nabycia					
Aktywa:					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46	5	758	272	**1 081**
Grunty przeznaczone pod zabudowę	6 648	13 315	21 156	-	**41 119**
Zapasy	-	-	27 016	23 526	**50 542**

	Transakcja				Razem
	a	b	c	d	
Nazwa spółki, w której nabyto udziały	**Kuropatwy Park Sp. z o.o.**	**Inwestycja 2016 Sp. z o.o.**	**Grupa Kapitałowa Przedsiębiorstwo Zaplecza Technicznego „Transbud" S.A.**	**ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.**	
Pozostałe aktywa	19	-	357	5 260	**5 636**
	6 713	**13 320**	**49 287**	**29 058**	**98 378**
Zobowiązania:					
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	6	-	398	250	**654**
Zobowiązanie związane z przymusowym wykupem akcji	-	-	150	-	**150**
	6	**-**	**548**	**250**	**804**
Aktywa netto	**6 707**	**13 320**	**48 739**	**28 808**	**97 574**
Łączna cena nabycia, w skład której wchodzą:					
-środki pieniężne zapłacone	6 707	13 320	48 739	8 000	**76 766**
- wyksięgowanie inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	-	-	-	20 808	**20 808**
Łączna cena nabycia	**6 707**	**13 320**	**48 739**	**28 808**	**97 574**
Wpływ środków pieniężnych z nabycia					
Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką	46	5	758	272	**1 081**
Środki pieniężne zapłacone	(6 707)	(13 320)	(48 739)	(8 000)	**(76 766)**
Wypływy środków pieniężnych netto	**(6 661)**	**(13 315)**	**(47 981)**	**(7 728)**	**(75 685)**

(1) W dniu 5 maja 2016 roku spółka zależna od Spółki nabyła 99,74% akcji w kapitale zakładowym Przedsiębiorstwa Zaplecza Technicznego „Transbud" S.A. Ponadto Grupa przeprowadziła proces przymusowego wykupu dalszych 0,26% akcji tej Spółki. W związku z powyższym na dzień nabycia oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa posiada 100% akcji w kapitale zakładowym Przedsiębiorstwa Zaplecza Technicznego „Transbud" S.A.

17.2. Sprzedaż gruntów

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

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

17.3. Połączenia jednostek

TRANSAKCJE W 2017 ROKU:

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku w Grupie nie miały miejsca połączenia jednostek gospodarczych.

TRANSAKCJE W 2016 ROKU:

W dniu 7 grudnia 2016 roku spółka zależna od Spółki nabyła 100% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku za kwotę 9 941 tys. PLN. Połączenie zostało rozliczone metodą przejęcia.

Wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań spółki Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o. na dzień przejęcia przedstawiała się następująco:

	Wartość godziwa na dzień przejęcia
Aktywa	
Nieruchomości inwestycyjne	11 639
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	207
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	371
Zapasy	3 163
	15 380
Zobowiązania	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	601
Kredyty bankowe	3 200
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 638
	5 439
Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto w wartości godziwej (*jako różnica między aktywami i zobowiązaniami*)	**9 941**
Wartość firmy na dzień przejęcia	-
Wartość godziwa przekazanej zapłaty z tytułu przejęcia:	
Środki pieniężne zapłacone	9 941
Zapłata ogółem	**9 941**
Wypływ środków pieniężnych z tytułu przejęcia:	
Środki pieniężne netto przejęte wraz z jednostką zależną (ujęte jako przepływy z działalności inwestycyjnej)	207
Środki pieniężne zapłacone	9 941
Wypływ środków pieniężnych netto	**9 734**

Powyższe początkowe rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych zostało przeprowadzone prowizorycznie (szczegóły w Nocie 7.6). W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku Grupa zakończyła proces rozliczenia powyższego połączenia. W wyniku tego procesu nie zaistniała konieczność ujmowania korekt wartości szacunkowych wynikających z zakończenia początkowego rozliczenia, zaś wartości godziwe, jakie zostały początkowo przypisane możliwym do zidentyfikowania aktywom i zobowiązaniom nie uległy zmianie na dzień 31 grudnia 2017 roku w porównaniu z początkowym rozliczeniem.

17.4. Nabycie i zbycie jednostek zależnych

TRANSAKCJE W 2017 ROKU:

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

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

Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki przed nabyciem	**51%**
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki po nabyciu	**100%**
Nabyte aktywa i zobowiązania:	
Aktywa:	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 048
Rzeczowe aktywa trwałe	97
Pozostałe aktywa	109
	1 254

Zobowiązania:	
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	504
Aktywa netto	**750**
Łączna cena nabycia, w skład której wchodzą:	
- środki pieniężne zapłacone	195
- wyksięgowanie inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	555
Łączna cena nabycia	**750**
Wpływ środków pieniężnych z nabycia	
Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką celową	**1 048**
Środki pieniężne zapłacone	(195)
Wpływy środków pieniężnych netto	**853**

TRANSAKCJE W 2016 ROKU:

W I kwartale 2016 roku Spółka zawarła ostateczne umowy sprzedaży 49% udziałów w ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG I Sp. z o.o.), ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.) i ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. (dawniej: GW Development Sp. z o.o.) spółce NCRE II Investments Ltd, w których to spółkach realizowane są przez Grupę projekty z udziałem partnera (jak szerzej opisano w Nocie 4.2).

18. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ZAKLASYFIKOWANE DO AKTYWÓW TRWAŁYCH

18.1. Zapasy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Aktywa trwałe		
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się rozpoczęcia budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	78 684	120 859
	78 684	**120 859**
Aktywa obrotowe		
Grunty nabyte pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	400 565	391 538
Produkcja w toku	380 436	360 023
Wyroby gotowe	182 999	80 818
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	-	1 626
Zaliczki na poczet nabycia usług budowlanych	2 458	646
Pozostałe (samochody)	2 779	3 163
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	**969 237**	**837 814**
Razem	**1 047 921**	**958 673**

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	51 739	40 465

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	26 405	22 784

18.2. Odpisy z tytułu utraty wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz odpisy wartości zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto

Zarówno w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku, jak i 31 grudnia 2016 roku, Grupa nie dokonała i nie odwróciła jakiegokolwiek odpisu dotyczącego utraty wartości lub odpisu do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w odniesieniu do wartości zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych.

19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych, pomniejszone o odpisy aktualizujące	6 884	5 962
Należności z tytułu sprzedaży gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)	19 552	-
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	21 328	-
Należności od klientów z tytułu umów sprzedaży lokali mieszkalnych	11 814	-
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych pomniejszone o odpisy aktualizujące	17	3 309
Należności budżetowe	50 765	32 794
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane (część krótkoterminowa)	-	2 863
Pożyczki udzielone (1)	6 400	40 208
Pozostałe należności	2 607	8 032
Należności ogółem, netto	**119 367**	**93 168**
Odpis aktualizujący należności nieściągalne	2 076	1 853
Należności ogółem, brutto	**121 443**	**95 021**

(1) Pozycja ta dotyczy pożyczek krótkoterminowych udzielonych przez Grupę na rzecz partnerów, z którymi Grupa realizuje wybrane projekty deweloperskie (akcjonariuszy niekontrolujących i partnerów we wspólnych przedsięwzięciach) (jak szerzej opisano w Nocie 4.2); nominalna stopa oprocentowania pożyczek oparta jest o stopę oprocentowania WIBOR 6M powiększoną o marżę. Należności z tytułu powyższych pożyczek zostaną w przyszłości skompensowane ze zobowiązaniami Grupy z tytułu dywidend/zaliczek na dywidendy deklarowanych na rzecz partnerów przez spółki realizujące powyższe projekty. W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku Grupa dokonała kompensaty należności z tytułu pożyczek udzielonych partnerom w kwocie 42 737 tys. PLN (W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku Grupa dokonała kompensaty należności z tytułu pożyczki udzielonej akcjonariuszom niekontrolującym w kwocie 7 764 tys. PLN oraz partnerom w projektach deweloperskich w kwocie 21 493 tys. PLN) z zobowiązaniami z tytułu wypłaty dywidendy oraz zaliczek na dywidendę na rzecz tych podmiotów oraz udzieliła na rzecz partnerów nowe pożyczki w łącznej kwocie 8 036 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku w kwocie 53 839 tys. PLN.

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

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

Zarówno na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku saldo należności budżetowych stanowiły głównie należności z tytułu VAT związane z transakcjami nabycia gruntów przez Grupę.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w kwocie nominalnej wynoszącej 2 076 tys. PLN (na 31 grudnia 2016 roku: 1 853 tys. PLN) zostały uznane za nieściągalne i w związku z tym objęte odpisem.

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

	2017	2016
Na dzień 1 stycznia	**1 853**	**1 458**
Obciążenie za okres	223	395
Wykorzystanie	-	-
Odwrócenie	-	-
Na dzień 31 grudnia	**2 076**	**1 853**

Tabela poniżej przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych, które według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku były przeterminowane:

			Przeterminowane				
	Razem	Nieprzeter-minowane	< 30 dni	31 – 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2017 roku	68 602	61 235	3 917	233	322	443	2 452
31 grudnia 2016 roku	60 374	55 426	981	470	257	678	2 562

20. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	121 191	127 318
Lokaty krótkoterminowe	229 738	171 383
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (1)	27 918	27 578
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, razem	**378 847**	**326 279**
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – depozyty środków pieniężnych na rachunkach bankowych dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz obligacji	479	1 375
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, razem	**379 326**	**327 654**

(1) Są to środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania zdeponowanych na rachunkach bankowych, których wydatkowanie podlega nadzorowi ze strony banków finansujących inwestycje budowlane prowadzone przez spółki należące do Grupy.

21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

21.1. Kapitał zakładowy

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 28 940 119,90 PLN i dzielił się na 289 401 199 akcji (na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał zakładowy wynosił 26 309 200 PLN i dzielił się na 263 092 000 akcji). Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku wszystkie akcje wyemitowane przez ROBYG S.A. posiadały wartość nominalną wynoszącą 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

PRAWA AKCJONARIUSZY

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

AKCJONARIAT

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przynajmniej 5% głosów na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Stan posiadania akcji przez każdego z akcjonariuszy, zaprezentowany w tabeli poniżej, został ustalony używając następującej metodologii:

a) dla Otwartych Funduszy Emerytalnych (OFE) został oparty o dane pochodzące z obowiązkowych rocznych raportów o strukturze aktywów na dzień 29 grudnia 2017 roku, opublikowanych przez odpowiednie Fundusze. Liczba akcji Spółki posiadanych przez OFE została skalkulowana przez podzielenie wartości inwestycji w akcje Spółki wykazane w powyższych raportach przez średni ważony kurs akcji Spółki z dnia 29 grudnia 2017 roku.

b) dla pozostałych akcjonariuszy zostały oparte na informacjach przekazywanych Spółce zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku, gdy z faktu rejestracji akcjonariuszy na walne zgromadzenia akcjonariuszy Spółki wynika, że akcjonariusze, którzy uprzednio zgodnie z wymogami prawa zawiadomili Spółkę o stanie posiadania akcji Spółki, posiadają większą liczbę akcji niż wskazana w ich zawiadomieniach, wówczas Spółka uwzględnia również stan posiadania wynikający z dokonanej rejestracji na walne zgromadzenie.

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcjonariusza (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
AVIVA OFE	28 027 464	9,68%
AEGON OFE	26 574 038	9,18%
PKO BP Bankowy OFE	25 923 467	8,96%
PZU OFE	25 555 797	8,83%
Oscar Kazanelson wraz z akcjami posiadanymi za pośrednictwem spółki REIDAR Consulting & Management LTD	25 101 063	8,67%
Nationale-Nederlanden OFE	24 274 087	8,39%
GENERALI OFE	19 347 996	6,69%
BZ WBK TFI	15 185 502	5,25%
Pozostali akcjonariusze	99 411 785	34,35%
Razem	**289 401 199**	**100,00%**

(*) Liczba akcji posiadana przez poszczególnych Akcjonariuszy jest równa liczbie głosów przez nich posiadanych.

(**) Pozostali akcjonariusze (w tym osoby na stanowiskach zarządczych i nadzorczych Grupy określonych w Nocie 27.4 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego), z których na dzień 31 grudnia 2017 roku, nikt nie posiadał 5% lub więcej akcji w kapitale zakładowym Grupy oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W dniu 9 lutego 2018 roku Bricks Acquisitions Limited z siedzibą w Londynie w Wielkiej Brytanii - podmiot należący do funduszy inwestycyjnych Goldman Sachs International - nabył w ramach wezwania na akcje 284 066 044 akcji zwykłych na okaziciela Spółki (liczba nabytych akcji odpowiada 98,16% kapitału zakładowego Spółki), a następnie w wyniku przymusowego wykupu nabył w dniu 7 marca 2018 roku pozostałe 1,84% akcji Spółki. W związku z przekazanym przez Bricks Acquisitions Limited zawiadomieniem o zamiarze ogłoszenia przymusowego wykupu akcji Spółki uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nastąpiło zawieszenie obrotu akcjami Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od dnia 2 marca 2018 roku. W związku z powyższym w roku 2018 Spółka poniesie koszty (których zaistnienie było zależne od zrealizowania się powyższej transakcji) w łącznej kwocie 11 milionów PLN (netto).

21.2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki

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

Szczegóły dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego zostały przestawione poniżej:

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

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

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

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

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

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, ROBYG S.A. ma obowiązek tworzenia kapitału rezerwowego na prawdopodobne straty. W związku z powyższym do tej kategorii kapitałów odpisywana jest kwota 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej do chwili osiągnięcia przez ten kapitał rezerwowy wysokości co najmniej 1/3 kapitału zakładowego jednostki dominującej. Podział zysków zatrzymanych oraz innych rezerw kapitałowych jest uzależniony od decyzji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, przy czym kapitał rezerwowy w wysokości 1/3 kapitału zakładowego może być przeznaczony wyłącznie na pokrycie strat wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej i nie może zostać wykorzystany na inne cele.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie istniały żadne inne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

21.4. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	2017	2016
Na dzień 1 stycznia	**(2 849)**	**27 141**
Dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowane akcjonariuszom niekontrolującym	(9 608)	(6 614)
Nabycie udziałów nie dających kontroli	-	(18 734)
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	25 569	(4 642)
Na dzień 31 grudnia	**13 112**	**(2 849)**

Szczegóły dotyczące spółek zależnych posiadających udziały niekontrolujące:

Spółka	% posiadany przez akcjonariuszy niekontrolujących w kapitale zakładowym jednostki		Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących		Skumulowana wartość niekontrolujących udziałów	
	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
ROBYG City Apartments Grupa	-	- (1)	-	(16)	-	-
ROBYG Mokotów Investment Grupa	49%	49%	1 016	(1 115)	(7 935)	662
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	49%	49%	20 767	(2 243)	18 529	(2 243)
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	49%	49%	5 039	(851)	4 188	(851)
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	49%	49%	(1 253)	(417)	(1 670)	(417)
Razem	**-**	**-**	**25 569**	**(4 642)**	**13 112**	**(2 849)**

(1) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku Spółka nabyła od akcjonariusza niekontrolującego pozostałe 25% udziałów w spółce ROBYG City Apartments Sp. z o.o..

Skrócone informacje finansowe dotyczące spółek zależnych posiadających istotne udziały niekontrolujące w Grupie na dzień 31 grudnia 2017 roku, za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

	ROBYG Mokotów Investment Grupa		ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.		ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.		ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	
	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Aktywa obrotowe razem, w tym:	196 525	107 763	107 244	164 654	53 304	36 502	114 797	64 233
- zapasy	*152 805*	*99 763*	59 632	*130 258*	42 733	28 882	81 187	52 885
Aktywa trwałe razem, w tym:	17 385	39 224	4 192	1 921	1 612	698	3 867	12 795
- grunty przeznaczone pod zabudowę	-	-	-	-	-	-	-	11 757
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	119 655	80 359	50 298	110 246	19 329	6 905	82 023	32 675
- krótkoterminowe zaliczki otrzymane od klientów	*64 139*	*7 288*	31 930	*55 099*	1 972	304	33 115	14 979
Zobowiązania długoterminowe razem	110 332	65 170	23 658	61 241	38 741	30 911	28 462	46 461
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	**(8 201)**	**698**	**18 951**	**(2 669)**	**(1 484)**	**(199)**	**3 991**	**(1 257)**
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	**(7 876)**	**760**	**18 529**	**(2 243)**	**(1 670)**	**(417)**	**4 188**	**(851)**
Przychody ze sprzedaży	31 607	84	228 190	9	127	141	59 986	382
Pozostałe przychody	1 665	1 513	533	80	101	22	565	32
Koszt własny sprzedaży	24 038	-	167 778	4 878	-	-	42 183	-
Pozostałe koszty	6 663	4 411	8 630	5 740	3 363	1 211	5 700	2 560
Zysk / (Strata) netto /Łączne całkowite dochody	**2 074**	**(2 277)**	**42 382**	**(4 577)**	**(2 540)**	**(850)**	**10 285**	**(1 738)**
Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	1 058	(1 162)	21 615	(2 334)	(1 287)	(433)	5 246	(887)
Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	1 016	(1 115)	20 767	(2 243)	(1 253)	(417)	5 039	(851)

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

31 grudnia 2017 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i papierów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Kredyty	(1)	4,14%	135 780	100 188	**235 968**
Pożyczki i weksle od podmiotów powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(2)	5,42%	24 704	22 585	**47 289**
Obligacje	(3)	5,15%	149 477	238 486	**387 963**
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(4)	2,44%	2 226	53 251	**55 477**
			312 188	**414 510**	**726 698**

(1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększona o marżę która waha się od 1,9% do 2,8%. Kwoty przedstawiane przez Grupę jako krótkoterminowe także odzwierciedlają raty pożyczek długoterminowych których spłata, zgodnie z harmonogramem, przypada w 2018 roku.
(2) Nominalna stopa procentowa pożyczek od podmiotów powiązanych oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 4,0% do 4,1%. Nominalna stopa procentowa weksli od podmiotów powiązanych jest stała i waha się od 3,6% do 4,1%.
(3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 3M lub WIBOR 6M powiększona o marżę która waha się od 2,3% do 4,0%.
(4) Szczegółowe informacje dotyczące leasingu finansowego zostały przedstawione w Nocie 14.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczące budynku biurowego ROBYG Business Center są denominowane w walucie EUR.

31 grudnia 2016 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i papierów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Kredyty	(1)	4,32%	99 238	132 826	**232 064**
Pożyczki od podmiotów powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(2)	6,15%	106 166	23 745	**129 911**
Obligacje	(3)	5,17%	4 750	391 932	**396 682**
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(4)	2,44%	2 320	58 815	**61 135**
			212 474	**607 318**	**819 792**

(1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększona o marżę która waha się od 2,0% do 2,8%. Kwoty przedstawiane przez Grupę jako krótkoterminowe także odzwierciedlają raty pożyczek długoterminowych których spłata, zgodnie z harmonogramem, przypada w 2017 roku.
(2) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M lub WIBOR 1Y powiększona o marżę która waha się od 4,0% do 5,2%.
(3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę która waha się od 2,3% do 4,0%.
(4) Szczegółowe informacje dotyczące leasingu finansowego zostały przedstawione w Nocie 14.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczące budynku biurowego ROBYG Business Center są denominowane w walucie EUR.

Na 31 grudnia 2017 roku zaciągnięte kredyty bankowe były objęte następującymi zabezpieczeniami na aktywach Grupy:

- hipoteki ustanowione na działkach będących własnością określonych jednostek Grupy, na których realizują one swoje inwestycje,
- poręczenia udzielone przez Spółkę,
- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na udziałach określonych jednostek Grupy na rzecz banku,

- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na prawach do rachunków bankowych posiadanych przez określone jednostki Grupy,
- kaucje zabezpieczające w wysokości odsetek naliczonych z tytułu kredytów bankowych przez określony okres,
- podporządkowanie pożyczek,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji do wysokości określonych kwot,
- weksle in blanco udzielone przez kredytobiorcę wraz z poddaniem się egzekucji,
- cesja praw wynikających z umów zawartych przez spółki z Grupy.

Umowy kredytowe zawarte przez spółki należące do Grupy zawierają szereg zobowiązań (kowenantów), do spełnienia których zobowiązane są spółki będące kredytobiorcami. Zarówno na dzień 31 grudnia 2017 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie doszło do naruszenia kowenantów przez żadną ze spółek należących do Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, grunty zaklasyfikowane jako zapasy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę o łącznej wartości księgowej wynoszącej 472 221 tys. PLN (521 451 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2016 roku) zostały wykorzystane jako zabezpieczenie (hipoteki) kredytów bankowych oraz obligacji Grupy.

Poza zabezpieczeniami kredytów i pożyczek opisanymi powyżej, Grupa wyemitowała obligacje, które na dzień 31 grudnia 2017 roku objęte były następującymi zabezpieczeniami:

- Obligacje serii O: obligacje były zabezpieczone hipoteką ustanowioną na działkach będących własnością ROBYG Young City 3 Sp. z o.o. Łączna wartość zabezpieczenia objętego hipoteką wynosiła 31 807 tys. PLN. Jak opisano w Nocie 32 po dniu bilansowym Spółka dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii O w związku z zamiarem zwolnienia tych działek z opisanej powyżej hipoteki w celu realizacji na tej części nieruchomości projektu deweloperskiego Young City 3.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, Grupa posiadała do dyspozycji 127 748 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 114 650 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów i pożyczek, które są dostępne dla Grupy po spełnieniu określonych warunków wynikających z umów kredytowych.

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

Szczegóły dotyczące umów kredytów zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku:

Bank	Kredyto-biorca	Maksymal-na kwota kredytu	Okres kredytowania	Oprocen-towanie	Główne zabezpieczenia
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	GK ROBYG Sp. z o.o.	32 400	do 30 kwietnia 2020 roku	WIBOR 1M + marża	• hipoteka na nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku; • zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach posiadanych przez Spółkę w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, • zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy.
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	GK ROBYG Sp. z o.o.	20 000	do 31 grudnia 2019 roku[1]	WIBOR 1M + marża	• hipoteka na nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku; • zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach posiadanych przez Spółkę w kapitale zakładowym Kredytobiorcy; • zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy.
Bank Millennium S.A.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	20 000	2018-10-15	WIBOR 1M + marża	• hipoteka na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie; • poręczenie Spółki do kwoty 20 000 tys. PLN.

[1] Dnia 20 września 2017 roku podpisano Aneks nr 2 do umowy kredytowej, na podstawie którego zmieniono ostateczny termin spłaty kredytu z 30 kwietnia 2020 roku na 31 grudnia 2019 roku.

Bank	Kredyto-biorca	Maksymal-na kwota kredytu	Okres kredytowania	Oprocen-towanie	Główne zabezpieczenia
BZ WBK S.A.	ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	50 000	do 31 grudnia 2019 roku	WIBOR 1M + marża	• poręczenie Spółki do wysokości 120% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytu wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji; • zastawy rejestrowe do kwoty 75 000 tys. PLN oraz zastawy finansowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych Kredytobiorcy; • bezwarunkowy przelew na rzecz Banku akceptowanych przez Bank wierzytelności o spłatę pożyczek udzielonych przez Kredytobiorcę spółkom celowym należącym do Grupy Robyg realizującym przedsięwzięcia deweloperskie, na kwotę nie niższą niż 75 000 tys. PLN.

Szczegóły dotyczące aneksów do umów kredytów zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku:

Bank	Kredytobiorca	Zmiany
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	ROBYG S.A.	Okres spłaty kredytu został wydłużony o 12 miesięcy do 31 lipca 2018 roku, z opcją przedłużenia na kolejne 12 miesięcy po spełnieniu warunków określonych w aneksie.

22.2. Wykupy i emisje nowych obligacji, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka nabyła na rynku wtórnym 61 339 sztuk obligacji serii K1 Spółki za łączną cenę nabycia wynoszącą 6 479 tys. PLN w celu ich umorzenia.

W dniu 31 lipca 2017 roku Spółka dokonała przedterminowego wykupu 40 000 sztuk obligacji serii O. Wartość nominalna wykupionych obligacji wyniosła 4 000 tys. PLN.

23. REZERWY

23.1. Zmiany stanu rezerw

	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste	Pozostałe rezerwy	Razem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	**3 714**	**1 309**	**4 732**	**9 755**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	665	69	240	974
Wykorzystane	(756)	-	(1 830)	(2 586)
Rozwiązane	(151)	(45)	-	(196)
Na dzień 31 grudnia 2017 roku	**3 472**	**1 333**	**3 142**	**7 947**
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	3 472	1 333	3 142	7 947
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	–	–	–	–
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	**5 047**	**1 197**	**2 822**	**9 066**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	123	112	1 910	2 145
Wykorzystane	(1 391)	-	-	(1 391)
Rozwiązane	(65)	-	-	(65)
Na dzień 31 grudnia 2016 roku	**3 714**	**1 309**	**4 732**	**9 755**
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku	3 714	1 309	4 732	9 755
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku	–	–	–	–

23.2. Rezerwa na sprawy sądowe

Saldo rezerwy na sprawy sądowe dotyczy:

- postępowań związanych z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy – rezerwa utworzona w tym zakresie wynosiła 903 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 460 tys. PLN),

- roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanych kosztów usunięcia usterek odkrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę – łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 2 376 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 3 078 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek z części wspólnych budynków mieszkalnych wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 grudnia 2017 roku 21 852 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 21 888 tys. PLN). W opinii Zarządu Grupy, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców, którzy wykonywali dotknięte usterkami prace budowlane. Pomimo tego, po przeprowadzeniu przez dział techniczny analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na ówczesny etapie nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Grupy postanowił utworzyć rezerwę we wspomnianej kwocie na oczekiwane koszty usunięcia wad stwierdzonych w przedmiotowych budynkach wybudowanych przez Grupę,
- pozostałych rezerw w wysokości 193 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 176 tys. PLN).

23.3. Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów

Rezerwa ta wynosząca na dzień 31 grudnia 2017 roku 1 333 tys. PLN dotyczy niezapłaconych opłat za wieczyste użytkowanie w związku z gruntem, na którym jedna z jednostek Grupy realizuje swój projekt deweloperski. Na dzień 31 grudnia 2016 roku rezerwa ta wynosiła 1 309 tys. PLN.

23.4. Pozostałe rezerwy

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku Grupa utworzyła rezerwę w kwocie 1 750 tys. PLN związaną z rozliczeniami z tytułu podatku od towarów i usług w związku z trwającym w jednej ze spółek Grupy postępowaniem kontrolnym dotyczącym prawidłowości obliczania i wpłacania podatku od towarów i usług za rok 2012 prowadzonym przez organy skarbowe. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku w powyższej sprawie została wydana ostateczna decyzja organu skarbowego (Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie) stwierdzająca, że powyższej spółce nie przysługiwało prawo obniżenia kwoty podatku VAT należnego o kwotę podatku VAT naliczonego w wysokości 3 220 tys. PLN związanego z transakcją zakupu gruntu zawartą przez tę spółkę w roku objętym postępowaniem kontrolnym. W związku z powyższym w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku spółka dokonała płatności podatku VAT wraz z odsetkami w łącznej kwocie 4 633 tys. PLN. Jednocześnie, spółka złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na opisaną powyżej decyzję. Ponadto w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku jedna ze spółek należących do Grupy nabyła udziały w spółce będącej następcą prawnym podmiotu, od którego Grupa nabyła opisany powyżej grunt. W następstwie transakcji nabycia udziałów dokonano korekty umowy sprzedaży gruntu, w wyniku której transakcja ta została objęta podatkiem od czynności cywilnoprawnych (podatek ten wraz z odsetkami wyniósł 416 tys. PLN). W związku z powyższym na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupie przysługuje prawo zwrotu nadpłaconego podatku od towarów i usług w kwocie 3 220 tys. PLN. W związku z dokonaną korektą umowy sprzedaży gruntu oraz w związku z faktem utworzenia przez Grupę na dzień 31 grudnia 2016 roku rezerwy w kwocie 1 750 tys. PLN (obejmującej potencjalne koszty podatku od czynności cywilnoprawnych oraz koszty odsetek podatkowych) łączny koszt decyzji organu skarbowego ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów nie był istotny.

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

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 26)	33	17
Wobec pozostałych podmiotów	74 177	67 125
	74 210	**67 142**
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	13 446	1 970
Podatek dochodowy od osób fizycznych	218	152
Pozostałe	610	575
	14 274	**2 697**
Pozostałe zobowiązania		
Wynagrodzenia pracowników	895	198
Kaucje od podwykonawców	27 933	24 127
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa spółek Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 26.4)	374	718
Zobowiązanie w stosunku do akcjonariusza niekontrolującego z tytułu zaliczki na dywidendę	9 608	-
Pozostałe zobowiązania w stosunku do pozostałych podmiotów	3 770	4 758
	42 580	**29 801**
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	**131 064**	**99 640**
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:		
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 26.4)	6 131	4 924
Kaucje od podwykonawców	20 077	16 373
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	**26 208**	**21 297**

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

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

25. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I WARUNKOWE

25.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2017 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz nieruchomości inwestycyjne. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa posiadała zobowiązania umowne dotyczące nakładów na wartości niematerialnych i prawnych w wysokości 1 033 tys. PLN.

Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. są poręczycielami płatności wobec kontrahentów na poczet dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń na dzień 31 grudnia 2017 roku:

Poręczyciel	Opis pozostałych poręczeń i gwarancji	Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2017 roku
Robyg S.A.	Poręczenia udzielone przez Spółkę spółce CEMEX Polska Sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia zobowiązań ROBYG Construction Sp. z o.o. z tytułu dostaw i usług wobec CEMEX Polska Sp. z o.o.	5 500
Robyg S.A.	Poręczenia udzielone przez Spółkę spółce Ronson Development Sp. z o.o. oraz Skanska Residential Development Poland Sp. z o.o. tytułem niewywiązania się z warunków umowy (dotyczy spinki wodociagowej)	300
Robyg Construction Sp. z o.o.	Poręczenia udzielone przez spółkę spółce Stal-Service Sp. z o.o. z tytułu dostaw i usług.	1 200
Robyg Construction Sp. z o.o.	Poręczenia udzielone przez spółkę spółce Cemex Polska Sp. z o.o. z tytułu dostaw i usług	600
Razem		**7 600**

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

25.2. Roszczenia sądowe

Łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła na dzień 31 grudnia 2017 roku około 26,8 mln PLN (bez odsetek niewliczonych do wartości przedmiotu sporu) (na dzień 31 grudnia 2016 roku około 26,9 mln PLN). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, istnieją rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 4,8 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku około 5,1 mln PLN). Dodatkowo, na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa wykazuje rezerwy w wysokości 3,1 mln PLN w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, nie objęte sporami sądowymi (na dzień 31 grudnia 2016 roku około 4,7 mln PLN).

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

25.3. Rozliczenia podatkowe

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

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

W ocenie Zarządu rozliczenia podatkowe Grupy dokonywane są w sposób prawidłowy. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i mierzalne ryzyko podatkowe.

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

26. PODMIOTY POWIĄZANE

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku:

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

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku:

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

(1) Szczegóły w Nocie 1.2 i 1.3.

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

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku:

Podmiot powiązany	Przychody od podmiotów powiązanych (2)	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (ujęte jako przychody finansowe)
	za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku		za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku		za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie	
Akcjonariusze ROBYG S.A.	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	58 665	843	2 039	-	244
NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1)	-	-	72	1 398	1 045
Razem	**58 665**	**843**	**2 111**	**1 398**	**1 289**

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek i wyemitowanych weksli	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane	Należności z tytułu zaliczek na dywidendy od podmiotów powiązanych
Akcjonariusze ROBYG S.A.	-	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	17	3 309	81 696	-	3 393	-
NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1)	-	-	48 215	40 208	-	-
Razem	**17**	**3 309**	**129 911**	**40 208**	**3 393**	**-**

(1) Szczegóły w Nocie 1.2 i 1.3.

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

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

26.1. Jednostka dominująca

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała jednostki dominującej. Natomiast po dniu bilansowym nastąpiła zmiana akcjonariatu, która została szczegółowo opisana w Nocie 21.1.

Struktura akcjonariatu Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku została szczegółowo opisana w Nocie 21.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

26.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

26.3. Inne transakcje z udziałem członków zarządu

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządu Grupy lub ich podmiotami wyniosła 4 487 tys. PLN (w tym VAT) na dzień 31 grudnia 2017 roku (3 886 tys. PLN (w tym VAT) na dzień 31 grudnia 2016 roku). (Są to umowy, które nie zostały ostatecznie rozliczone oraz dla których nie nastąpiło ostateczne przeniesienie tytułu własności do dnia bilansowego).

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

26.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	847	825
Umowy o współpracę	5 776	5 950
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	706	623
Umowy o współpracę	5 645	5 729
Zarządy oraz Rady Nadzorcze podmiotów zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	2 184	1 646
Umowy o współpracę	4 877	4 546
Razem	**20 035**	**19 319**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku zobowiązania (włączając rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do członków kadry zarządzającej i rad nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 14 555 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 13 122 tys. PLN), z czego zobowiązania (włączając rozliczenia międzyokresowe) wynikające z długo- i krótkoterminowego planu motywacyjnego obowiązującego w Grupie dla wybranych członków kadry zarządzającej i rad nadzorczych spółek z Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosły 14 173 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 12 404 tys. PLN)

AKCJE SPÓŁKI POSIADANE BEZPOŚREDNIO I POŚREDNIO PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI I SPÓŁEK ZALEŻNYCH

Poniższa tabela przedstawia akcje Spółki znajdujące się bezpośrednio i pośrednio w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki i spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2017 roku. Informacja została przygotowana w oparciu o zawiadomienia przekazane Spółce zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
Oscar Kazanelson (**) (Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki)	25 101 063	8,67
Alex Goor (**) (Przewodniczący Rady Nadzorczej spółki zależnej)	4 070 000	1,41
Artur Ceglarz (Wiceprezes Zarządu Spółki)	300 000	0,10
Total	**29 471 063**	**10,18**

(*) Liczba akcji posiadanych przez poszczególnych Akcjonariuszy jest równa liczbie głosów przysługującym im na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.
(**) Są to akcje posiadane przez Akcjonariusza bezpośrednio lub pośrednio, poprzez spółki kontrolowane przez niego.

W dniu 7 lutego 2018 roku, zgodnie z przekazanym powiadomieniem, Oscar Kazanelson, Alex Goor oraz Artur Ceglarz zawarli umowy sprzedaży akcji Spółki na rzecz Bricks Acquisitions Limited w ramach wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki ogłoszonego przez Bricks Acquisitions Limited w dniu 1 grudnia 2017 roku.

26.5. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności

	2017	2016
Na dzień 1 stycznia:	**45 510**	**50 072**
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6 494	62 639
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	(44 475)	(28 740)
Pożyczki udzielone netto (w tym odsetki naliczone/spłacone)	-	(15 329)
Nabycie udziałów kontrolujących w dotychczasowym wspólnym przedsięwzięciu (szerzej opisane w Nocie 17.4)	(555)	(20 808)
Pozostałe korekty	70	(2 324)
Na dzień 31 grudnia:	**7 044**	**45 510**

SKRÓCONE INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE JEDNOSTKOWO ISTOTNYCH WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

	Grupa ROBYG Ogród Jelonki *	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.**	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Królewski Park Sp. z o.o.	Razem
Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej						
Aktywa obrotowe razem, w tym:	**-**	**9 010**	**2 790**	**-**	**5 243**	**17 043**
Zapasy	-	16	-	-	315	331
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	4 023	1 305	-	108	5 436
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	-	-	-	-	-	-
Aktywa trwałe razem	**-**	**3**	**-**	**-**	**10**	**13**
Suma aktywów	**-**	**9 013**	**2 790**	**-**	**5 253**	**17 056**
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	**-**	**521**	**305**	**-**	**203**	**1 029**
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerw)	-	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe zaliczki otrzymane od klientów	-	4	-	-	-	4
Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:	**-**	**781**	**182**	**-**	**480**	**1 443**
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerw)	-	-	-	-	-	-
Długoterminowe zaliczki otrzymane od klientów	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania razem	**-**	**1 302**	**487**	**-**	**683**	**2 472**
Aktywa netto	**-**	**7 711**	**2 303**	**-**	**4 570**	**14 584**
% udziałów posiadanych przez Grupę	**-**	***51%***	***51%***	**-**	***51%***	
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	-	3 933	1 175	-	2 331	7 439
Korekty związane z alokacją ceny nabycia	-	2	-	-	-	2
Korekty konsolidacyjne	-	(608)	66	-	145	(397)
Udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	**-**	**3 327**	**1 241**	**-**	**2 476**	**7 044**

	Grupa ROBYG Ogród Jelonki *	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.**	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Królewski Park Sp. z o.o.	Razem
Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów						
Przychody ze sprzedaży	-	27 236	692	3 882	12 473	44 283
Przychody finansowe	-	553	204	257	643	1 657
Koszty finansowe	-	13	1	3	4	21
Podatek dochodowy	-	1 831	129	263	680	2 903
Zysk/(strata) netto / Łączne całkowite dochody	**-**	**7 489**	**507**	**1 038**	**2 842**	**11 876**
Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć	-	3 819	259	529	1 449	6 056
Marża Grupy	-	11	(124)	76	75	38
Korekty konsolidacyjne	-	284	1	20	95	400
Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć	**-**	**4 114**	**136**	**625**	**1 619**	**6 494**

(*) w tym ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz jej w 100% kontrolowany podmiot zależny ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. W 2016 roku Spółka nabyła dalsze 50% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. uzyskując kontrolę nad tą jednostką.

(**) W IV kwartale 2016 roku doszło do połączenia spółki ROBYG Young City Sp. z o.o. ze spółką ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. (poprzednio: Fort Property Sp. z o.o.).

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

	Grupa ROBYG Ogród Jelonki *	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.**	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Królewski Park Sp. z o.o.	Razem
Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej						
Aktywa obrotowe razem, w tym:	**-**	**42 788**	**10 105**	**30 857**	**54 684**	**138 434**
Zapasy	-	21 976	-	2 756	9 351	34 083
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	4 081	1 968	3 289	5 054	14 392
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	-	6 783	-	-	201	6 984
Aktywa trwałe razem	**-**	**864**	**50**	**498**	**928**	**2 340**
Suma aktywów	**-**	**43 652**	**10 155**	**31 355**	**55 612**	**140 774**
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	**-**	**14 356**	**654**	**4 573**	**11 406**	**30 989**
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerw)	-	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe zaliczki otrzymane od klientów	-	5 701	125	245	7 980	14 051
Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:	**-**	**7 285**	**653**	**2 764**	**8 003**	**18 705**
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerw)	-	-	-	-	-	-
Długoterminowe zaliczki otrzymane od klientów	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania razem	**-**	**21 641**	**1 307**	**7 337**	**19 409**	**49 694**

	Grupa ROBYG Ogród Jelonki *	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.**	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Królewski Park Sp. z o.o.	Razem
Aktywa netto	**-**	**22 011**	**8 848**	**24 018**	**36 203**	**91 080**
% udziałów posiadanych przez Grupę	***-***	***51%***	***51%***	***51%***	***51%***	
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	-	11 226	4 512	12 249	18 464	46 451
Korekty związane z alokacją ceny nabycia	-	(162)	-	-	-	(162)
Korekty konsolidacyjne	-	(739)	54	(85)	(9)	(779)
Udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	**-**	**10 325**	**4 566**	**12 164**	**18 455**	**45 510**
Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów						
Przychody ze sprzedaży	-	147 507	53 209	116 260	172 348	489 324
Przychody finansowe	-	786	779	513	635	2 713
Koszty finansowe	-	107	6	13	24	150
Podatek dochodowy	-	6 862	2 982	6 421	7 347	23 612
Zysk/(strata) netto / Łączne całkowite dochody	**-**	**30 066**	**12 853**	**27 051**	**31 474**	**101 444**
Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć	(297)	15 334	6 555	13 796	16 052	51 440
Marża Grupy	-	3 048	1 697	2 213	989	7 947
Korekty konsolidacyjne	-	1 237	397	592	1 026	3 252
Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć	**(297)**	**19 619**	**8 649**	**16 601**	**18 067**	**62 639**

(*) w tym ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz jej w 100% kontrolowany podmiot zależny ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. W 2016 roku Spółka nabyła dalsze 50% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. uzyskując kontrolę nad tą jednostką.

(**) W IV kwartale 2016 roku doszło do połączenia spółki ROBYG Young City Sp. z o.o. ze spółką ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. (poprzednio: Fort Property Sp. z o.o.).

27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

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

27.1. Ryzyko stopy procentowej

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

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

Grupa ustanowiła trzy swapy procentowe, które w znaczny sposób zmniejszyły narażenie Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych (szczegóły w Nocie 28.1).

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanych kosztów odsetek Grupy na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z kredytami, pożyczkami oraz obligacjami o zmiennej stopie procentowej).

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty bazowe	Wpływ na koszt odsetek	Wpływ na kapitał własny
Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku			
WIBOR	+ 100 p.b.	(1 970)	(1 596)
EURIBOR	+ 100 p.b.	(451)	(365)
WIBOR	- 100 p.b.	1 970	1 596
EURIBOR	- 100 p.b.	-	-
Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku			
WIBOR	+ 100 p.b.	(2 642)	(2 140)
EURIBOR	+ 100 p.b.	(629)	(509)
WIBOR	- 100 p.b.	2 642	2 140
EURIBOR	- 100 p.b.	-	-

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

31 grudnia 2017 roku – Oprocentowanie zmienne

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

31 grudnia 2016 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne	327 654	-	-	-	-	-	327 654
Pożyczki udzielone akcjonariuszom niekontrolującym oraz partnerom we wspólnych przedsięwzięciach	40 208	-	-	-	-	-	40 208
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 320	2 335	1 969	54 511	-	-	61 135
Oprocentowane kredyty bankowe	99 238	64 170	47 545	14 774	6 337	-	232 064
Obligacje	4 750	104 261	168 657	19 827	99 187	-	396 682
Oprocentowane pożyczki	106 166	23 745	-	-	-	-	129 911
Zamiana stóp procentowych (SWAP)	420	213	213	(304)	(107)	-	435

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

27.2. Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, narażenie Grupy na ryzyko walutowe wynika z inwestycji netto w jednostkę zależną, która jest stroną w transakcji leasingowej opisanej w Nocie 14.

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

	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty)	Wpływ na koszty/przychody finansowe	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2017 roku – EUR	10%	(4)	(474)
	-10%	4	474
31 grudnia 2016 roku – EUR	10%	(7)	(357)
	-10%	7	357

27.3. Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

27.4. Ryzyko związane z płynnością

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

31 grudnia 2017 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	981	2 623	54 685	-	58 289
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	28 702	142 616	129 313	-	300 631
Obligacje	-	89 403	71 672	259 656	-	420 731
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	20 077	-	20 077
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	110 862	4 659	-	-	115 521
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	-	105	504	1 146	-	1 755
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	38 190	-	-	-	38 190
	-	**268 243**	**222 074**	**464 877**	**-**	**955 194**

31 grudnia 2016 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	956	2 862	61 744	-	65 562
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	5 463	213 969	167 557	-	386 989
Obligacje	-	4 753	14 037	433 873	-	452 663
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	16 373	-	16 373
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	89 261	6 766	-	-	96 027
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	-	239	351	1 631	-	2 221
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	18 778	-	-	-	18 778
	-	**119 450**	**237 985**	**681 178**	**-**	**1 038 613**

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

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

31 grudnia 2016 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wpływy	-	(896)	(1 325)	(6 244)	-	(8 465)
Wypływy	-	1 135	1 676	7 875	-	10 686
Kwota netto	**-**	**239**	**351**	**1 631**	**-**	**2 221**

27.5. Ryzyko cenowe

Spółka nabyła jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, które są narażone na ryzyko cenowe. Na dzień sprawozdania finansowego, narażenie na jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych było równe ich wartości godziwej i wynosiło 25 329 tys. PLN. Zmiany wynikające z wyceny jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych mają wpływ na przychody lub koszty finansowe.

28. INSTRUMENTY FINANSOWE

28.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych SWAP:

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji	Cel zabezpieczenia
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	EUR	7 stycznia 2016 roku	31 stycznia 2020 roku	0,07%	EURIBOR 1M	7 000 tys. EUR	zabezpieczenie przepływów pieniężnych związanych z refinansowaniem budynku biurowego ROBYG Business Center
SWAP stopy procentowej (*)	mBank S.A.	PLN	5 września 2014 roku	23 czerwca 2021 roku	2,28%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	zabezpieczenie przepływów pieniężnych związanych z płatnościami odsetek od obligacji wyemitowanych przez Grupę (szerzej opisanych w Nocie 22)
SWAP stopy procentowej (*)	mBank S.A.	PLN	28 sierpnia 2014 roku	1 września 2021 roku	2,26%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	

W odniesieniu do powyższych transakcji w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku Grupa nie stosowała zasad rachunkowości zabezpieczeń.

(*) W odniesieniu do opisanych powyżej dwóch transakcji zamiany stóp procentowych SWAP Grupa stosowała początkowo zasady rachunkowości zabezpieczeń. W związku ze zmianami warunków tych transakcji, jakie miały miejsce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku, zabezpieczenia przestały spełniać warunki umożliwiające stosowanie wobec nich powyższych zasad, w związku z czym Grupa zaprzestała ich stosowania. W efekcie łączny zysk / (strata) na instrumentach zabezpieczających, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym, są odnoszone do zysku / (straty) netto przez okres, na jaki pierwotnie zawarte zostały opisane powyżej transakcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku kwota powyższych strat odniesionych do bieżącego okresu wyniosła 803 tys. PLN (w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku: 204 tys. PLN), natomiast strata z tytułu zmiany wartości godziwych powyższych instrumentów wyniosła 575 tys. PLN (w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku: zysk w kwocie 1 654 tys. PLN) (szczegóły opisane w Nocie 9.5 i 9.6).

28.2. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Aktywa finansowe					
Pozostałe należności długoterminowe	PiN	645	1 140	645	1 140
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	PiN	40 874	20 166	40 874	20 166
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych		72 959	54 770	72 959	54 770
Pożyczki udzielone akcjonariuszom niekontrolującym oraz partnerom we wspólnych przedsięwzięciach	PiN	6 400	40 208	6 400	40 208
Jednostki funduszy inwestycyjnych	AF	25 329	19 390	25 329	19 390
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) (krótko- i długoterminowe)		-	223	-	223
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		379 326	327 654	379 326	327 654
		525 533	**463 551**	**525 533**	**463 551**

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	PZFwgZK	55 477	61 135	55 477	61 135
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	PZFwgZK	283 257	361 975	283 257	361 975
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	PZFwgZK	115 521	96 027	115 521	96 027
Obligacje	PZFwgZK	387 964	396 682	388 362	400 427
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) (krótko- i długoterminowe)		207	659	207	659
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	PZFwgZK	20 077	16 373	20 077	16 373
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	PZFwgZK	38 190	18 778	38 190	18 778
		900 693	**951 629**	**901 091**	**955 374**

Użyte skróty:
PiN– Pożyczki i należności,
PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu
AF – Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

28.3. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

	Oprocentowane kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Obligacje	Zobowiązania z tytułu dywidend	Kaucje bankowe
Na dzień 1 stycznia 2017 roku:	**423 110**	**396 682**	**-**	**1 884**
Zaciągnięcia	521 167		80 643	1 041
Spłaty	(526 381)	(10 499)	(71 035)	(366)
Spłaty odsetek i prowizji	(11 245)	(18 859)	-	-
Naliczone niezapłacone odsetki	11 235	20 639	-	-
Bezgotówkowe zaciągnięcia/(spłaty)	(75 754)	-	-	-
Pozostałe (wycena)	(3 397)	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2017 roku:	**338 735**	**387 963**	**9 608**	**2 559**

29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

Utrzymanie odpowiedniego wskaźnika zadłużenia jest jednym ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji. Wskaźnik zadłużenia, uwzględniający środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych do poziomu 50 000 tys. PLN, dotyczy obligacji serii L, M, N, O, P, R i S (wskaźnik do poziomu 1,1), a wskaźnik zadłużenia, nieuwzględniający środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych, dotyczy obligacji serii K1 (wskaźnik do poziomu 1,3).

Poniżej przedstawiono kalkulację wskaźnika zadłużenia, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych. Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty, pożyczki oraz obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych, pomniejszone o oprocentowane pożyczki od jednostek powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty (w dwóch wersjach: wliczając oraz wyłączając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych). Natomiast kapitały obejmują sumę kapitałów własnych.

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	726 698	819 792
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(47 289)	(129 911)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(379 326)	(327 654)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	**300 083**	**362 227**
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych w wysokości do 50 000 tys. PLN	(50 000)	(50 000)
Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	**250 083**	**312 227**
Kapitał własny	694 791	561 132
Wskaźnik zadłużenia (wyłączając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych)	**0,43**	**0,65**
Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych do kwoty 50 000 tys. PLN)	**0,36**	**0,56**

30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Zarząd spółki dominującej	3	3
Zarządy pozostałych spółek Grupy	13	14
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę	330	330
Razem	**346**	**347**

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, zapłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	448 (*)	512 (*)
Inne usługi poświadczające	27 (**)	207 (**)
Razem	**475**	**719**

(*) 330 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. (w 2016 roku: 390 tys. PLN odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k.) w odniesieniu do badania końcoworocznego i przeglądu półrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki;
(**) 0 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. (w 2016 roku: 160 tys. PLN odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k.).

32. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

NABYCIA GRUNTU (BEZPOŚREDNIO I POŚREDNIO)

W dniu 16 lutego 2018 roku została zawarta umowa nabycia ogółu praw i obowiązków w czterech spółkach komandytowych przez spółki należące do Grupy za kwotę 82 000 tys. PLN. Powyższym spółkom komandytowym przysługują tytuły prawne do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus o łącznej powierzchni 63 309 m2.

W okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa zawarła następujące umowy dotyczące transakcji nabycia gruntów:

Nieruchomość	Rodzaj umowy	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Wartość umowy (w tysiącach PLN netto)
Warszawa (dzielnica Bemowo)	Przedwstępna warunkowa	Własność	3 250
Warszawa (dzielnica Białołęka)	Ostateczna	Własność	1 723
			4 973

OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE

W dniu 22 lutego 2018 roku ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. podpisała z Bankiem Millennium S.A. umowę o kredyt rewolwingowy z globalnym limitem w kwocie 50 000 tys. PLN.

Spółka dokonała w dniu 5 lutego 2018 r. dwóch przedterminowych, całkowitych wykupów obligacji: serii M o nominale 20 000 tys. PLN oraz serii O z nominałem 26 000 tys. PLN.

Spółka dokonała także terminowego, całkowitego wykupu obligacji serii K1 o nominale 38 866 tys. PLN w dniu 26 lutego 2018 roku.

Poza wydarzeniami wymienionymi powyżej oraz w Nocie 21.1, w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 13 marca 2018 roku