

**ROBYG**  
*the Art of Building*



**GRUPA ROBYG S.A.**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2015 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 .....	12
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH .....	12
5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	14
6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE .....	14
7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	16
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI .....	29
9. PRZYCHODY I KOSZTY .....	30
10. PODATEK DOCHODOWY .....	32
11. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....	35
12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY .....	35
13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	36
14. LEASING .....	36
15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	37
16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	38
17. NABYCIE I SPRZEDAŻ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH ORAZ NABYCIE UDZIAŁÓW NIE DAJĄCYCH KONTROLI .....	40
18. SALDO INDYWIDUALNYCH RACHUNKÓW POWIERNICZYCH I POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE .....	41
19. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ZAKLASYFIKOWANE DO AKTYWÓW TRWAŁYCH .....	41
20. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI .....	42
21. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	43
22. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE .....	44
23. PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI .....	46
24. OPROCENTOWANE KREDYTY I POŻYCZKI .....	47
25. REZERWY .....	51
26. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE) .....	52
27. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I WARUNKOWE .....	52
28. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH .....	54
29. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....	60
30. INSTRUMENTY FINANSOWE .....	63
31. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	65
32. STRUKTURA ZATRUDNIENIA .....	65
33. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ..	65
34. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM .....	66

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
Przychody ze sprzedaży	9.1	480 375	409 325
Koszt własny sprzedaży	9.2	(403 358)	(336 335)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	28.5	30 554	26 354
Pozostałe przychody	9.3	2 289	12 505
Koszty marketingu i sprzedaży	9.7	(16 262)	(13 780)
Koszty ogólnego zarządu	9.7	(28 014)	(25 364)
Pozostałe koszty	9.4	(6 538)	(9 745)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto	19.2	-	(2 500)
<b>Zysk operacyjny</b>		<b>59 046</b>	<b>60 460</b>
Przychody finansowe	9.5	6 701	8 641
Koszty finansowe	9.6	(16 169)	(17 059)
<b>Zysk brutto</b>		<b>49 578</b>	<b>52 042</b>
Podatek dochodowy	10.1	31 986	(5 515)
<b>Zysk netto za rok</b>		<b>81 564</b>	<b>46 527</b>
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		79 744	44 084
Akcjonariuszom niekontrolującym		1 820	2 443
		<b>81 564</b>	<b>46 527</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
<b>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):</b>			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	30.1	26	(1 775)
Różnice kursowe z przeliczenia		(471)	-
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>		<b>81 119</b>	<b>44 752</b>
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		79 299	42 309
Akcjonariuszom niekontrolującym	22.4	1 820	2 443
		<b>81 119</b>	<b>44 752</b>
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):	11		
- podstawowy z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,30	0,17
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,30	0,17
- rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,30	0,17
- rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,30	0,17

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

na dzień 31 grudnia 2015 roku

	Nota	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	27 892	22 105
Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie	15	67 020	121 550
Wartość firmy	16.1	21 488	21 488
Inne wartości niematerialne	16.2	583	593
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności	28.5	50 072	52 809
Inne długoterminowe należności	20.1	26 001	3 204
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	59 020	26 343
Grunty przeznaczone pod zabudowę	19.1	121 737	57 921
		<b>373 813</b>	<b>306 013</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	19.1	594 697	522 596
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20.2	120 496	63 952
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 072	1 007
Rozliczenia międzyokresowe		1 878	3 821
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych i pozostałych finansowych aktywów krótkoterminowych	18	38 885	58 012
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	347 776	185 807
		<b>1 104 804</b>	<b>835 195</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 478 617</b>	<b>1 141 208</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki)</b>			
Kapitał zakładowy	22	26 309	26 209
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	22.2	309 965	309 965
Kapitał rezerwowy	22.3	8 770	7 569
Różnice kursowe z przeliczenia		(471)	-
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	22.3	(1 749)	(1 775)
Zyski zatrzymane		154 209	104 606
		<b>497 033</b>	<b>446 574</b>
<b>Akcjonariusze niekontrolujący</b>	22.4	<b>27 141</b>	<b>30 221</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>524 174</b>	<b>476 795</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24	469 827	309 864
Pochodne instrumenty finansowe	30.1	1 394	1 765
Pozostałe zobowiązania	26	17 366	12 159
Zaliczki otrzymane od klientów		1 185	1 830
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	8 507	13 870
		<b>498 279</b>	<b>339 488</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26	109 002	75 771
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24	133 424	82 970
Pochodne instrumenty finansowe	30.1	764	425
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		473	313
Rozliczenia międzyokresowe		12 024	8 610
Zaliczki otrzymane od klientów		191 411	139 537
Rezerwy	25	9 066	17 299
		<b>456 164</b>	<b>324 925</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>954 443</b>	<b>664 413</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>1 478 617</b>	<b>1 141 208</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku

Noty	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk brutto	49 578	52 042
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Amortyzacja	9.7	1 760
Wycena nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie	15	3 063
Płatności w formie akcji własnych	23	-
Przychody z tytułu odsetek	9.5	(6 701)
Koszty z tytułu odsetek	9.6	16 169
Zmiana stanu rezerw		(8 233)
Zysk/strata ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		173
Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	28.5	(30 554)
Dywidendy otrzymane od wspólnych przedsięwzięć	28.5	16 830
Podwyższenie kapitału we wspólnych przedsięwzięciach		(2 346)
Odroczony zysk ze sprzedaży do wspólnych przedsięwzięć		6 931
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>		
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(75 291)
Zmiany stanu należności		(45 728)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		35 097
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		29 153
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		56 586
Pożyczki udzielone jednostkom stowarzyszonym oraz wspólnym przedsięwzięciom		(40 572)
Splata pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom		32 689
Pożyczki otrzymane (weksle wyemitowane do) od jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć	28	25 000
		<b>14 026</b>
Odsetki otrzymane		4 156
Zapłacony podatek dochodowy		(5 777)
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej</b>	<b>61 983</b>	<b>26 921</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(5 711)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		1 872
Nabycie jednostek zależnych oraz wspólnych przedsięwzięć po potrąceniu przejętych środków pieniężnych		(59)
Płatności związane z nabyciem jednostek uczestnictwa funduszy inwestycyjnych		(10 000)
Płatności z tytułu kosztów poniesionych w związku z nieruchomościami inwestycyjnymi i nieruchomościami inwestycyjnymi w budowie		(683)
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(14 581)</b>	<b>(10 087)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji akcji		1 075
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(2 653)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		332 428
Wpływy z tytułu emisji obligacji	24	170 000
Splata kredytów i pożyczek		(228 083)
Splata obligacji	24	(86 000)
Dywidendy zapłacone	12	(28 940)
Dywidendy zapłacone do akcjonariuszy niekontrolujących	12	(3 750)
Płatności za nabycie udziałów niekontrolujących		-
Pożyczki udzielone akcjonariuszom niekontrolującym i partnerom wspólnych przedsięwzięć		(14 216)
Odsetki oraz prowizje zapłacone		(23 778)
Zapłata kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu		(1 911)
Zwrot kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu		1 945
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>115 142</b>	<b>(26 827)</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		162 544
Różnice kursowe netto		53
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>21</b>	<b>183 880</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:</b>	<b>21</b>	<b>183 880</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	21	17 625

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem	
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane				
<b>Na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>26 209</b>	<b>309 965</b>	<b>7 569</b>	<b>-</b>	<b>(1 775)</b>	<b>104 606</b>	<b>446 574</b>	<b>30 221</b>	<b>476 795</b>	
Zysk netto za okres	-	-	-	-	-	79 744	79 744	1 820	81 564	
Inne całkowite dochody	-	-	-	(471)	26	-	(445)	-	(445)	
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(471)</b>	<b>26</b>	<b>79 744</b>	<b>79 299</b>	<b>1 820</b>	<b>81 119</b>	
Podwyższenie kapitału zakładowego	100	-	-	-	-	-	100	-	100	
Podział zysku z poprzedniego okresu	-	-	1 201	-	-	(1 201)	-	-	-	
Dywidenda	12	-	-	-	-	(28 940)	(28 940)	(4 900)	(33 840)	
<b>Na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>22</b>	<b>26 309</b>	<b>309 965</b>	<b>8 770</b>	<b>(471)</b>	<b>(1 749)</b>	<b>154 209</b>	<b>497 033</b>	<b>27 141</b>	<b>524 174</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane			
<b>Na dzień 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>26 052</b>	<b>308 654</b>	<b>5 277</b>	<b>-</b>	<b>78 546</b>	<b>418 529</b>	<b>34 702</b>	<b>453 231</b>
Zysk netto za okres	-	-	-	-	44 084	44 084	2 443	46 527
Inne całkowite dochody	-	-	-	(1 775)	-	(1 775)	-	(1 775)
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 775)</b>	<b>44 084</b>	<b>42 309</b>	<b>2 443</b>	<b>44 752</b>
Płatności w formie akcji	23	-	-	-	2 130	2 130	-	2 130
Podatek dotyczący kosztów rozliczonych w poprzednich okresach w kapitale	10.1	-	393	-	-	393	-	393
Podwyższenie kapitału zakładowego		157	918	-	-	1 075	-	1 075
Podział zysku z poprzedniego okresu		-	-	2 292	(2 292)	-	-	-
Dywidenda	12	-	-	-	(20 967)	(20 967)	(5 000)	(25 967)
Nabycie udziałów niekontrolujących	17	-	-	-	3 105	3 105	(1 924)	1 181
<b>Na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>22</b>	<b>26 209</b>	<b>309 965</b>	<b>7 569</b>	<b>(1 775)</b>	<b>104 606</b>	<b>446 574</b>	<b>30 221</b>
								<b>476 795</b>

## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### 1.1. Informacje dotyczące Spółki

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne. Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 1.2, wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w Nocie 1.3 oraz jednostki stowarzyszone Grupy wymienione zostały w Nocie 1.4 poniżej.

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, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398.

ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.

#### 1.2. Skład Grupy

Szczegółowe informacje na temat podmiotów wchodzących w skład Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2015 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2014 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 (poprzednio: Robyng Morena Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (1)	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	75,00 %	75,00 %
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	75,00 %	75,00 %
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 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %



Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2015 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2014 roku
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 Zarządzanie Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska, i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową.	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morenova Sp. z o.o. (poprzednio: Buforowa Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A.	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 %
SELENIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
SELENIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (3)	n/a
ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (4)	n/a
ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (5)	n/a

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2015 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2014 roku
GW Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (6)	n/a
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (7)	51,00 %
ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Praga Investment Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (8)	100,00 %
BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	51,00 % (9)	100,00 %
BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	51,00 % (10)	100,00 %

- (1) W II kwartale 2015 roku, spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. została przekształcona ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową, w wyniku czego zmieniła swoją nazwę na ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.;
- (2) W IV kwartale 2015 roku, spółka Buforowa Sp. z o.o. zmieniła nazwę na ROBYG Morenova Sp. z o.o.;
- (3) Spółka ta została utworzona przez Spółkę w II kwartale 2015 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN. W III kwartale 2015 roku Spółka podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży 49% udziałów spółce NCRE II Investments Ltd. Warunek wymieniony w rzeczonyj umowie sprzedaży udziałów (którym było uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie przez Spółkę z NCRE II Investments Ltd w ramach spółki ROBYG I Sp. z o.o. wspólnego przedsięwzięcia) został spełniony w dniu 9 grudnia 2015 roku. Ostateczna umowa przeniesienia własności udziałów została zawarta 7 marca 2016 roku, jednakże prawo własności wyżej opisanych udziałów nie zostało przeniesione na NCRE II do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- (4) Spółka ta została utworzona przez Spółkę w III kwartale 2015 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN;
- (5) Spółka ta została utworzona przez Spółkę w III kwartale 2015 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN. W IV kwartale 2015 roku Spółka podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży 49% udziałów spółce NCRE II Investments Ltd. Warunek wymieniony w rzeczonyj umowie sprzedaży udziałów (którym było uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie przez Spółkę z NCRE II Investments Ltd w ramach spółki ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o. wspólnego przedsięwzięcia) został spełniony w dniu 13 stycznia 2016 roku. Ostateczna umowa przeniesienia własności udziałów została zawarta 7 marca 2016 roku, jednakże własność wyżej opisanych udziałów nie została przeniesiona na NCRE II do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- (6) W 2015 roku, Spółka nabyła 100% udziałów w tej spółce za cenę 5 tys. PLN. W III kwartale 2015 roku Spółka podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży 49% udziałów spółce NCRE II Investments Ltd. Warunek wymieniony w rzeczonyj umowie sprzedaży udziałów (którym było uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie przez Spółkę z NCRE II Investments Ltd w ramach spółki GW Development Sp. z o.o. wspólnego przedsięwzięcia) został spełniony w dniu 9 grudnia 2015 roku. Ostateczna umowa przeniesienia własności udziałów została zawarta 7 marca 2016 roku, jednakże własność wyżej opisanych udziałów nie została przeniesiona na NCRE II do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- (7) W III kwartale 2014 roku Spółka podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży 49% udziałów spółce NCRE II Investments Ltd. Warunek wymieniony w rzeczonyj umowie sprzedaży udziałów (którym było uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie przez Spółkę z NCRE II Investments Ltd w ramach spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. wspólnego przedsięwzięcia) został spełniony w dniu 5 listopada 2014 roku. Ostateczna umowa przeniesienia własności udziałów została zawarta w dniu 20 kwietnia 2015 roku. Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku, Grupa kontrolowała 51% udziałów w tej spółce;
- (8) W III kwartale 2015 roku, Spółka sprzedała 100% udziałów w tej spółce na rzecz spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. za cenę 5 tys. PLN w wyniku czego, Spółka pośrednio posiada 51% udziałów w tej spółce. W IV kwartale 2015 roku, spółka ROBYG Praga Investment Sp. z o.o. zmieniła nazwę na ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.;
- (9) W III kwartale 2015 roku, Spółka sprzedała 100% udziałów w tej spółce na rzecz spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.;
- (10) W III kwartale 2015 roku, Spółka sprzedała 100% udziałów w tej spółce na rzecz spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku udział w liczbie głosów posiadanych przez Grupę w spółkach zależnych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

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

### 1.3. Informacje na temat wspólnych przedsięwzięć Grupy

Szczegółowe informacje na temat wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2015 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2014 roku
Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00%(1)	51,00%(1)
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	50,00 %(2)	50,00 %(2)
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %(3)	50,00 %(3)
FORT Property Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	51,00 %(4)	51,00 %(4)
ROBYG Young City Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(5)	51,00 %(5)
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(6)	51,00 %(6)
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(7)	51,00 %(7)

(1) Jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd,

(2) Jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetio Limited;

(3) Jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetio Limited; udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;

(4) Jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.;

(5) Jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.; udział pośredni poprzez FORT Property Sp. z o.o.;

(6) Jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.;

(7) Jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.;

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku, udział procentowy Grupy w liczbie głosów w jednostkach współkontrolowanych odpowiada udziałowi procentowemu Spółki w kapitale zakładowym tych jednostek.

#### 1.4. Informacje na temat jednostek stowarzyszonych Grupy

Szczegółowe informacje na temat jednostek stowarzyszonych Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawia poniższa tabela

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2015 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2014 roku
MK Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50% (1)	n/d

(1) W IV kwartale 2015 roku, Spółka nabyła 50% udziałów w tej spółce za cenę 3 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku, udział procentowy Grupy w liczbie głosów w jednostkach stowarzyszonych odpowiada udziałowi procentowemu Spółki w kapitale zakładowym tych jednostek.

## 2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

### 2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego

sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF różnią się od MSSF UE. Spółka skorzystała z możliwości, występującej w przypadku stosowania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE, zastosowania KIMSF 21 dopiero od okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku natomiast Zmiany do MSR 19 oraz Roczne Zmiany MSSF za okres 2010-2012 będą miały zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku.

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 pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

Złoty polski (PLN) jest walutą operacyjną Spółki oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Od dnia 1 stycznia 2015 roku, nastąpiła zmiana waluty funkcjonalnej jednej z jednostek Grupy z polskiego złotego na euro, w wyniku zmiany przedmiotu działalności tej jednostki z działalności holdingowej na działalność związaną z wynajmem oraz zarządzaniem powierzchniami biurowymi i handlowymi, w której to działalności euro stanowi walutę mającą największy wpływ na ceny sprzedaży oraz wyniki operacyjne. Zmiana waluty funkcjonalnej została perspektywnie zastosowana przez Spółkę. Wyniki za rok zakończony 31 grudnia 2015 oraz sytuacja finansowa tej jednostki na dzień 31 grudnia 2015 roku zostały przeliczone na walutę sprawozdawczą Grupy w następujący sposób:

- aktywa i pasywa 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 16 marca 2016 roku.

## 4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

### 4.1. Profesjonalny osąd

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, tj. w momencie przekazania nieruchomości.

W procesie stosowania powyżej wspomnianej polityki rachunkowości, osąd Zarządu jest niezbędny, by ocenić czy znaczącej części ryzyka i korzyści zostały przeniesione na nabywcę nieruchomości.

#### KLASYFIKACJA UMÓW LEASINGOWYCH

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.

## **WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Jak to przedstawiono w Nocie 1.3 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa jest udziałowcem w kilku wspólnych przedsięwzięciach realizowanych z partnerami. Projekty te są traktowane jako wspólne przedsięwzięcia ze względu na fakt, że Grupa razem z partnerami posiada wspólną kontrolę nad jednostkami realizującymi powyższe projekty. Wynika to z faktu, iż obaj partnerzy mają prawo powoływać tę samą liczbę członków Rady Nadzorczej i tym samym mają wspólną kontrolę nad składem Zarządu.

## **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 ODROZCZONEGO**

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 INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH**

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem. Sposoby ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych zostały przedstawione w Nocie 30 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **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.

### **STAWKI AMORTYZACYJNE**

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

### **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 zostały opisane w Nocie 25.2 zaś szczegółowe informacje dotyczące utworzonych rezerw znajdują się w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 2014 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2015 roku:

Od dnia 1 stycznia 2015 roku, Grupa zastosowała po raz pierwszy następujące standardy:

- KIMSF 21 *Oplaty* (opublikowane dnia 20 maja 2013 roku)
- Poprawki do MSSF 2011-2013 (opublikowane dnia 12 grudnia 2013 roku)

Zastosowanie powyższych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, ani wyniki Spółki.

## 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* (opublikowany dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowane dnia 21 listopada 2013 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- *Poprawki do MSSF 2010-2012* (opublikowane dnia 12 grudnia 2013 roku) – niektóre poprawki mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre mają zastosowanie dla ewentualnych transakcji mających miejsce w dniu 1 lipca 2014 roku lub po tym dniu, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- *MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowany dnia 30 stycznia 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – 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 niezatwierdzone przez UE,

- *Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności* (opublikowane dnia 6 maja 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- *Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji* (opublikowane dnia 12 maja 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- *MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowany dnia 28 maja 2014 roku), w tym zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowane dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSR 16 oraz MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne* (opublikowane dnia 30 czerwca 2014 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- *Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* (opublikowane dnia 12 sierpnia 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- *Zmiany do MSSF 10 oraz MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowane dnia 11 września 2014 roku) - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014* (opublikowane dnia 25 września 2014 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- *Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie zwolnienia z konsolidacji* (opublikowane dnia 18 grudnia 2014 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSR 1 Ujawnienia* (opublikowane dnia 18 grudnia 2014 roku)– mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- *IFRS 16 Leasing* (opublikowane dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później - nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych* (opublikowane dnia 19 stycznia 2016 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* (opublikowane dnia 29 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

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

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych nowych standardów i zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie.

## **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 2015 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. 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 są rozliczane metodą praw własności.

Metoda praw własności polega na początkowym ujęciu inwestycji w cenie nabycia, a następnie korygowaniu tej ceny nabycia o zmiany wartości przypadającego na danego inwestora udziału w aktywach netto podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji mające miejsce po nabyciu. Zysk lub strata inwestora obejmuje przypadający na danego



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

#### **UDZIAŁ W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH**

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wycenia się przy zastosowaniu metody praw własności. Jednostka stowarzyszona to jednostka, w tym także podmiot nie posiadający osobowości prawnej (jak na przykład spółka osobowa), na którą inwestor wywiera istotny wpływ i która nie jest jednostką zależną ani udziałem we wspólnym przedsięwzięciu. Podstawą dla wyceny inwestycji w jednostce stowarzyszonej przy zastosowaniu metody praw własności są sprawozdania finansowe danej jednostki stowarzyszonej. Sprawozdania finansowe jednostek stowarzyszonych sporządzane jest za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdania finansowe Grupy. W razie potrzeby dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia tych danych do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę. Metoda praw własności to metoda księgową, w której inwestycja początkowo jest wykazywana według kosztu nabycia, a następnie dokonuje się korekt w celu uwzględnienia zmian w udziale Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej w okresie następującym po nabyciu. Zysk lub strata Grupy uwzględnia udział Grupy w zysku lub stracie jednostki stowarzyszonej.

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

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	<b>31 grudnia 2015 roku</b>	<b>31 grudnia 2014 roku</b>
USD	3,9011	3,5072
EUR	4,2615	4,2623

### **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.

<b>Typ</b>	<b>Okres</b>
Sprzęt i pozostałe aktywa (większość składników tej pozycji odnosi się do budynków biur sprzedaży oraz biura administracji)	2-10 lat
Pojazdy	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 przekazania środka trwałego 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. 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 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 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, 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 właśnie zakończonego okresu sprawozdawczego.

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

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

	<b>Oprogramowanie</b>
Okres użytkowania	Określony.
Wykorzystywana metoda amortyzacji	Przez 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 według ceny nabycia stanowiącej kwotę nadwyżki Sumy przekazanej zapłaty 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 ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia 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.

## 7.7. Leasing

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

pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

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

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

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

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

Dodatknie różnice kursowe nie podlegają kapitalizacji.

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

utrata wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo której wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, 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 Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią

### **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 oceniana 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 mogłyby 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 w 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 kosztów następuje od momentu podjęcia decyzji o realizacji projektu),
- koszty budowy,



- koszty zarządzania projektem,
- koszty usług architektonicznych i projektowych

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

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

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

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

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na nieściągalne należności. Odpis 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 i pozostałych aktywów krótkoterminowych.

#### **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 Nocie 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 zarządzane 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. Na dzień 31 grudnia 2015 roku ani na 31 grudnia 2014 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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 wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśnięcie 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. Płatności w formie akcji własnych**

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/wyników, kończącym się w dniu, w którym określone pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii Zarządu jednostki dominującej na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

Żadne koszty nie są ujmowane z tytułu nagród, do których prawa nie zostaną ostatecznie nabyte, z wyjątkiem nagród, w przypadku których nabycie praw zależy od warunków rynkowych, które są traktowane jako nabyte bez względu na fakt spełnienia uwarunkowań rynkowych, pod warunkiem spełnienia wszystkich innych warunków dotyczących efektywności.

W przypadku modyfikacji warunków przyznawania nagród rozliczanych w instrumentach kapitałowych, w ramach spełnienia wymogu minimum ujmuje się koszty, jak w przypadku gdyby warunki te nie uległy zmianie. Ponadto, ujmowane są koszty z tytułu każdego wzrostu wartości transakcji w wyniku modyfikacji, wycenione na dzień zmiany.

W przypadku anulowania nagrody rozliczanej w instrumentach kapitałowych, jest ona traktowana w taki sposób, jakby prawa do niej zostały nabyte w dniu anulowania, a wszelkie jeszcze nieujęte koszty z tytułu nagrody są niezwłocznie ujmowane. Jednakże w przypadku zastąpienia anulowanej nagrody nową nagrodą – określoną jako nagroda zastępcza w dniu jej przyznania, nagroda anulowana i nowa nagroda są traktowane tak, jakby stanowiły modyfikację pierwotnej nagrody, tj. w sposób opisany w paragrafie powyżej.

### **7.22. 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 przekazania nieruchomości.

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.

## 7.23. Podatki dochodowe

### 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 ODRO CZONY

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

## 7.24. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu obliczany poprzez podzielenie zysku netto za dany okres sprawozdawczy, 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,
- segment gdański,
- 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, podczas gdy zgodnie z MSSF, wspólne przedsięwzięcia należy ujmować stosując metodę praw własności.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące poszczególnych segmentów sprawozdawczych oraz uzgodnienie pomiędzy sprawozdawczością dotyczącą segmentów a sprawozdaniem z całkowitych dochodów zgodnie z MSSF za lata zakończone dnia 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku.

Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Segmenty operacyjne				Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Gdańsk	Wrocław			
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	112 074	136 998	256 728	-	505 800	(136 998)	368 802
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	104 336	-	-	-	104 336	2 018	106 354
Przychody z najmu	5 219	-	-	-	5 219	-	5 219
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>221 629</b>	<b>136 998</b>	<b>256 728</b>	<b>-</b>	<b>615 355</b>	<b>(134 980)</b>	<b>480 375</b>
<b>Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>35 789</b>	<b>42 616</b>	<b>43 542</b>	<b>-</b>	<b>121 947</b>	<b>(44 930)</b>	<b>77 017</b>
Pozostałe przychody							2 289
Koszty marketingu i sprzedaży							(16 262)
Koszty ogólnego zarządu							(28 014)
Pozostałe koszty							(6 538)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu							30 554
<b>Zysk operacyjny</b>							<b>59 046</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku	Segmenty operacyjne				Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Gdańsk	Wrocław			
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	194 268	121 736	133 675	-	449 679	(121 736)	327 943
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	75 088	-	-	-	75 088	2 090	77 178
Przychody z najmu	4 204	-	-	-	4 204		4 204
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>273 560</b>	<b>121 736</b>	<b>133 675</b>	<b>-</b>	<b>528 971</b>	<b>(119 646)</b>	<b>409 325</b>
<b>Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>47 161</b>	<b>40 840</b>	<b>24 354</b>	<b>-</b>	<b>112 355</b>	<b>(39 365)</b>	<b>72 990</b>
Pozostałe przychody							12 505
Koszty marketingu i sprzedaży							(13 780)
Koszty ogólnego zarządu							(25 364)
Pozostałe koszty							(9 745)
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości (segment gdański)							(2 500)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu							26 354
<b>Zysk operacyjny</b>							<b>60 460</b>

## 9. PRZYCHODY I KOSZTY

### 9.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
Przychody ze sprzedaży lokali	365 497	323 141
Pozostałe przychody ze sprzedaży od podmiotów powiązanych (szczegóły opisane w Nocie 28)	106 354	77 178
Przychody z najmu	5 219	4 204
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych	3 305	4 802
<b>Całkowite przychody ze sprzedaży</b>	<b>480 375</b>	<b>409 325</b>

### 9.2. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do poszczególnych projektów realizowanych przez Grupę przedstawiał się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
Koszt własny sprzedaży lokali	(299 486)	(266 208)
Koszt pozostałej sprzedaży do podmiotów powiązanych	(96 267)	(64 015)
Koszt działalności w zakresie najmu	(2 281)	(1 478)
Koszt pozostałej sprzedaży do podmiotów niepowiązanych	(5 324)	(4 634)
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(403 358)</b>	<b>(336 335)</b>

W koszcie własnym sprzedaży przedstawionym powyżej, kwota 25 082 tys. PLN dotyczy alokacji ceny nabycia w wyniku wniesienia aportem określonych projektów (31 303 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku). Alokacja ceny nabycia odzwierciedlała nadwyżkę wartości godziwej projektów wniesionych aportem nad ich wartością księgową w momencie wniesienia ich aportem, tj. na dzień 22 kwietnia 2008 roku.

### 9.3. Pozostałe przychody

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</b>
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (szczegółowe informacje w Nocie 15)	-	11 767
Rozwiązanie rezerw	635	13
Kary zapłacone przez klientów i podwykonawców	127	74
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	88	79
Wypłaty z tytułu ubezpieczenia	1 100	-
Pozostałe	339	572
<b>Pozostałe przychody ogółem</b>	<b>2 289</b>	<b>12 505</b>

### 9.4. Pozostałe koszty

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</b>
Utworzone rezerwy	(800)	(7 183)
Strata z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnej (szczegóły opisane w Nocie 15)	(3 063)	-
Utworzenie odpisu aktualizującego należności	(742)	(577)
Strata z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	(262)	( 35)
Darowizny	(133)	-
Podatki i inne opłaty	(474)	-
Koszty spraw sądowych	(307)	-
Pozostałe	(757)	(1 950)
<b>Pozostałe koszty ogółem</b>	<b>(6 538)</b>	<b>(9 745)</b>

### 9.5. Przychody finansowe

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</b>
Przychody z tytułu odsetek bankowych	4 117	4 442
Przychody z tytułu pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom	713	2 395
Rozwiązanie rezerwy na odsetki	-	695
Efekt dyskonta z tytułu pozostałych zobowiązań długoterminowych	1 604	325
Pozostałe	267	784
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>6 701</b>	<b>8 641</b>

### 9.6. Koszty finansowe

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</b>
Odsetki od kredytów bankowych	(1 258)	(1 690)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 28)	(657)	(1 332)
Odsetki od obligacji	(9 483)	(10 736)
Odsetki od pozostałych zobowiązań	(1 271)	(1 158)
Straty z tytułu różnic kursowych netto	(888)	(228)
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	(1 405)	(122)
Prowizje bankowe	(450)	(432)
Opłaty związane z notowaniem akcji i obligacji Spółki na rynku publicznym	(554)	(378)
Pozostałe koszty finansowe	(203)	(983)
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>(16 169)</b>	<b>(17 059)</b>

## 9.7. Koszty według rodzajów

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
Amortyzacja	9.8	(1 760)	(1 368)
Zużycie materiałów i energii		(6 976)	(5 110)
Usługi obce		(359 185)	(295 832)
Podatki i opłaty		(5 512)	(3 882)
Koszty świadczeń pracowniczych	9.9	(13 909)	(12 265)
Pozostałe koszty rodzajowe		(2 538)	(2 470)
<b>Koszty według rodzajów ogółem, w tym:</b>		<b>(389 880)</b>	<b>(320 927)</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży		(403 358)	(336 335)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu		(16 262)	(13 780)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu		(28 014)	(25 364)
Zmiana stanu produktów		57 754	54 552

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(1 610)	(1 162)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(150)	(206)
<b>Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem</b>	<b>(1 760)</b>	<b>(1 368)</b>

## 9.9. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
Wynagrodzenia	(11 137)	(8 666)
Koszt płatności w formie akcji własnych (szczegóły zostały opisane w Nocie 24 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego)	-	(1 768)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(1 790)	(1 320)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(982)	(511)
<b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:</b>	<b>(13 909)</b>	<b>(12 265)</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(3 182)	(1 659)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(1 909)	(2 157)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(8 818)	(8 449)

## 10. PODATEK DOCHODOWY

### 10.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>		
<i>Bieżący podatek dochodowy</i>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(5 949)	(12 591)
Korekty dotyczące podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>		
Związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	37 935	7 076
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>31 986</b>	<b>(5 515)</b>



	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b>		
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>		
Efekt podatkowy dotyczący pozycji rozliczonych w poprzednich okresach w kapitale	-	393
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>393</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>		
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>		
Podatek od straty netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	(6)	415
Odroczony podatek związany z różnicami kursowymi z przeliczenia	111	-
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>105</b>	<b>415</b>

## 10.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
Wynik finansowy brutto z działalności kontynuowanej	49 578	52 042
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2014: 19%)	(9 420)	(9 888)
Udział w zysku z inwestycji wycenianych metodą praw własności	4 488	4 019
Nierozpoznane aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 779)	(872)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów – płatności w formie akcji własnych	-	(336)
Pozostałe koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	(71)	(294)
Rozwiązanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do odsetek skapitalizowanych w zapasach	1 371	1 613
Rozwiązanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do należności odsetkowych wniesionych aportem (1)	8 276	7 122
Rozpoznanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do znaków towarowych wniesionych aportem (1)	29 126	-
Rozpoznanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do gruntów wniesionych aportem (1)	5 761	-
Trwałe różnice wynikające z alokacji ceny nabycia	(4 766)	(5 948)
Rezerwy nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	-	(931)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej (65%) (rok zakończony 31 grudnia 2014 roku: 11%)	31 986	(5 515)
<b>Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>31 986</b>	<b>(5 515)</b>

- (1) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku, Grupa dokonała reorganizacji, w której niektóre aktywa (w tym należności z tytułu odsetek, znaki towarowe i grunty) zostały wniesione aportem przez Spółkę lub przez jednostkę zależną do spółek komandytowo-akcyjnych Grupy. Opisany powyżej aport należności odsetkowych skutkowało rozwiązaniem rezerwy z tytułu podatku odroczonego, podczas gdy wniesienie aportem znaków towarowych i gruntów spowodowało rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## 10.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej		Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony	
	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				
Różnice związane z zapasami i zaliczkami od klientów i powstałe z tytułu innego momentu ujęcia przychodu dla celów księgowych i podatkowych	22 665	29 219	6 554	6 068
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	2 307	4 668	2 361	(1 064)
Inne	1 168	732	(436)	(528)
<b>Rezerwa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>26 140</b>	<b>34 619</b>	<b>8 479</b>	<b>4 476</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				
Niezapłacone odsetki od pożyczek i kredytów nieskapitalizowane w zapasach	5 568	17 350	(11 782)	5 022
Rezerwy	3 131	3 754	(623)	518
Straty podatkowe	21 583	8 739	12 844	757
Różnice przejściowe związane z zapasami	7 567	7 794	(227)	1 459
Różnice przejściowe związane z różnicami między podatkową a księgową wartością zapasów	8 842	8 714	128	(3 970)
Różnica przejściowa wynikająca z wartości podatkowej i księgowej znaków towarowych wniesionych aportem	28 520	-	28 520	-
Różnica przejściowa wynikająca z odpisu aktualizującego należności	277	136	141	-
Różnica przejściowa dotycząca pochodnych	410	416	(6)	-
Różnice kursowe z przeliczenia	111	-	111	-
Pozostałe	644	189	455	(377)
<b>Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>76 653</b>	<b>47 092</b>	<b>29 561</b>	<b>3 409</b>
<b>Efekt kompensaty aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego na poziomie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek wchodzących w skład Grupy</b>				
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów			37 935	7 076
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym			-	393
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w pozostałych całkowitych dochodach			105	416
<b>Całkowite obciążenie z tytułu podatku odroczonego</b>			<b>38 040</b>	<b>7 885</b>

	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej		Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony	
	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
<b>Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako</b>				
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	59 020	26 343		
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 507	13 870		

Grupa posiada niewykorzystane straty podatkowe w wysokości 4 085 tys. PLN (15 270 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2014 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 nie ma możliwości planowania podatkowego lub innych dowodów możliwości ich odzyskania w najbliższej przyszłości. Gdyby Grupa mogła rozpoznać wszystkie nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, zysk zwiększyłby się o 776 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.

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	79 744	44 084
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	262 935 836	262 061 890
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)</b>	<b>0,30</b>	<b>0,17</b>

Z racji opisanej w Nocie 23 niniejszego sprawozdania finansowego emisji warrantów subskrypcyjnych, dokonano wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję na dzień 31 grudnia 2014 roku. Na dzień 31 grudnia 2015 roku, nie było żadnych instrumentów rozwadniających.

	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	79 744	44 084
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	262 935 836	263 017 998
<b>Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)</b>	<b>0,30</b>	<b>0,17</b>

## 12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W dniu 24 kwietnia 2015 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2014 rok w wysokości 28 940 tys. PLN (0,11 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 4 maja 2015 roku zaś dywidenda została wypłacona 19 maja 2015 roku.

Za rok 2015 Zarząd ROBYG S.A. proponuje wypłacenie dywidend w wysokości 0,20 PLN na akcję.

W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku Grupa wypłaciła dywidendę dla akcjonariuszy niekontrolujących w wysokości 3 750 tys. PLN (5 000 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku) oraz zadeklarowała zaliczkę na dywidendę w kwocie 1 150 tys. PLN.

### 13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	Środki transportu	Budynki, maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2015 roku	1 497	24 786	26 283
Nabycia	1 753	3 818	5 571
Zbycia i likwidacje	(864)	(545)	(1 409)
Przeniesienia z zapasów	-	2 320	2 320
Koszt na dzień 31 grudnia 2015 roku	2 386	30 379	32 765
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2015 roku	790	3 388	4 178
Odpis amortyzacyjny za okres	394	1 216	1 610
Umorzenie dotyczące zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(650)	(265)	(915)
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2015 roku	534	4 339	4 873
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>707</b>	<b>21 398</b>	<b>22 105</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>1 852</b>	<b>26 040</b>	<b>27 892</b>

  

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku	Środki transportu	Budynki, maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2014 roku	1 864	9 646	11 510
Nabycia	-	3 131	3 131
Zbycia i likwidacje	(367)	(42)	(409)
Przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	12 051	12 051
Koszt na dzień 31 grudnia 2014 roku	1 497	24 786	26 283
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2014 roku	762	2 546	3 308
Odpis amortyzacyjny za okres	305	857	1 162
Umorzenie dotyczące zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(277)	(15)	(292)
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2014 roku	790	3 388	4 178
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>1 102</b>	<b>7 100</b>	<b>8 202</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>707</b>	<b>21 398</b>	<b>22 105</b>

Na dzień 31 grudnia 2015 roku, wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych posiadanych przez spółki z Grupy z tytułu umów leasingu finansowego wynosiła 13 777 tys. PLN (17 784 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2014 roku). 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 2 121 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, 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 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu leasingu finansowego oraz wartość bieżąca netto minimalnych opłat leasingowych przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2015 roku		31 grudnia 2014 roku	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca opłat leasingowych
W okresie 1 roku	3 683	2 202	950	822
W okresie od 1 do 5 lat	63 037	58 845	1 561	1 407
Powyżej 5 lat	-	-	-	-
<b>Minimalne opłaty leasingowe ogółem</b>	<b>66 720</b>	<b>61 047</b>	<b>2 511</b>	<b>2 229</b>
Minus koszty finansowe	(5 673)	-	(282)	-
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:</b>	<b>61 047</b>	<b>61 047</b>	<b>2 229</b>	<b>2 229</b>
- krótkoterminowe	2 202	2 202	822	822
- długoterminowe	58 845	58 845	1 407	1 407

W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2014 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 składającego się z budynku biurowego ROBYG Business Center i określonych lokali komercyjnych. Umowy te zostały zawarte na okresy wynoszące od pięciu do dziesięciu lat.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku jak i na dzień 31 grudnia 2014 roku, przyszłe należne minimalne opłaty leasingowe wynikające z nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
W okresie 1 roku	3 933	5 015
W okresie od 1 do 5 lat	14 656	18 348
Powyżej 5 lat	9 138	6 051
<b>Razem</b>	<b>27 727</b>	<b>29 414</b>

### 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	2015	2014
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia:</b>	<b>121 550</b>	<b>104 460</b>
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(3 063)	11 767
Przeniesienie z zapasów	1 334	10 369
Przeniesienie do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(51 850)	-
Sprzedaż	(1 550)	(2 903)

	2015	2014
Przeniesienie nowego biura administracyjnego ROBYG do rzeczowych aktywów trwałych	-	(12 051)
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	683	9 908
Różnice kursowe z przeliczenia	(84)	-
<b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:</b>	<b>67 020</b>	<b>121 550</b>

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 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku zaklasyfikowano do Poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 *Wycena wartości godziwej*.

Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Średnia wartość
ROBYG Business Center	Metoda dochodowa, metoda kapitalizacji prostej skorygowana o koszty do poniesienia	Szacowana stawka czynszu na m2	8 - 18,11 EUR/m2
		Stopa dyskontowa	8,75%
		Stopa kapitalizacji	8,25%
Wynajmowane lokale usługowe	Wycena wewnętrzna	Na podstawie rynkowej ceny sprzedaży	-

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku wynosiły 5 219 tys. PLN (4 204 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku).

## 16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

### 16.1. Wartość firmy

#### Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 roku	29 139
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 roku	29 139
Utrata wartości na dzień 1 stycznia 2015 roku	7 651
Utrata wartości na dzień 31 grudnia 2015 roku	7 651
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>21 488</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>21 488</b>

<i>Wartość firmy</i>	
	29 139
	29 139
	7 651
	7 651
	<b>21 488</b>
	<b>21 488</b>

#### Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 roku	29 139
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 roku	29 139
Utrata wartości na dzień 1 stycznia 2014 roku	7 651
Utrata wartości na dzień 31 grudnia 2014 roku	7 651
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>21 488</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>21 488</b>

<i>Wartość firmy</i>	
	29 139
	29 139
	7 651
	7 651
	<b>21 488</b>
	<b>21 488</b>

Wartość firmy przedstawiona w powyższej tabeli została wykazana w wyniku zakupu spółki ROBYG Zarządanie Sp. z o.o., które miało miejsce w 2008 roku.

Test na utratę wartości firmy powstałej przy zakupie spółki ROBYG Zarządanie Sp. z o.o. przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2015 roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku nie odnotowano utraty wartości firmy.

W ciągu 2010 roku, z racji reorganizacji procesów biznesowych w ramach Grupy, część usług dotychczas świadczonych przez ROBYG Zarządanie Sp. z o.o. a związanych z organizacją procesu sprzedaży mieszkań wybudowanych przez poszczególne spółki Grupy, zaczęła być świadczona przez inną spółkę w ramach Grupy – tj. ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. Z tego powodu, test na utratę wartości firmy został przeprowadzony w odniesieniu do wartości odzyskiwalnych obu tych spółek - spółki ROBYG Zarządanie Sp. z o.o. (która to spółka świadczy usługi zarządzania projektami, usługi księgowo oraz usługi najmu powierzchni biurowych na rzecz innych spółek z Grupy) a także spółki ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. Wartości odzyskiwalne ROBYG Zarządanie Sp. z o.o. oraz ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta zastosowana do

przepływów pieniężnych wynosi 8,0% (2014: 9,0%) a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane przy przyjęciu stopy wzrostu wynoszącej 2,0% (2014: 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,
- stopy dyskonta,
- stopy wzrostu przyjętej przy ekstrapolacji przepływów pieniężnych poza okres prognozy.

Marża brutto – marża brutto związana jest z szacowaną kwotą opłat za zarządzanie projektem, opłat z tytułu usług wynajmu oraz usług księgowych płatnych na rzecz spółki zarządzającej przez spółki celowe oraz z szacowaną wartością prowizji za organizację procesu sprzedaży mieszkań płaconej przez spółkę celową na rzecz ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. pomniejszoną o szacowane koszty działalności operacyjnej tych dwóch spółek. Opłaty za zarządzanie opierają się na budżetowanych kwotach łącznych kosztów związanych z daną inwestycją mieszkaniową prowadzoną przez spółkę celową.

Stopa dyskonta – wyliczenie stopy dyskonta opiera się na publikowanych wskaźnikach branżowych oraz stopie wolnej od ryzyka (stopie zwrotu z pięcioletnich obligacji rządowych) lecz uwzględnia również szacunki Zarządu dotyczące ryzyka specyficznego dla spółki zarządzającej oraz spółki organizującej sprzedaż mieszkań budowanych przez spółki Grupy.

Szacowana stopa wzrostu – oparta na publikowanych analizach sektorowych oraz szacunkach Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki jest zdania, że żadna prawdopodobna zmiana któregokolwiek z powyższych założeń nie spowoduje, że wartość bilansowa ośrodków generujących wpływy pieniężne, do których została zaalokowana wartość firmy, będzie wyższa od ich wartości odzyskiwanej.

**16.2. Inne wartości niematerialne**

**Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku**

	<b>Inne wartości niematerialne i prawne</b>	<b>Razem</b>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 roku	1 570	1 570
Zwiększenia	140	140
Zmniejszenia (likwidacje)	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>1 710</b>	<b>1 710</b>
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2015 roku	977	977
Odpis amortyzacyjny za okres	150	150
Amortyzacja dotycząca zlikwidowanych wartości niematerialnych	-	-
<b>Umorzenie na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>1 127</b>	<b>1 127</b>
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>593</b>	<b>593</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>583</b>	<b>583</b>

**Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku**

	<b>Inne wartości niematerialne i prawne</b>	<b>Razem</b>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 roku	1 423	1 423
Zwiększenia	147	147
Zmniejszenia (likwidacje)	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>1 570</b>	<b>1 570</b>
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2014 roku	771	771
Odpis amortyzacyjny za okres	206	206
Amortyzacja dotycząca zlikwidowanych wartości niematerialnych	-	-
<b>Umorzenie na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>977</b>	<b>977</b>
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>652</b>	<b>652</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>593</b>	<b>593</b>

## **17. NABYCIE I SPRZEDAŻ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH ORAZ NABYCIE UDZIAŁÓW NIE DAJĄCYCH KONTROLI**

### **TRANSAKCJE W 2015 ROKU:**

W 2015 roku Grupa utworzyła nowe spółki, których szczegóły są opisane w Nocie 1.2 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W dniu 18 września 2014 roku, Spółka zawarła umowę wspólnego przedsięwzięcia z NCRE II Investments Ltd („NCRE II”) dotyczącą projektu Green Mokotów Residence realizowanego przez ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. („RMI”). Jednocześnie, Spółka i NCRE II („Strony”) podpisały warunkową umowę sprzedaży dotyczącą sprzedaży przez Spółkę na rzecz NCRE II 49% udziałów w RMI w związku z inwestycją NCRE II w RMI w formie pożyczki i inwestycji w łącznej kwocie 40 000 tys. PLN. Umowa wspólnego przedsięwzięcia oraz powyższe transakcje zostały zawarte przez Strony pod warunkiem zawieszającym uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie wspólnego przedsięwzięcia. Grupa otrzymała zgodę w dniu 5 listopada 2014 roku. W dniu 20 kwietnia 2015 roku, Grupa podpisała ostateczną umowę przeniesienia prawa własności udziałów w spółce. Ze względu na fakt, że zgodnie z umową wspólnego przedsięwzięcia, Spółka posiada nieodwołalne prawo do zakupu 49% udziałów oraz do wykupu całych pożyczek udzielonych RMI przez NCRE II w każdej chwili według wartości godziwej tych udziałów i pożyczek, Grupa ma kontrolę nad RMI. Z tego względu, Grupa dokonała konsolidacji RMI metodą pełnej konsolidacji na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku.

W 2015 roku, Spółka nabyła 100% udziałów w GW Development Sp. z o.o. za cenę nabycia wynoszącą 5 tys. PLN. W dniu 8 września 2015 roku, Spółka podpisała list intencyjny z NCRE II dotyczący realizacji wspólnego przedsięwzięcia związanego z inwestycją Young City II realizowaną przez GW Development Sp. z o.o. oraz warunkowej sprzedaży 49% udziałów w GW Development Sp. z o.o. na rzecz NCRE II. Warunek określony w wyżej wymienionym liście intencyjnym (czyli uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie wspólnego przedsięwzięcia przez Spółkę i NCRE II w GW Development Sp. z o.o.) został spełniony w dniu 9 grudnia 2015 roku.

W dniu 8 września 2015 roku, Spółka podpisała list intencyjny z NCRE II dotyczący realizacji wspólnego przedsięwzięcia związanego z inwestycją Stacja Nowy Ursus realizowaną przez Robyg I Sp. z o.o. oraz warunkowej sprzedaży 49% udziałów w Robyg I Sp. z o.o. na rzecz NCRE II. Warunek określony w wyżej wymienionym liście intencyjnym (czyli uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie wspólnego przedsięwzięcia przez Spółkę i NCRE II w Robyg I Sp. z o.o.) został spełniony w dniu 9 grudnia 2015 roku.

W dniu 25 listopada 2015 roku, Spółka zawarła umowę wspólnego przedsięwzięcia z NCRE II dotyczącą projektu Villa Nobile realizowanego przez ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o. („RPI II”). Jednocześnie, Spółka i NCRE II podpisały warunkową umowę sprzedaży udziałów dotyczącą sprzedaży przez Spółkę na rzecz NCRE II 49% udziałów w RPI II, za wartość nominalną, w związku z inwestycją NCRE II w RPI II. Umowa wspólnego przedsięwzięcia oraz powyższe transakcje zostały zawarte przez Strony pod warunkiem zawieszającym uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie wspólnego przedsięwzięcia.

### **TRANSAKCJE W 2014 ROKU:**

W 2014 roku Grupa utworzyła nowe spółki, których szczegóły są opisane w Nocie 1.2 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W dniu 2 lipca 2014 roku Spółka dokonała wykupu od swojego partnera biznesowego Wildetio Limited („Wildetio”) pozostałej części projektu deweloperskiego prowadzonego w dzielnicy Wilanów w Warszawie przez spółkę Wilanów Office Center Sp. z o.o. („WOC”) poprzez:

- nabycie przez Spółkę od Wildetio 490 udziałów w kapitale zakładowym WOC o łącznej wartości nominalnej 24,5 tys. PLN stanowiących 49% kapitału zakładowego WOC za łączną cenę zakupu wynoszącą 24,5 tys. PLN;
- wstąpienie przez Spółkę w prawa Wildetio jako wierzyciela WOC z tytułu umów pożyczek, w których Wildetio jest pożyczkodawcą a WOC jest pożyczkobiorcą, poprzez spłatę Wildetio do kwoty 14 975 tys. PLN wynikającej z wyżej wspomnianych pożyczek.

Jednocześnie Wildetio zobowiązało się do objęcia jednego udziału w kapitale zakładowym WOC po cenie emisyjnej równej wartości niespłaconych pożyczek WOC do Wildetio (wynoszącej 1 205 tys. PLN) i sprzedaży tego udziału za cenę 500 PLN na rzecz Spółki. Podwyższenie kapitału WOC zostało dokonane do końca 2014 roku. W związku ze zobowiązaniem Wildetio do sprzedaży nowo objętego udziału w podwyższonym kapitale WOC, na dzień 31 grudnia 2014 Spółka w 100% kontrolowała WOC i była jego jedynym pożyczkodawcą.



Powyższa transakcja została potraktowana jako nabycie udziałów niekontrolujących i została rozliczona bezpośrednio w kapitale. Grupa rozpoznała z tego tytułu łączny zysk w wysokości 3 105 tys. PLN (składający się z 1 900 tys. PLN z tytułu zakupu 49% udziałów niekontrolujących oraz z 1 205 tys. PLN z tytułu rozliczenia pozostałych pożyczek z Wildetio).

W dniu 18 września 2014 roku, Spółka zawarła umowę o wspólnym przedsięwzięciu ze spółką NCRE II Investments Ltd („NCRE II”) dotyczącą projektu Green Mokotów Residence realizowanego przez spółkę ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. („RMI”). Jednocześnie, Spółka i NCRE II podpisały warunkową umowę dotyczącą sprzedaży przez Spółkę na rzecz NCRE II 49% udziałów w RMI w związku z inwestycją NCRE II w RMI w formie pożyczki i inwestycji w łącznej kwocie 40 000 tys. PLN. Umowa wspólnego przedsięwzięcia oraz powyższe transakcje zostały zawarte przez Strony pod warunkiem zawieszającym uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie wspólnego przedsięwzięcia. Grupa otrzymała zgodę w dniu 5 listopada 2014 roku. Z racji tego, że zgodnie z umową wspólnego przedsięwzięcia Spółka posiada nieodwołalne prawo do zakupu 49% udziałów RMI oraz do wykupu całych pożyczek udzielonych przez NCRE do RMI za cenę równą wartości godziwej wspomnianych udziałów oraz pożyczek, Grupa ma kontrolę nad RMI. Dlatego, Grupa konsoliduje RMI metodą pełnej konsolidacji na dzień 31 grudnia 2014 roku.

## 18. SALDO INDYWIDUALNYCH RACHUNKÓW POWIERNICZYCH I POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	28 791	57 944
Jednostki funduszu inwestycyjnego	10 027	-
Pozostałe	67	68
<b>Saldo indywidualnych rachunków powierniczych i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>38 885</b>	<b>58 012</b>

## 19. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ZAKLASYFIKOWANE DO AKTYWÓW TRWAŁYCH

### 19.1. Zapasy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
<b>Aktywa trwałe</b>		
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się rozpoczęcia budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	121 737	57 921
	<b>121 737</b>	<b>57 921</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Grunty nabyte pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	250 364	190 276
Produkcja w toku (mieszkania w trakcie budowy, wraz z gruntami, na których są budowane)	171 230	223 572
Wyroby gotowe (mieszkania i lokale komercyjne w ramach inwestycji mieszkaniowych)	139 552	106 732
Zaliczki na poczet nabycia ziemi	31 712	1 340
Zaliczki na poczet nabycia usług budowlanych	1 839	676
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>594 697</b>	<b>522 596</b>
<b>Saldo zapasów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych</b>	<b>716 434</b>	<b>580 517</b>

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	39 423	49 477
	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</b>
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	13 016	10 824

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku Grupa nie dokonała i nie odwróciła jakiegokolwiek odpisu dotyczącego trwałej 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.

W roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku, Grupa dokonała odpisu wartości zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w odniesieniu do wybranych etapów projektu (części dotyczącej zabudowy jednorodzinnej) realizowanego przez jedną ze spółek zależnych – ROBYG Morena Sp. z o.o. w łącznej kwocie 2 500 tys. PLN.

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

### 20.1. Pozostałe należności długoterminowe

	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
Pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych (*)	20 062	-
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane	5 329	3 204
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez jednostki niepowiązane	610	-
<b>Razem pozostałe należności długoterminowe</b>	<b>26 001</b>	<b>3 204</b>

(\*) Pozycja ta dotyczy długoterminowej pożyczki udzielonej na rzecz jednostki stowarzyszonej Grupy; nominalna stopa oprocentowania pożyczki oparta jest o stopę oprocentowania WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 4,0%; pożyczka została zabezpieczona hipoteką ustanowioną na gruntach będących własnością wyżej wymienionej jednostki stowarzyszonej.

### 20.2. Bieżące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych, pomniejszone o odpisy aktualizujące	5 673	10 259
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych pomniejszone o odpisy aktualizujące (patrz Nota 28)	49 536	24 342
Należności budżetowe	33 956	13 915
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane	10 121	15 251
Zaliczki na poczet dywidend zadeklarowanych przez wspólne przedsięwzięcia	4 845	-
Pożyczki udzielone (*)	14 326	-
Zwrot z tytułu ubezpieczenia	1 100	-
Pozostałe należności	939	185
<b>Należności ogółem, netto</b>	<b>120 496</b>	<b>63 952</b>
Odpis aktualizujący należności nieściągalne	1 458	718
<b>Należności ogółem, brutto</b>	<b>121 954</b>	<b>64 670</b>

(\*) Pozycja ta dotyczy niezabezpieczonych pożyczek krótkoterminowych udzielonych przez Grupę na rzecz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach oraz akcjonariuszy niekontrolujących; nominalna stopa oprocentowania pożyczek oparta jest o stopę oprocentowania WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 2.95%.

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.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku saldo należności budżetowych stanowiły głównie należności z tytułu VAT związane z nabyciem ziemi przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w kwocie nominalnej wynoszącej 1 458 tys. PLN (na 31 grudnia 2014 roku: 718 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:

	2015	2014
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>718</b>	<b>154</b>
Obciążenie za okres	740	577
Wykorzystanie	-	-
Odwrocenie	-	(13)
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>1 458</b>	<b>718</b>

Tabela poniżej przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych, które według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku były przeterminowane:

	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane				
			< 30 dni	30 – 60 dni	60 – 90 dni	90 – 120 dni	>120 dni
31 grudnia 2015 roku	120 496	105 246	11 253	926	352	470	2 249
31 grudnia 2014 roku	63 952	55 184	4 473	1 224	339	888	1 844

## 21. 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 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	88 844	10 751
Lokaty krótkoterminowe	240 008	158 474
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	17 625	14 655
<b>Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>346 477</b>	<b>183 880</b>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – depozyty środków pieniężnych na rachunkach bankowych dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz obligacji	1 299	1 927
<b>Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>347 776</b>	<b>185 807</b>

## 22. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

### 22.1. Kapitał zakładowy

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przynajmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku(\*\*\*):

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcjonariusza(*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
TFI PZU S.A.	29 418 983	11,18%
PZU OFE	24 000 000	9,12%
Oscar Kazanelson wraz z akcjami posiadanymi za pośrednictwem spółki REIDAR Consulting & Management LTD	22 197 810	8,44%
AEGON OFE	20 000 000	7,60%
AVIVA OFE	19 690 000	7,48%
GENERALI OFE	18 905 918	7,19%
PKO BP Bankowy OFE	17 352 843	6,60%
Nationale-Nederlanden OFE	13 352 001	5,08%
Pozostali akcjonariusze	98 174 445	37,31%
<b>Razem</b>	<b>263 092 000</b>	<b>100,00%</b>

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

(\*\*) Udział w kapitale zakładowym jest równy udziałowi w łącznej liczbie głosów.

(\*\*\*) Informacja o strukturze akcjonariatu zaprezentowana powyżej została przygotowana w oparciu o ostatnie zawiadomienia otrzymane przez Spółkę od akcjonariuszy zobligowanych do informowania Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W dniu 26 lutego 2015 roku kapitał zakładowy Spółki podwyższono z kwoty 26 209 200,00 PLN do 26 309 200,00 PLN w drodze emisji 1 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania warrantów subskrypcyjnych w ramach programu motywacyjnego obowiązującego w Grupie.

#### WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 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.

### 22.2. Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Na dzień 31 grudnia 2015 roku nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 309 965 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2014 roku 309 965 tys. PLN) i powstała z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji pomniejszonej o koszty związane z podwyższeniem kapitału zakładowego, pomniejszonej o efekt korekt związanych z aportami oraz nabyciem spółek zależnych.

### 22.3. Zyski zatrzymane 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 rezerwy 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 rezerwy 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 2014 roku, opisany powyżej obowiązkowy kapitał rezerwy w kwocie 7 569 tys. PLN był przedstawiony w zyskach zatrzymanych. Na dzień 31 grudnia 2015 roku, Grupa przyjęła politykę przedstawiania tej kwoty jako osobnej pozycji w kapitale własnym. Ta zmiana w prezentacji została dokonana retrospektywnie przez

Grupę. W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku, obowiązkowy kapitał rezerwy osiągnął wymagany poziom jednej trzeciej kapitału zakładowego Spółki, tj. 8 770 tys. PLN

Na dzień 31 grudnia 2015 roku nie istniały żadne inne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku zyski zatrzymane zawierały inne całkowite dochody w łącznej kwocie (1 775) tys. PLN wynikające z posiadanych przez Grupę instrumentów zabezpieczających (SWAP) (szczegóły znajdują się w nocie 30.1). Na 31 grudnia 2015 roku, Grupa przyjęła zasadę prezentacji tej kwoty jako oddzielną pozycję w kapitale.

Ta zmiana w prezentacji została dokonana retrospektywnie przez Grupę.

## 22.4. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	2015	2014
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>30 221</b>	<b>34 702</b>
Dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowane akcjonariuszom niekontrolującym	(4 900)	(5 000)
Nabycie udziałów nie dających kontroli	-	(1 924)
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	1 820	2 443
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>27 141</b>	<b>30 221</b>

Szczegóły dotyczące spółek zależnych posiadających udziały niekontrolujące:

Spółka	% posiadany przez akcjonariuszy niekontrolujących w kapitale zakładowym jednostki		Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących		Skumulowana wartość niekontrolujących udziałów	
	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku	2015	2014	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
	ROBYG City Apartments Group	25%	25%	(56)	2 946	25 302
ROBYG Mokotów Investment Group	49 %	49 %	1 876	(37)	1 839	(37)
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	-	-	-	(466)	-	-
<b>Razem</b>	-	-	<b>1 820</b>	<b>2 443</b>	<b>27 141</b>	<b>30 221</b>

Skrócone informacje finansowe dotyczące spółek zależnych posiadających istotne udziały niekontrolujące w Grupie na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

	Grupa ROBYG City Apartments (**)		Grupa ROBYG Mokotów Investment (*)	
	2015	2014	2015	2014
Aktywa obrotowe razem	75 147	127 908	91 504	76 273
Aktywa trwale razem	1 859	4 797	27 704	375
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	17 297	72 988	5 284	2 299
- pożyczki udzielone przez Grupę	-	-	4 157	1 939
Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:	4 576	5 030	110 187	74 419
- pożyczki udzielone przez Grupę	-	-	63 513	52 617
- pożyczki udzielone przez akcjonariuszy niekontrolujących	-	-	45 461	21 445
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	41 129	40 795	1 899	(33)
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	14 004	13 892	1 838	(37)
Przychody ze sprzedaży	99 481	137 280	-	-
Pozostałe przychody	722	1 796	238	18
Koszt własny sprzedaży	(73 456)	(98 378)	-	-
Pozostałe koszty	(3 081)	(6 087)	(2 621)	(111)
Zysk / (Strata) netto /Łączne całkowite dochody	20 047	28 873	3 828	(75)
Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	15 035	21 655	1 952	(38)
Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	5 012	7 218	1 876	(37)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom niekontrolującym	(4 900)	(5 000)	-	-

\* zawiera dane Grupy Kapitałowej ROBYG Mokotów Investment, składającej się z ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. oraz jej 100% jednostek zależnych: ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o., Barium Sp. z o.o. S.K.A..

\*\* zawiera dane Grupy Kapitałowej ROBYG City Apartments składającej się z ROBYG City Apartments Sp. z o.o. oraz jej 100% jednostki zależnej ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.

## 23. PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI

W grudniu 2014 roku, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki, 1 000 000 warrantów serii E zostało przydzielonych uprawnionym osobom. Każdy warrant uprawnia osobę uprawnioną do objęcia jednej akcji serii G za cenę 0,10 PLN, stanowiącą wartość nominalną jednej akcji. W wyniku tego, w styczniu 2015 roku wyemitowano 1 000 000 akcji serii G, co zostało opisane w Nocie 22.1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Spółka uznała wyżej wymienioną transakcję za płatności w formie akcji własnych rozliczane w instrumentach kapitałowych.

Wartość godziwa płatności w formie akcji własnych rozliczanej w instrumentach kapitałowych została ustalona poprzez odniesienia do wartości godziwej akcji Spółki na dzień przydzielenia warrantów serii E, tj. na będący dniem, w którym istotne warunki planu zostały przekazane uprawnionym osobom (dzień 23 grudnia 2014 roku). Wartość godziwa akcji została określona jako kurs zamknięcia notowań akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu 23 grudnia 2014 (2,23 PLN za akcję). Nie określono żadnych warunków dodatkowych dotyczących nabycia uprawnień.

Łączna kwota, która została rozpoznana przez Grupę w związku z płatnościami w formie akcji własnych za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku wyniosła 2 130 tys. PLN, z czego kwota 1 768 tys. PLN została rozpoznana przez Grupę w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za ten okres.

Grupa nie zawarła żadnych nowych transakcji dotyczących płatności w formie akcji własnych w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku.

## 24. OPROCENTOWANE KREDYTY I POŻYCZKI

Szczegóły dotyczące oprocentowanych pożyczek i kredytów ujętych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawiają się następująco:

		Na dzień 31 grudnia 2015 roku		Na dzień 31 grudnia 2014 roku	
		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bilans zobowiązań	Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bilans zobowiązań
<b>Krótkoterminowe oprocentowane pożyczki i kredyty</b>					
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(4)	2,70%	2 203	7,41%	822
Kredyty	(1)	4,17%	20 374	5,16%	13 581
Pożyczki od podmiotów powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(2)	6,38%	24 359	n/d	20 720
Obligacje	(3)	7,56%	86 488	8,57%	47 847
			<b>133 424</b>		<b>82 970</b>
<b>Długoterminowe oprocentowane pożyczki i kredyty</b>					
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(4)	2,43%	58 845	7,28%	1 407
Kredyty	(1)	4,42%	78 846	5,64%	45 442
Pożyczki od podmiotów powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(2)	5,89%	45 461	7,25%	21 445
Obligacje	(3)	5,33%	286 675	7,02%	241 570
			<b>469 827</b>		<b>309 864</b>

(1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę która waha się od 2,5% do 3,0% (w 2014 roku: WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększone o marżę, które wahają się od 2,4% to 3,4%). Kwoty przedstawiane przez Grupę jako krótkoterminowe także odzwierciedlają raty pożyczek długoterminowych których spłata, zgodnie z harmonogramem, przypada w 2016 roku.

(2) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M lub WIBOR 1Y powiększona o marżę która waha się od 4,0% do 5,2%. (w 2014 roku: WIBOR 6M powiększony o marżę 5,5%).

(3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 3M lub WIBOR 6M powiększona o marżę która waha się od 2,3% do 4,5%. (w 2014 roku: WIBOR 3M lub WIBOR 6M powiększony o marżę, które wahają się od 3,0% do 4,9%).

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

Na 31 grudnia 2015 roku zaciągnięte kredyty bankowe były objęte następującymi zabezpieczeniami na aktywach Grupy:

- hipoteki ustanowione na działkach będących własnością poszczególnych jednostek Grupy na których realizują one swoje inwestycje,
- poręczenia udzielone przez Spółkę,
- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na udziałach poszczególnych jednostek Grupy na rzecz banku,
- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na prawach do rachunków bankowych posiadanych przez poszczególne jednostki Grupy,
- kaucje zabezpieczające w wysokości odsetek naliczonych z tytułu kredytów bankowych przez określony okres,
- podporządkowanie pożyczek od udziałowców,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji do wysokości określonych kwot,
- przystąpienie przez Spółkę do długu,
- weksel in blanco udzielony przez kredytobiorcę wraz z poddaniem się egzekucji,
- cesja praw wynikających z umów zawartych przez spółki z Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku, zapasy o łącznej wartości księgowej wynoszącej 217 595 tys. PLN (261 468 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2014 roku) oraz grunty przeznaczone pod zabudowę sklasyfikowane jako aktywa długoterminowe o łącznej wartości księgowej wynoszącej 97 307 tys. PLN (51 313 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2014 roku) zostały wykorzystane jako zabezpieczenie (hipoteki) kredytów bankowych oraz obligacji Grupy. Hipoteki zostały ustanowione na następujących pozycjach ze sprawozdania z sytuacji finansowej, które zostały rozpoznane w zapasach:

- grunty nabyte pod zabudowę
- produkcja w toku, wyroby gotowe

a także na saldzie gruntów przeznaczonych pod zabudowę sklasyfikowanych jako aktywa długoterminowe.

Poza zabezpieczeniami kredytów i pożyczek opisanymi powyżej, Grupa wyemitowała obligacje, które objęte są następującymi zabezpieczeniami:

- Obligacje serii O: obligacje są zabezpieczone hipoteką ustanowioną na działkach będących własnością MK Development Sp. z o.o. oraz na jednej z działek będących własnością ROBYG Praga Investment Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki wynosi 45 000 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku, Grupa posiadała do dyspozycji 114 397 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2014 roku: 22 883 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów i pożyczek, które są dostępne dla Grupy po spełnieniu określonych warunków wynikających z umów kredytowych.

#### **24.1. Nowe umowy oraz zmiany w umowach pożyczek, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku**

##### **ROBYG SŁONECZNA MORENA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SP. K (POPZEDNIO: ROBYG MORENA SP. Z O.O.)**

W dniu 12 lutego 2015 roku spółka ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. podpisała umowę kredytową z Bank Zachodni WBK S.A. Łączna kwota kredytu wynosiła 37 000 tys. PLN. Kwota 12 427 tys. PLN została udzielona na okres do dnia 31 grudnia 2017 roku, a kwota 24 573 tys. PLN została udzielona na okres do dnia 30 czerwca 2018 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Istotne zabezpieczenia ustanowione w związku z powyższą umową obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 55 500 tys. PLN ustanowioną na gruncie będącym własnością spółki ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.,
- poręczenie udzielone przez Spółkę do wysokości 48 520 tys. PLN.

W dniu 15 października 2015 roku spółka ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: Robyg Morena Sp. z o.o.) podpisała umowę kredytową z Bank Zachodni WBK S.A. Kwota kredytu wynosiła 20 000 tys. PLN. Kredytu udzielono na okres do dnia 31 grudnia 2018 roku. Stopa oprocentowania kredytu



oparta jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Istotne zabezpieczenia ustanowione w związku z umową obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 30 000 tys. PLN ustanowioną na gruncie będącym własnością spółki ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.,
- zastawy rejestrowe na czterech rachunkach spółki ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz na jej należnościach z indywidualnych rachunków powierniczych do kwoty 30 000 tys. PLN każdy.

### **ROBYG S.A.**

W dniu 13 lipca 2015 roku spółka ROBYG S.A. podpisała umowę kredytową z Bank Polska Kasa Opieki S.A. ("Bank Pekao"). Kwota kredytu wynosiła 50 000 tys. PLN. Kredytu udzielono na okres do dnia 12 lipca 2016 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Zabezpieczenia ustanowione w związku z umową obejmują:

- weksel,
- pełnomocnictwo udzielone przez Spółkę na rzecz Banku Pekao do wszystkich rachunków spółki prowadzonych przez Bank Pekao.

W dniu 23 listopada 2015 roku spółka ROBYG S.A. podpisała umowę kredytową z Getin Noble Bank S.A. Kwota kredytu wynosiła 21 000 tys. PLN. Kredytu udzielono na okres do dnia 30 listopada 2016 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Zabezpieczenia ustanowione w związku z umową obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 31 500 tys. PLN ustanowioną na gruncie będącym własnością spółki GW Development Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce GW Development Sp. z o.o.

### **ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SP. Z O.O.**

W dniu 26 sierpnia 2015 roku spółka ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z mBank S.A. Łączna kwota kredytów wynosiła 56 100 tys. PLN i składała się z kredytu inwestycyjnego w kwocie 41 100 tys. PLN oraz kredytu odnawialnego w kwocie 15 000 tys. PLN. Kredytu udzielono na okres do dnia 31 grudnia 2019 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Istotne zabezpieczenia ustanowione w związku z umową obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 128 148 tys. PLN ustanowioną na gruncie gdzie będzie realizowany projekt "Green Mokotów",
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. posiadanych przez Spółkę.

W dniu 23 grudnia 2015 roku ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu inwestycyjnego z mBank S.A. W rezultacie, kwota kredytu została zmniejszona do 12 741 tys. PLN a maksymalna kwota zabezpieczenia z tytułu hipoteki została zmniejszona do 41 611 tys. PLN.

### **ROBYG KAMERALNA SP. Z O.O.**

W dniu 23 października 2015 roku spółka ROBYG Kameralna Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank Zachodni WBK S.A. Kwota kredytu wynosiła 15 000 tys. PLN. Kredytu udzielono na okres do dnia 30 czerwca 2019 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Istotne zabezpieczenia ustanowione w związku z umową obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 22 500 tys. PLN ustanowioną na gruncie będącym własnością spółki ROBYG Kameralna Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Kameralna Sp. z o.o.,
- zastawy rejestrowe na czterech rachunkach spółki ROBYG Kameralna Sp. z o.o. oraz na jej należnościach z indywidualnych rachunków powierniczych do kwoty 22 500 tys. PLN każdy.

**ROBYG PRAGA INVESTMENT II SP. Z O.O.**

W dniu 2 grudnia 2015 roku spółka ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank Polska Kasa Opieki S.A. ("Bank Pekao"). Kwota kredytu wynosiła 31 320 tys. PLN. Kredytu udzielono na okres do dnia 10 grudnia 2018 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest o zmienną stopę oprocentowania WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. Istotne zabezpieczenia udzielone w związku z umową obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 46 980 tys. PLN ustanowioną na gruncie będącym własnością spółki ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o..

**24.2. Wykupy i emisje nowych obligacji, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku**

- W dniu 14 stycznia 2015 roku, Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii H o wartości nominalnej 10 000 tys. PLN. Zapłacona kwota stanowiła równowartość wartości nominalnej.
- W dniu 15 stycznia 2015 roku, Spółka dokonała wykupu pozostałych obligacji serii G o wartości nominalnej 25 000 tys. PLN. Zapłacona kwota stanowiła równowartość wartości nominalnej.
- W dniu 6 lutego 2015 roku, Spółka wyemitowała obligacje serii M o łącznej wartości nominalnej 20 000 tys. PLN. Obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Ostateczny termin wykupu obligacji został ustalony na 6 lutego 2019 roku. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają także pewne warunki, które muszą zostać spełnione przez Grupę, w tym ustalenie maksymalnego poziomu wskaźnika zadłużenia netto na poziomie 1,1 oraz uwzględnienie przy jego obliczaniu środków znajdujących się na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych, prowadzonych zgodnie z ustawą deweloperską, do poziomu 50 000 tys. PLN.
- W dniu 20 czerwca 2015 roku, Spółka dokonała wykupu części obligacji serii J o wartości nominalnej 17 000 tys. PLN. Zapłacona kwota stanowiła równowartość wartości nominalnej powiększonej o premię z tytułu wcześniejszego wykupu obligacji w kwocie 50 tys. PLN.
- W dniu 20 czerwca 2015 roku, Spółka dokonała wykupu pozostałych obligacji serii E o wartości nominalnej 10 000 tys. PLN. Zapłacona kwota stanowiła równowartość wartości nominalnej.
- W dniu 29 czerwca 2015 roku, Spółka wyemitowała obligacje serii N o łącznej wartości nominalnej 60 000 tys. PLN. Obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Ostateczny termin wykupu obligacji został ustalony na 28 czerwca 2019 roku. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają także pewne warunki, które muszą zostać spełnione przez Grupę, w tym ustalenie maksymalnego poziomu wskaźnika zadłużenia netto na poziomie 1,1 oraz uwzględnienie przy jego obliczaniu środków znajdujących się na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych, prowadzonych zgodnie z ustawą deweloperską, do poziomu 50 000 tys. PLN.
- W dniu 6 sierpnia 2015 roku, Spółka wyemitowała obligacje serii O o łącznej wartości nominalnej 30 000 tys. PLN. Obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Ostateczny termin wykupu obligacji został ustalony na 6 sierpnia 2019 roku. Obligacje zostały wyemitowane jako zabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają także pewne warunki, które muszą zostać spełnione przez Grupę, w tym ustalenie maksymalnego poziomu wskaźnika zadłużenia netto na poziomie 1,1 oraz uwzględnienie przy jego obliczaniu środków znajdujących się na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych, prowadzonych zgodnie z ustawą deweloperską, do poziomu 50 000 tys. PLN.
- W dniu 28 października 2015 roku, Spółka wyemitowała obligacje serii P o łącznej wartości nominalnej 60 000 tys. PLN. Obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Ostateczny termin wykupu tych obligacji został ustalony na dzień 28 października 2019 roku. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają także pewne warunki, które muszą zostać spełnione przez Grupę, w tym ustalenie maksymalnego poziomu wskaźnika zadłużenia netto na poziomie 1,1 oraz uwzględnienie przy jego obliczaniu środków znajdujących się na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych, prowadzonych zgodnie z ustawą deweloperską, do poziomu 50 000 tys. PLN.
- W dniu 20 grudnia 2015 roku, Spółka wykupiła wszystkie pozostałe obligacje serii J o wartości nominalnej wynoszącej 18 000 tys. PLN. Zapłacona cena była równa wartości nominalnej plus premii z tytułu wcześniejszego wykupu tych obligacji w wysokości 19 tys. PLN.

- W dniu 29 grudnia 2015 roku, na podstawie zlecenia nabycia, Spółka nabyła 6.000 obligacji serii I na rynku wtórnym, za łączną cenę nabycia wynoszącą 6 106 tys. PLN oraz średnią jednostkową cenę nabycia wynoszącą 1.017,70 PLN. Nabycie obligacji nastąpiło w celu ich umorzenia. Rozliczenie transakcji nastąpiło w dniu 30 grudnia 2015 roku.

## 25. REZERWY

### 25.1. Zmiany stanu rezerw

	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste	Pozostałe rezerwy	Razem
<b>Na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>10 006</b>	<b>4 655</b>	<b>2 638</b>	<b>17 299</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	1 117	78	184	1 379
Wykorzystane	(5 425)	(3 536)	-	(8 961)
Rozwiązane	(651)	-	-	(651)
<b>Na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>5 047</b>	<b>1 197</b>	<b>2 822</b>	<b>9 066</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	5 047	1 197	2 822	9 066
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	-	-	-	-
<b>Na dzień 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>2 833</b>	<b>6 281</b>	<b>2 135</b>	<b>11 249</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	7 221	2 112	514	9 847
Wykorzystane	(10)	(3 326)	-	(3 336)
Rozwiązane	(38)	( 412)	(11)	(461)
<b>Na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>10 006</b>	<b>4 655</b>	<b>2 638</b>	<b>17 299</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2014 roku (przekształcone)	10 006	4 655	2 638	17 299
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2014 roku	-	-	-	-

### 25.2. Rezerwa na sprawy sądowe

Saldo rezerwy na sprawy sądowe dotyczy:

- postępowań związanych z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy – rezerwa utworzona w tym zakresie wynosiła 395 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2014 roku: 545 tys. PLN),
- roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanych kosztów usunięcia usterek odkrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę – łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 4 478 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2014 roku: 4 481 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek z części wspólnych budynków mieszkalnych wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 grudnia 2015 roku 27 890 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2014 roku: 23 117 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 etap nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Grupy postanowił utworzyć rezerwę we wspomnianej kwocie na oczekiwane koszty usunięcia wad stwierdzonych w przedmiotowych budynkach wybudowanych przez Grupę,
- pozostałych rezerw w wysokości 174 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2014 roku: 78 PLN).

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

Rezerwa ta wynosząca na dzień 31 grudnia 2015 roku 1 197 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 2014 roku, rezerwa ta wynosiła 4 655 tys. PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku, część tej rezerwy została wykorzystana.

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

	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
<b>Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 28)	683	442
Wobec pozostałych podmiotów	70 663	51 155
	<b>71 346</b>	<b>51 597</b>
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
VAT	7 743	928
Podatek u źródła	-	7
Podatek dochodowy od osób fizycznych	159	151
Pozostałe	432	3 744
	<b>8 334</b>	<b>4 830</b>
Pozostałe zobowiązania		
Wynagrodzenia pracowników	686	255
Kaucje od podwykonawców	23 358	15 931
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa spółek Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 28.4)	3 960	2 862
Pozostałe zobowiązania w stosunku do pozostałych podmiotów	1 318	296
	<b>29 322</b>	<b>19 344</b>
	<b>109 002</b>	<b>75 771</b>
<b>Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem</b>		
<b>Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:</b>		
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 28.4)	3 306	-
Kaucje od podwykonawców	14 060	12 159
	<b>17 366</b>	<b>12 159</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem</b>		

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

- Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w Nocie 28 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 kaucji od podwykonawców. Są one zazwyczaj rozliczane w okresie od 1 do 3 lat

## 27. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I WARUNKOWE

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

Na dzień 31 grudnia 2015 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe. Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa zobowiązała się jednak do poniesienia nakładów inwestycyjnych związanych z pracami budowlanymi w wysokości 158 817 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2014 roku: 207 397 tys. PLN).

Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. udzieliły poręczeń stanowiących zabezpieczenie zobowiązań handlowych związanych z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń na dzień 31 grudnia 2015 roku:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	Do kwoty	Od	do
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500	01-07-2015	31-03-2016
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500	01-07-2015	31-03-2016
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	08-07-2015	31-03-2016
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	20-08-2015	31-08-2016
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	600	15-09-2015	30-06-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 200	20-08-2015	31-08-2016
Robyg Construction sp. z o.o.	Stal Service Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	700	08-07-2015	31-03-2016
Robyg Construction sp. z o.o.	CMC Poland Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	820	15-07-2015	31-01-2016
Robyg Construction sp. z o.o.	CMC Poland Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	980	15-06-2015	31-01-2016
<b>Razem</b>	-	-	<b>7 300</b>		

Gwarancje udzielone przez Grupę tytułem zabezpieczenia kredytów bankowych zostały szczegółowo opisane w Nocie 24 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## 27.2. Roszczenia sądowe

Na dzień 31 grudnia 2014 roku, Spółka brała udział w postępowaniu arbitrażowym przeciwko jej głównym udziałowcom, tj. Nanette Real Estate Group N.V. („Nanette”), LBPOL William II S.á.r.l. („LBPOL”) oraz Spółce, które zostało wszczęte przez EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. oraz EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.C.A. SICAR. (zwanymi łącznie w tej nodzie „Podmiotami EdR”). Na dzień 31 grudnia 2014, została utworzona odpowiednia rezerwa w wysokości 1 150 tys. EUR (4 902 tys. PLN) w tym celu w sprawozdaniu finansowym Spółki.

W dniu 3 czerwca 2015 roku, Spółka oraz jej dwie jednostki zależne wraz z Nanette oraz LBPOL zawarły porozumienie ugodowe z Podmiotami EDR w celu zakończenia postępowania arbitrażowego przeciwko LBPOL, Nanette i Spółce będącego w toku przed Międzynarodowym Sądem Arbitrażowym. Zgodnie z porozumieniem ugodowym, strony zrzekły się wszelkich obecnych oraz przyszłych wzajemnych roszczeń w odniesieniu do opisanego powyżej postępowania arbitrażowego. Spółka zaspokoiła wymienione powyżej roszczenia poprzez zapłatę kwoty netto w wysokości 1 050 tys. EUR na rzecz podmiotów EDR.

Łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi dla postępowania arbitrażowego i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła na dzień 31 grudnia 2015 roku około 33,5 mln PLN (bez odsetek nie wliczonych do wartości przedmiotu sporu). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, rozpoznano zobowiązania oraz zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 6,3 mln PLN. Dodatkowo, Grupa utworzyła rezerwy w wysokości 2,8 mln PLN dotyczące prowadzonej działalności, nie związane ze sporami sądowymi.

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.).

W związku ze sprawą sądową wszczętą przez Wspólnotę Mieszkaniową „Villa Nova” w Warszawie przeciwko ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która jest spółką zależną od Spółki, Sąd Okręgowy zabezpieczył powództwo Wspólnoty do kwoty 2 705 tys. PLN poprzez zajęcie 54 103 udziałów posiadanych przez ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. w spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. (co odpowiada 8% wszystkich udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Development 2 Sp. z o.o.).

## 27.3. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym (na przykład sprawy celne czy dewizowe) 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. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i mierzalne ryzyko podatkowe.

## 28. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku:

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	Inne należności (kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane oraz zaliczki na dywidendy)	Zobowiązania z tytułu wyemitowanych weksli	Pożyczki udzielone podmiotom powiązany
<b>Akcjonariusze ROBYG S.A.</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone</b>	109 962	798	683	49 536	20 295 (3)	24 359	43 857 (4)
<b>Razem</b>	<b>109 962 (1);(2)</b>	<b>798</b>	<b>683</b>	<b>49 536</b>	<b>20 295</b>	<b>24 359</b>	<b>43 857</b>

(1) Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych obejmuje przychody z tytułu refaktur, które zostały skompensowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy kosztami dotyczącymi tych refaktur w wysokości 3 510 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

(2) W pozycji „sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych” kwota 98 tys. PLN związana ze spółką Królewski Park Sp. z o.o., dotyczy wynagrodzenia placonego przez tą jednostkę na rzecz ROBYG S.A. za udzielenie gwarancji w celu zabezpieczenia spłaty kredytów udzielonych spółce przez banki.

(3) W „Innych należnościach”, kwota 4 845 tys. PLN dotyczy zaliczki na poczet dywidendy, niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2015 roku, która została zadeklarowana przez ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. do zapłaty na rzecz ROBYG S.A.

(4) W pozycji „pożyczki udzielone podmiotom powiązany” kwota 20 062 tys. PLN dotyczy pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym Grupy. Pozostała część salda dotyczy pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom Grupy, które ujmowane są w pozycji „Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności” w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku:

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	Inne należności (kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane oraz zaliczki na dywidendy)	Zobowiązania z tytułu wyemitowanych weksli	Pożyczki udzielone podmiotom powiązany
<b>Akcjonariusze ROBYG S.A.</b>	5	-	-	-	-	-	-
<b>Wspólne przedsięwzięcia Grupy</b>	79 830	444	442	24 342	18 455 (3)	-	41 026
<b>Razem</b>	<b>79 835 (1);(2)</b>	<b>444</b>	<b>442</b>	<b>24 342</b>	<b>18 455</b>	-	<b>41 026</b>

(1) Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych obejmuje przychody z tytułu refaktur, które zostały skompensowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy kosztami dotyczącymi tych refaktur w wysokości 2 551 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.

(2) W pozycji „sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych” kwota 106 tys. PLN związana ze spółką ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., dotyczy wynagrodzenia placonego przez tą jednostkę na rzecz ROBYG S.A. za udzielenie gwarancji w celu zabezpieczenia spłaty kredytów udzielonych spółce przez banki.

(3) W „Innych należnościach”, kwota 10 200 tys. PLN dotyczy zaliczki na poczet dywidendy, niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2014 roku, która została zadeklarowana przez Fort Property Sp. z o.o. do zapłaty na rzecz ROBYG S.A.

(4) W pozycji „pożyczki udzielone podmiotom powiązany” zaprezentowano pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom Grupy, które ujęto w pozycji „Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności” w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Odsetki od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkodawca	Odsetki od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Część odsetek skapitalizowana w wartości zapasów	Przychody/koszty netto z tytułu odsetek zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Akcjonariusze ROBYG S.A.	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia Grupy	(377)	-	(377)
Inne podmioty powiązane	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>(377)</b>	<b>-</b>	<b>(377)</b>

Odsetki od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkodawca	Odsetki od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku	Część odsetek skapitalizowana w wartości zapasów	Przychody/koszty netto z tytułu odsetek zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Akcjonariusze ROBYG S.A.	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia Grupy	-	-	-
Inne podmioty powiązane	(284)	86	(198)
<b>Razem</b>	<b>(284)</b>	<b>86</b>	<b>(198)</b>

Efekt wyceny instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych przeniesionych z kapitału za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku wynosi 280 tys. PLN, podczas gdy za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku wynosi 1 134 tys. PLN i zaprezentowane było w pozycji kosztów z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych.

Szczegółowe informacje dotyczące pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych zostały przedstawione w Nocie 24 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządu Grupy lub ich podmiotami wyniosła 2 039 tys.<sup>1</sup> PLN (w tym VAT) na dzień 31 grudnia 2015 roku (679 tys. PLN (w tym VAT) na dzień 31 grudnia 2014 roku)).

### 28.1. Jednostka dominująca

W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku, spółka LBPOL William II S.A.R.L. która była poprzednio jednostką dominującą Grupy sprzedała wszystkie swoje akcje w Spółce. Struktura akcjonariatu Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku została szczegółowo opisana w Nocie 22.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 28.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

#### WARUNKI TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W 2015 ROKU ORAZ 2014 ROKU

Transakcje zawarte ze wspólnymi przedsięwzięciami Grupy dotyczyły usług zarządzania projektem, generalnego wykonawstwa, prowadzenia księgowości, usług administracyjnych oraz podnajmu powierzchni biurowej świadczonych przez Grupę na rzecz tych jednostek a także udzielenia przez Grupę pożyczek dla tych jednostek.

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

### 28.3. Inne transakcje z udziałem członków zarządu

Za wyjątkiem transakcji wskazanych w niniejszej Nocie 28 nie zostały zawarte żadne inne transakcje z członkami zarządów spółek Grupy.

<sup>1</sup>W ramach niniejszego punktu zaprezentowane zostały umowy, które nie zostały ostatecznie rozliczone i co do których nie nastąpiło przeniesienie prawa własności nieruchomości na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 28.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	773	692
Umowy o współpracę	4 326	3 240
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	521	291
Umowy o współpracę	4 196	3 519
Zarządy oraz Rady Nadzorcze podmiotów zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 280	1 097
Płatności w formie akcji własnych	-	554
Umowy o współpracę	3 493	2 713
<b>Razem</b>	<b>14 589</b>	<b>12 106</b>

Na dzień 31 grudnia 2015 roku zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) wobec członków wyższej kadry kierowniczej Grupy wyniosły 7 266 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2014 roku: 2 862 tys. PLN).

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

Poniższa tabela przedstawia akcje Spółki znajdujące się w bezpośrednim lub pośrednim posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 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)	22 197 810	8,44
Alex Goor (Przewodniczący Rady Nadzorczej spółki zależnej)	3 700 000	1,41
Artur Ceglarsz (Wiceprezes Zarządu Spółki)	300 000	0,11
<b>Razem</b>	<b>26 197 810</b>	<b>9,96</b>

(\*) Liczba akcji posiadanych przez poszczególnych Akcjonariuszy jest równa liczbie głosów przysługującym im na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

## 28.5. Wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone

Zmiany inwestycji we wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone w przedmiotowym okresie przedstawiały się następująco:

	2015	2014
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>52 809</b>	<b>86 376</b>
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	30 554	26 354
Dywidendy zadeklarowane(*)	(11 475)	(12 700)
Pożyczki netto (w tym odsetki naliczone/splacone)	(17 231)	(42 432)
Podwyższenie kapitału zakładowego we wspólnych przedsięwzięciach	2 346	-
Pozostałe korekty	(6 931)	(4 789)
<b>Bilans zamknięcia 31 grudnia</b>	<b>50 072</b>	<b>52 809</b>

(1) Kwota ta stanowi dywidendę zadeklarowaną Grupie w związku z zyskiem z wspólnego przedsięwzięcia za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku z czego kwota 4 845 tys. PLN nie została zapłacona do dnia 31 grudnia 2015 roku. Dodatkowo, w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku, Grupa otrzymała dywidendę od wspólnych przedsięwzięć w kwocie 10 200 tys. PLN w związku z zyskiem netto wspólnego przedsięwzięcia za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku



**SKRÓCONE INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE JEDNOSTKOWO ISTOTNYCH WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ**

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

**Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej**

	<b>Grupa ROBYG Ogród Jelonki *</b>	<b>Grupa FORT Property **</b>	<b>ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.</b>	<b>ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.</b>	<b>Królewski Park Sp. z o.o.</b>	<b>Razem</b>
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>9 031</b>	<b>100 067</b>	<b>71 572</b>	<b>74 656</b>	<b>112 504</b>	<b>367 830</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	397	25 108	968	3 308	6 795	36 576
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	-	6 819	9 028	3 018	7 190	26 055
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>6 130</b>	<b>3 352</b>	<b>1 241</b>	<b>1 219</b>	<b>2 467</b>	<b>14 409</b>
<b>Suma aktywów</b>	<b>15 161</b>	<b>103 419</b>	<b>72 813</b>	<b>75 875</b>	<b>114 971</b>	<b>382 239</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>	<b>1 916</b>	<b>73 347</b>	<b>47 162</b>	<b>68 761</b>	<b>106 663</b>	<b>297 849</b>
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerw) w tym:	560	11 077	-	12 055	8 495	32 187
- Kredyty bankowe	-	6 000	-	-	-	6 000
- Pożyczki od podmiotów powiązanych oraz weksle wydane podmiotom powiązanym	560	5 077	-	12 055	8 495	26 187
Krótkoterminowe zaliczki od klientów	-	38 290	24 777	46 083	81 967	191 117
<b>Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:</b>	<b>8 242</b>	<b>4 763</b>	<b>6 623</b>	<b>10 145</b>	<b>3 579</b>	<b>33 352</b>
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerw) w tym:	7 289	-	-	8 808	-	16 097
- Kredyty bankowe	7 289	-	-	8 808	-	16 097
- Pożyczki od podmiotów powiązanych oraz weksle wydane podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	-
Długoterminowe zaliczki od klientów	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>10 158</b>	<b>78 110</b>	<b>53 785</b>	<b>78 906</b>	<b>110 242</b>	<b>331 201</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>5 003</b>	<b>25 309</b>	<b>19 028</b>	<b>(3 031)</b>	<b>4 729</b>	<b>51 038</b>
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>	<b>50%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	2 502	12 908	9 704	(1 546)	2 412	25 980
Korekty związane z alokacją ceny nabycia	9 714	(1 062)	(18)	-	-	8 634
Korekty konsolidacyjne (eliminacja marży)	426	(1 707)	(2 032)	(3 039)	(1 584)	(7 936)
Udzielone pożyczki	560	4 895	-	9 845	8 496	23 796
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>13 202</b>	<b>15 034</b>	<b>7 654</b>	<b>5 260</b>	<b>9 324</b>	<b>50 474</b>

	Grupa ROBYG Ogród Jelonki *	Grupa FORT Property **	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Królewski Park Sp. z o.o.	Razem
<b><u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u></b>						
Przychody ze sprzedaży	195	89 267	166 113	22	13 031	268 628
Przychody odsetkowe	64	362	676	85	93	1 280
Koszty odsetkowe	56	65	5	-	4	130
Podatek dochodowy	(69)	3 681	7 859	(486)	(138)	10 847
<b>Zysk netto / Łączne całkowite dochody</b>	<b>(113)</b>	<b>15 036</b>	<b>33 431</b>	<b>(2 070)</b>	<b>(758)</b>	<b>45 526</b>
Udział Grupy w zysku netto wspólnych przedsięwzięć	(57)	7 668	17 051	(1 056)	(387)	23 219
Korekty konsolidacyjne	(14)	2 525	6 118	(568)	(726)	7 335
<b>Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>(71)</b>	<b>10 193</b>	<b>23 169</b>	<b>(1 624)</b>	<b>(1 113)</b>	<b>30 554</b>

(\*) w tym ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz jej w 100% kontrolowany podmiot zależny ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.

(\*\*) w tym FORT Property Sp. z o.o. oraz jej w 100% kontrolowany podmiot zależny ROBYG Young City Sp. z o.o.

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

	Grupa ROBYG Ogród Jelonki *	Grupa FORT Property **	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Królewski Park Sp. z o.o.	Razem
<b><u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u></b>						
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>10 782</b>	<b>111 863</b>	<b>151 556</b>	<b>22 967</b>	<b>48 435</b>	<b>345 603</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 046	21 462	10 394	520	11 053	45 475
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	42	16 747	29 913	-	987	47 689
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>5 948</b>	<b>6 971</b>	<b>2 422</b>	<b>298</b>	<b>584</b>	<b>16 223</b>
<b>Suma aktywów</b>	<b>16 730</b>	<b>118 834</b>	<b>153 978</b>	<b>23 265</b>	<b>49 019</b>	<b>361 826</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>	<b>9 542</b>	<b>92 246</b>	<b>139 493</b>	<b>11 469</b>	<b>26 186</b>	<b>278 936</b>
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerw) w tym:	7 233	18 759	13 725	8 802	14 266	62 785
- Kredyty bankowe	7 233	9 000	-	-	-	16 233
- Pożyczki od podmiotów powiązanych oraz weksle wydane podmiotom powiązanym	-	9 759	13 725	8 802	14 266	46 552
Krótkoterminowe zaliczki od klientów	133	34 440	111 989	255	3 636	150 453

	<b>Grupa ROBYG Ogród Jelonki *</b>	<b>Grupa FORT Property **</b>	<b>ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.</b>	<b>ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.</b>	<b>Królewski Park Sp. z o.o</b>	<b>Razem</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:</b>	<b>2 071</b>	<b>16 291</b>	<b>8 189</b>	<b>12 758</b>	<b>20 148</b>	<b>59 457</b>
<i>Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerw) w tym:</i>	-	9 024	2 465	12 697	19 608	43 794
- Kredyty bankowe	-	9 024	2 465	-	19 608	31 097
- Pożyczki od podmiotów powiązanych oraz weksle wydane podmiotom powiązany	-	-	-	12 697	-	12 697
<i>Krótkoterminowe zaliczki od klientów</i>	-	159	-	-	-	159
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>11 613</b>	<b>108 537</b>	<b>147 682</b>	<b>24 227</b>	<b>46 334</b>	<b>338 393</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>5 117</b>	<b>10 297</b>	<b>6 296</b>	<b>(962)</b>	<b>2 686</b>	<b>23 434</b>
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>	<b>50%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	
<i>Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia</i>	2 558	5 251	3 211	(490)	1 370	11 900
<i>Korekty związane z alokacją ceny nabycia</i>	9 732	(1 618)	(81)	-	-	8 033
<i>Korekty konsolidacyjne (eliminacja marży)</i>	422	(2 067)	(5 489)	(199)	(817)	(8 150)
<i>Udzielone pożyczki</i>	-	7 834	8 103	15 276	9 813	41 026
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>12 712</b>	<b>9 400</b>	<b>5 744</b>	<b>14 587</b>	<b>10 366</b>	<b>52 809</b>
<b><u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u></b>						
<i>Przychody ze sprzedaży</i>	36 742	139 902	48 886	-	13 905	239 435
<i>Przychody odsetkowe</i>	126	408	296	3	23	856
<i>Koszty odsetkowe</i>	113	263	220	733	196	1 525
<i>Podatek dochodowy</i>	3 222	6 487	1 863	(184)	647	12 035
<b>Zysk netto / Łączne całkowite dochody</b>	<b>9 667</b>	<b>27 798</b>	<b>7 967</b>	<b>(783)</b>	<b>2 760</b>	<b>47 409</b>
<i>Udział Grupy w zysku netto wspólnych przedsięwzięć</i>	4 834	14 177	4 063	(399)	1 408	24 083
<i>Korekty konsolidacyjne</i>	(2 510)	4 616	577	(44)	(368)	2 271
<b>Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>2 324</b>	<b>18 793</b>	<b>4 640</b>	<b>(443)</b>	<b>1 040</b>	<b>26 354</b>

(\*) w tym ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz jej w 100% kontrolowany podmiot zależny ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.

(\*\*) w tym FORT Property Sp. z o.o. oraz jej w 100% kontrolowany podmiot zależny ROBYG Young City Sp. z o.o.

## ZABEZPIECZENIA W ODNIESIENIU DO WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ

Na dzień 31 grudnia 2015 roku, ustanowiono następujące zabezpieczenia na aktywach wspólnych przedsięwzięć Grupy w związku z kredytami bankowymi zaciągniętymi przez poszczególne wspólne przedsięwzięcia Grupy:

- hipoteki ustanowione na działkach będących własnością poszczególnych jednostek Grupy na których realizują one swoje inwestycje,
- poręczenia udzielone przez Spółkę,
- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na udziałach poszczególnych jednostek Grupy na rzecz banku,
- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na prawach do rachunków bankowych posiadanych przez poszczególne jednostki Grupy,
- kaucje zabezpieczające w wysokości odsetek naliczonych z tytułu kredytów bankowych przez określony okres,
- podporządkowanie pożyczek od udziałowców,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji do wysokości określonych kwot,
- przystąpienie przez Spółkę do długu,
- weksel in blanco udzielony przez kredytobiorcę wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji,
- cesja praw wynikających z umów zawartych przez spółki z Grupy.

## 29. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, pożyczki, środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe, jednostki funduszu inwestycyjnego oraz obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Poczynając 2014 roku Grupa jest również stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), celem której jest zabezpieczenie Grupy przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ustabilizowanie kosztów finansowych Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez 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.

### 29.1. 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 (90% łącznej kwoty zadłużenia) jest oprocentowane według zmiennej stopy procentowej na postawie stopy WIBOR pozostałe 10% jest oprocentowane według stopy EURIBOR. Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 24 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W 2014 roku, Grupa ustanowiła dwa swapy procentowe, które w znaczny sposób zmniejszyły narażenie Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych.

*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
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku</b>			
PLN	+ 100 p.b.	(2 371)	(1 921)
EUR	+ 100 p.b.	(2 211)	(1 791)
PLN	- 100 p.b.	2 371	1 921
EUR	- 100 p.b.	-	-
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</b>			
PLN	+ 100 p.b.	890	721
PLN	- 100 p.b.	(890)	(721)

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

31 grudnia 2015 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne	347 776	-	-	-	-	-	347 776
Pożyczki udzielone akcjonariuszom niekontrolującym oraz partnerom we wspólnych przedsięwzięciach	14 326	-	-	-	-	-	14 326
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	-	-	20 062	-	-	-	20 062
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 203	2 227	2 238	1 871	52 509	-	61 048
Oprocentowane kredyty bankowe	20 224	40 530	34 167	4 299	-	-	99 220
Obligacje	86 488	-	118 536	168 139	-	-	373 163
Oprocentowane pożyczki	24 359	22 940	22 521	-	-	-	69 820
Zamiana stóp procentowych (SWAP)	764	697	697	-	-	-	2 158

31 grudnia 2014 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne	185 807	-	-	-	-	-	185 807
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	670	410	417	52	359	-	1 908
Oprocentowane kredyty bankowe	13 581	15 129	30 313	-	-	-	59 023
Obligacje	47 847	123 233	-	118 337	-	-	289 417
Oprocentowane pożyczki	20 720	-	21 445	-	-	-	42 165
Zamiana stóp procentowych (SWAP)	425	683	683	399	-	-	2 190

31 grudnia 2014 roku – Oprocentowanie stałe

	<1rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	150	101	70	-	-	-	321

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

## 29.2. Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2015 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 2015 roku – EUR	10%	-	(397)
	-10%	-	397
31 grudnia 2014 roku – EUR	10%	-	-
	-10%	-	-

## 29.3. 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). Zaliczki wymagają akceptacji Zarządu spółki wypłacającej daną zaliczkę. 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 inwestycji zrealizowanych przez Grupę jak również czynszów uzyskiwanych od mieszkańców do czasu zawązania wspólnot mieszkaniowych. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę ściągальności 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.

## 29.4. 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 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

31 grudnia 2015 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	922	2 761	63 037	-	66 720
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	1 097	49 635	135 067	-	185 799
Obligacje	-	2 700	98 378	323 115	-	424 193
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	17 366	-	17 366
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	48 023	46 285	6 360	-	-	100 668
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	-	158	530	1 390	-	2 078
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	11 897	-	-	-	11 897
	<b>48 023</b>	<b>63 059</b>	<b>157 664</b>	<b>539 975</b>	-	<b>808 721</b>

<b>31 grudnia 2014 roku</b>	<b>Na żądanie</b>	<b>Poniżej 3 miesięcy</b>	<b>Od 3 do 12 miesięcy</b>	<b>Od 1 roku do 5 lat</b>	<b>Powyżej 5 lat</b>	<b>Razem</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	259	691	1 561	-	2 511
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	23 590	15 335	71 524	-	110 449
Obligacje	-	37 980	23 166	266 504	-	327 650
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	12 159	-	12 159
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	57 554	3 475	9 912	-	-	70 941
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	-	(23)	312	1 244	-	1 533
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	8 610	-	-	-	8 610
	<b>57 554</b>	<b>73 891</b>	<b>49 416</b>	<b>352 992</b>	<b>-</b>	<b>533 853</b>

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.

<b>31 grudnia 2015 roku</b>	<b>Na żądanie</b>	<b>Poniżej 3 miesięcy</b>	<b>Od 3 do 12 miesięcy</b>	<b>Od 1 roku do 5 lat</b>	<b>Powyżej 5 lat</b>	<b>Razem</b>
Wpływy	-	(404)	(1 378)	(3 547)	-	(5 329)
Wyływy	-	562	1 908	4 937	-	7 407
<b>Kwota netto</b>	<b>-</b>	<b>158</b>	<b>530</b>	<b>1 390</b>	<b>-</b>	<b>2 078</b>

<b>31 grudnia 2014 roku</b>	<b>Na żądanie</b>	<b>Poniżej 3 miesięcy</b>	<b>Od 3 do 12 miesięcy</b>	<b>Od 1 roku do 5 lat</b>	<b>Powyżej 5 lat</b>	<b>Razem</b>
Wpływy	-	(585)	(1 590)	(6 164)	-	(8 339)
Wyływy	-	562	1 902	7 408	-	9 872
<b>Kwota netto</b>	<b>-</b>	<b>(23)</b>	<b>312</b>	<b>1 244</b>	<b>-</b>	<b>1 533</b>

Szczegóły dotyczące udzielonych przez Grupę gwarancji i poręczeń z tytułu zobowiązań finansowych zostały zaprezentowane w Nocie 24 oraz w Nocie 28 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 29.5. Ryzyko cenowe

W 2015 roku, 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 10 027 tys. PLN. Zmiany wynikające z wyceny jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych mają wpływ na przychody lub koszty finansowe.

## 30. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

W 2014 roku, Spółka zawarła transakcję zamiany stóp procentowych („SWAP”) z mBank S.A. na podstawie której spłaty odsetek liczonych na podstawie zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M zostaną zamienione na spłaty odsetek liczonych na podstawie stałej stopy procentowej w wysokości 2,5050%. Transakcja SWAP została zawarta na okres od dnia 1 września 2014 roku do dnia 3 września 2018 roku. Wartość nominalna transakcji SWAP wynosi 45 000 tys. PLN.

W 2014 roku, Spółka zawarła kolejną transakcję SWAP z mBank S.A. na podstawie której spłaty odsetek liczonych na podstawie zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M zostaną zamienione na spłaty odsetek liczonych na podstawie stałej stopy procentowej w wysokości 2,4300%. Transakcja SWAP została zawarta na okres od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 24 grudnia 2018 roku. Wartość nominalna transakcji SWAP wynosi 55 000 tys. PLN.

Celem powyższych transakcji SWAP jest zmniejszenie ryzyka niekorzystnych przyszłych zmian w stopach procentowych oraz ustabilizowanie kosztów finansowych związanych z obligacjami. Ze względu na fakt, że powyższe transakcje zabezpieczające spełniają kryteria rachunkowości zabezpieczeń, wynik z ich wyceny (po odliczeniu podatku) został rozpoznany bezpośrednio w pozostałych całkowitych dochodach Grupy w związku z rozpoznaniem zobowiązania.

### 30.2. 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 2015 roku	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
<b>Aktywa finansowe</b>					
Pozostałe należności długoterminowe	PiN	26 001	3 204	26 001	3 204
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	PiN	106 170	50 037	106 170	50 037
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych		28 791	57 944	28 791	57 944
Pożyczki udzielone akcjonariuszom niekontrolującym oraz partnerom we wspólnych przedsięwzięciach	PiN	14 326	-	14 326	-
Jednostki funduszu inwestycyjnego	AF	10 027	-	10 027	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		347 776	185 807	347 776	185 807
		<b>533 091</b>	<b>296 992</b>	<b>533 091</b>	<b>296 992</b>
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	PZFwgZK	61 048	2 229	61 048	2 229
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	PZFwgZK	169 040	101 188	169 040	101 188
- krótko- i długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	169 040	101 188	169 040	101 188
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	PZFwgZK	100 668	70 941	100 668	70 941
Obligacje	PZFwgZK	373 163	289 417	375 373	296 157
Transakcja zamiany stóp procentowych (SWAP) (krótko- i długoterminowe)		2 158	2 190	2 158	2 190
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	PZFwgZK	17 366	12 159	17 366	12 159
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	PZFwgZK	12 024	8 610	12 024	8 610
		<b>735 467</b>	<b>486 734</b>	<b>737 677</b>	<b>493 474</b>

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 swapów procentowych oraz jednostek funduszu inwestycyjnego, które zaklasyfikowano do Poziomu 2 oraz obligacji które zaklasyfikowano do Poziomu 1.

### 31. 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.

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.

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 i P (wskaźnik do poziomu 1,1), a wskaźnik zadłużenia, nieuwzględniający środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych, dotyczy obligacji serii I, K1 i K2 (wskaźnik do poziomu 1,3).

	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	603 251	392 834
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(69 820)	(42 165)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(347 776)	(185 807)
<b>Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych</b>	<b>185 655</b>	<b>164 862</b>
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych w wysokości do 50 000 tys. PLN	(28 791)	(50 000)
<b>Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych</b>	<b>156 864</b>	<b>114 862</b>
Kapitał własny	524 174	476 795
<b>Wskaźnik zadłużenia (wyłączając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych)</b>	<b>0,35</b>	<b>0,35</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych do kwoty 50 000 tys. PLN)</b>	<b>0,30</b>	<b>0,24</b>

### 32. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
Zarząd spółki dominującej	3	3
Zarządy pozostałych spółek Grupy	9	10
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę	255	199
<b>Razem</b>	<b>267</b>	<b>212</b>

### 33. 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 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
Obowiązkowe badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	441 (*)	379 (*)
Inne usługi poświadczające	274 (**)	295 (**)
<b>Razem</b>	<b>715</b>	<b>674</b>

(\*) 320 tys. PLN odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k. (w 2014 roku: 343 tys. PLN).

(\*\*) 213 tys. PLN odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k. (w 2014 roku: 260 tys. PLN).

### 34. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 13 stycznia 2016 roku Spółka otrzymała decyzję Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrażającą zgodę na utworzenie przez Spółkę z NCRE II Investments Limited z siedzibą w Limassol na Cyprze ("NCRE") wspólnego przedsięwzięcia w ramach spółki ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o., co jest opisane w Nocie 1.2.

W dniu 25 stycznia 2016 roku, spółka zależna od Spółki nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Gdańsku o łącznej powierzchni około 1,8 ha. Cena zakupu netto wynosiła 22 500 tys. PLN.

W dniu 5 lutego 2016 roku, spółka zależna od Spółki nabyła prawo użytkowania działki położonej w Gdańsku (Wrzeszcz) o łącznej powierzchni około 0,78 ha. Cena zakupu netto wynosiła 13 680 tys. PLN.

W dniu 9 lutego 2016 roku, spółka zależna od Spółki nabyła prawo własności działki położonej w Gdańsku o łącznej powierzchni około 0,71 ha. Cena zakupu netto wynosiła 5 500 tys. PLN.

W dniu 17 lutego 2015 roku, spółka ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem Alior Bank S.A. Kwota kredytu wynosiła 50 000 tys. PLN. Kredyt został udzielony na okres do dnia 31 stycznia 2021 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest o zmienną stopę oprocentowania WIBOR 3M powiększoną o marżę banku. Zabezpieczenia, które zostały ustanowione w związku z umową to zastaw rejestrowy do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 100 000 tys. PLN na prawach z rejestracji znaków towarowych posiadanych przez ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.

W dniu 7 stycznia 2016 roku, Spółka zawarła transakcję zamiany stóp procentowych SWAP z bankiem mBank S.A., zgodnie z którą płatności odsetek naliczonych na podstawie zmiennej stopy oprocentowania EURIBOR 1M zostaną zamienione na płatności odsetek naliczonych na podstawie stałej stopy w wysokości 0,0700%. Transakcja SWAP została zawarta na okres od dnia 11 stycznia 2016 roku do dnia 31 stycznia 2020 roku. Kwota bazowa transakcji SWAP wynosi 7 000 tys. EUR.

W dniu 1 marca 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło Zarząd Spółki do nabywania w pełni pokrytych akcji zwykłych Spółki w celu ich dalszej odsprzedaży. Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki określa warunki dotyczące nabywania akcji własnych. Nabycie akcji własnych jest postrzegane przez Zarząd Spółki jako jeden z elementów niezbędnych do wzmocnienia struktury akcjonariatu Spółki. Główne warunki są następujące:

- Spółka może nabyć nie więcej niż 26 309 200 akcji,
- cena nabycia akcji nie może być niższa niż 0,10 zł za jedną akcję oraz nie może być wyższa niż 2,20 zł za jedną akcję,
- upoważnienie obejmuje okres 3 lat od dnia podjęcia uchwały,
- łączna cena nabycia akcji, powiększona o koszty ich nabycia, w okresie udzielonego upoważnienia, nie może przekroczyć wysokości kapitału rezerwowego utworzonego w tym celu przez Spółkę.

W dniu 14 marca 2016 roku Spółka podpisała umowę kredytową z Bankiem Millennium S.A. Kwota kredytu wynosiła 18 300 tys. PLN. Kredytu udzielono na okres do dnia 13 marca 2020 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest o zmienną stopę oprocentowania WIBOR 3M powiększoną o marżę banku. Zabezpieczenia udzielone w związku z umową obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 31 110 tys. PLN ustanowioną na gruncie będącym własnością spółki ROBYG I Sp. z o.o..

W dniu 11 marca 2016 roku, spółka zależna od Spółki zawarła warunkową umowę dotyczącą nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Warszawie (dzielnica Praga Południe) o łącznej powierzchni wynoszącej około 1,05 ha. Łączna cena nabycia netto została ustalona na 16 000 tys. PLN. Warunkiem zakończenia transakcji jest nie skorzystanie przez Miasto Stołeczne Warszawa z przysługującego mu ustawowego prawa pierwokupu w odniesieniu do ww. gruntu.

Poza wyżej wymienionymi, 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, 16 marca 2016 roku