

ROBYG
the Art of Building



GRUPA ROBYG S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW 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. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI	13
6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE	14
7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	15
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	28
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	38
16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	38
17. NABYCIE I SPRZEDAŻ GRUNTÓW, JEDNOSTEK ZALEŻNYCH ORAZ UDZIAŁÓW NIE DAJĄCYCH KONTROLI	40
18. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ZAKLASYFIKOWANE DO AKTYWÓW TRWAŁYCH	43
19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	44
20. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	45
21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE	45
22. PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI	47
23. OPROCENTOWANE KREDYTY I POŻYCZKI	48
24. REZERWY	51
25. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE)	52
26. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I WARUNKOWE	53
27. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	55
28. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	62
29. INSTRUMENTY FINANSOWE	65
30. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	66
31. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	67
33. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	68

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Przychody ze sprzedaży	9.1	517 081	480 375
Koszt własny sprzedaży	9.2	(400 947)	(403 358)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	27.5	62 639	30 554
Pozostałe przychody	9.3	5 231	2 289
Koszty marketingu i sprzedaży	9.7	(21 992)	(16 262)
Koszty ogólnego zarządu	9.7	(31 368)	(28 014)
Pozostałe koszty	9.4	(7 750)	(6 538)
Zysk operacyjny		122 894	59 046
Przychody finansowe	9.5	8 691	6 701
Koszty finansowe	9.6	(14 336)	(16 169)
Zysk brutto		117 249	49 578
Podatek dochodowy	10.1	(13 219)	31 986
Zysk netto za rok		104 030	81 564
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		108 672	79 744
Akcjonariuszom niekontrolującym		(4 642)	1 820
		104 030	81 564
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	29.1	521	26
Różnice kursowe z przeliczenia		(472)	(471)
Całkowity dochód netto za okres		104 079	81 119
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		108 721	79 299
Akcjonariuszom niekontrolującym	21.4	(4 642)	1 820
		104 079	81 119
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):	11		
– podstawowy z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,41	0,30
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,41	0,30
– rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,41	0,30
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,41	0,30

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2016 roku

	Nota	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	21 172	27 892
Nieruchomości inwestycyjne	15	136 734	67 020
Wartość firmy	16.1	21 488	21 488
Inne wartości niematerialne	16.2	1 352	583
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności	27.5	45 510	50 072
Pochodne instrumenty finansowe	29.1	223	-
Inne długoterminowe należności	19.1	1 140	26 001
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	65 474	59 020
Grunty przeznaczone pod zabudowę	18.1	120 859	121 737
		413 952	373 813
Aktywa obrotowe			
Zapasy	18.1	837 814	594 697
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19.2	93 168	120 496
Należności z tytułu podatku dochodowego		3 359	1 072
Rozliczenia międzyokresowe		3 454	1 878
Pozostałe finansowe aktywa krótkoterminowe	28.5	19 390	10 094
Indywidualne rachunki powiernicze		54 770	28 791
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	327 654	347 776
		1 339 609	1 104 804
SUMA AKTYWÓW		1 753 561	1 478 617
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał zakładowy	21.1	26 309	26 309
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	21.2	309 965	309 965
Kapitał rezerwowy	21.3	8 770	8 770
Różnice kursowe z przeliczenia		(943)	(471)
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(1 228)	(1 749)
Zyski zatrzymane		221 108	154 209
		563 981	497 033
Akcjonariusze niekontrolujący	21.4	(2 849)	27 141
Kapitał własny razem		561 132	524 174
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	607 318	469 827
Pochodne instrumenty finansowe	29.1	239	1 394
Pozostałe zobowiązania	25	21 297	17 366
Zaliczki otrzymane od klientów		7 051	1 185
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	15 782	8 507
		651 687	498 279
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25	99 640	109 002
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	212 474	133 424
Pochodne instrumenty finansowe	29.1	420	764
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 630	473
Rozliczenia międzyokresowe		18 778	12 024
Zaliczki otrzymane od klientów		197 045	191 411
Rezerwy	24	9 755	9 066
		540 742	456 164
Zobowiązania razem		1 192 429	954 443
SUMA PASYWÓW		1 753 561	1 478 617

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku

Noty	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto	117 249	49 578
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	9.8	2 326
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	15	4 829
Przychody finansowe	9.5	(8 691)
Koszty finansowe	9.6	14 336
Zmiana stanu rezerw		689
Zysk/strata ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	27.5	(62 639)
Odroczony zysk ze sprzedaży do wspólnych przedsięwzięć, netto		2 324
Dywidendy otrzymane od wspólnych przedsięwzięć	27.5	-
Pożyczki udzielone jednostkom stowarzyszonym oraz wspólnym przedsięwzięciom		(5 500)
Splata pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom		29 126
Pożyczki otrzymane od/weksle wyemitowane do jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć	27	99 204
Pożyczki (udzielone do) /otrzymane od jednostek powiązanych, netto	19.2	(53 839)
Nabycie jednostek zależnych oraz wspólnych przedsięwzięć po potrąceniu przejętych środków pieniężnych		(93 248)
Podwyższenie kapitału we wspólnych przedsięwzięciach		-
Podatek dochodowy zapłacony		(8 952)
Odsetki otrzymane		3 619
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(127 709)	(75 291)
Zmiany stanu należności	63 753	(45 728)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(6 326)	35 097
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze	(25 913)	29 153
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów	16 320	56 586
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	(39 042)	55 208
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(2 110)	(5 711)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	564	1 872
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi	(31 649)	(683)
Nabycie jednostek funduszy inwestycyjnych	(9 000)	(10 000)
Zbycie inwestycji w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach	6	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(42 189)	(14 522)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	100
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(488)	(2 653)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	454 127	332 428
Wpływy z tytułu emisji obligacji	23	120 000
Splata kredytów i pożyczek	(334 652)	(228 083)
Splata obligacji	23	(99 000)
Dywidendy zapłacone	12	(52 618)
Dywidendy zapłacone do akcjonariuszy niekontrolujących	12	-
Pożyczki udzielone akcjonariuszom niekontrolującym		-
Odsetki oraz prowizje zapłacone	(26 092)	(23 778)
Zaplata kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu	(243)	(1 911)
Zwrot kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu	262	1 945
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	61 296	121 858
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(19 935)	162 544
Różnice kursowe netto	(263)	53
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	346 477	183 880
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	20	346 477
o ograniczonej możliwości dysponowania	20	27 578

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	26 309	309 965	8 770	(471)	(1 749)	154 209	497 033	27 141	524 174
Zysk netto za okres	-	-	-	-	-	108 672	108 672	(4 642)	104 030
Inne całkowite dochody	-	-	-	(472)	521	-	49	-	49
Całkowity dochód za okres	-	-	-	(472)	521	108 672	108 721	(4 642)	104 079
Nabycie udziałów niekontrolujących	21.4	-	-	-	-	10 845	10 845	(18 734)	(7 889)
Dywidenda	12	-	-	-	-	(52 618)	(52 618)	(6 614)	(59 232)
Na dzień 31 grudnia 2016 roku	21	26 309	309 965	(943)	(1 228)	221 108	563 981	(2 849)	561 132

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem	
	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane			Razem
Na dzień 1 stycznia 2015 roku		26 209	309 965	7 569	-	(1 775)	104 606	446 574	30 221	476 795
Zysk netto za okres		-	-	-	-	-	79 744	79 744	1 820	81 564
Inne całkowite dochody		-	-	-	(471)	26	-	(445)	-	(445)
Całkowity dochód za okres		-	-	-	(471)	26	79 744	79 299	1 820	81 119
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)
Na dzień 31 grudnia 2015 roku	21	26 309	309 965	8 770	(471)	(1 749)	154 209	497 033	27 141	524 174

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

ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.

1.2. Skład Grupy

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień:	
		31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o. (szczegóły w Nocie 21.4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	75,00 %
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	n/d	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 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	n/d
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	n/d	100,00 %
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	n/d	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień:	
		31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Księgowość Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.)	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska, i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o. (poprzednio: OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ursynów Sp. z o.o. (poprzednio: 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 SPV 12 Sp. z o.o. (poprzednio: 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 %
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (poprzednio: SELENIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.)	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance Sp. z o.o. (poprzednio: 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 Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG I Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	100,00 %
ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	100,00 %
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. (poprzednio: GW Development Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	100,00 %
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień:	
		31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	51,00 %	51,00 %
BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o. (poprzednio: MK Development Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	50,00 %
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	50,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	50,00 %
ROBYG Project Management Sp. z o.o. (poprzednio: DUCENTI Sp. z o.o.)	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	n/d
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
ROBYG Villanova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	n/d
ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	n/d
ROBYG Wola Investment 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
PZT "Transbud" S.A.	Wynajem nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	n/d
PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu	100,00 %	n/d
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych	100,00 %	n/d
PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o.	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych	100,00 %	n/d
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o. (szczegóły w Nocie 17. 2)	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek	100,00 %	n/d

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

1.3. Informacje na temat wspólnych przedsięwzięć Grupy

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień:	
		31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00%	51,00%
ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. (poprzednio: FORT Property Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Young City Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	n/d (1)	51,00 %
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	n/d (2)	50,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień:	
		31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	n/d (2)	50,00 %

- (1) W IV kwartale 2016 roku doszło do połączenia spółki ROBYG Young City Sp. z o.o. ze spółką ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. (poprzednio: Fort Property Sp. z o.o.);
- (2) Jednostka wspólnikowa przez Spółkę i Wildetio Limited na dzień 31 grudnia 2015 roku. W II kwartale 2016 roku Spółka nabyła od spółki Wildetio Limited 50% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Osiedle Jelonki Sp. z o.o., tym samym Spółka stała się jedynym wspólnikiem spółki. W wyniku transakcji udział pośredni Spółki w kapitale zakładowym ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. wzrósł z 50% do 100% w II kwartale 2016 roku.

1.4. Informacje na temat jednostek stowarzyszonych Grupy

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień:	
		31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o. (poprzednio: MK Development Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	n/d (1)	50,00%

- (1) W II kwartale 2016 roku Spółka nabyła pozostałe 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Young City 3 Sp. z o.o. (dawniej: MK Development Sp. z o.o.), tym samym Spółka stała się jedynym właścicielem spółki.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

2.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

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

2.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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

Walutą funkcjonalną jednej z jednostek Grupy jest euro. Wyniki za rok zakończony 31 grudnia 2016 oraz sytuacja finansowa tej jednostki na dzień 31 grudnia 2016 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 15 marca 2017 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 ODROZONEGO

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 29 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.

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 budowę 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 budowę 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 (lokalii 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 budowę 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 24.2 zaś szczegółowe informacje dotyczące utworzonych rezerw znajdują się w Nocie 24 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku:

Od dnia 1 stycznia 2016 roku, Grupa zastosowała po raz pierwszy następujące standardy:

- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze,
- Poprawki do MSSF 2010-2012,

- Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014,
- Zmiany do MSR 1 Ujawnienia.

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

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

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

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 oraz MSSF 1 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

- Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

7.1. Podstawa konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 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. Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
USD	4,1793	3,9011
EUR	4,4240	4,2615

7.3. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Środki trwałe w budowie dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Aktywa są amortyzowane od momentu 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 jest wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

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

7.5. Wartości niematerialne

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

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

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

7.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana 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.

POCZĄTKOWE ROZLICZENIE POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH PRZEPROWADZONE PROWIZORYCZNIE

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

Oznacza to, że:

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

7.7. Leasing

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są 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 korzyści 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 ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

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

7.9. Koszty finansowania zewnętrznego

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

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 utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek 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 mogłyby 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 (szczegółowo 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 podpunkcie 7.12.

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

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

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

7.19. Zobowiązania finansowe

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone

instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są 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.

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. Podatek dochodowy i podatek od towarów i usług

BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY

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

PODATEK ODROZCZONY

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

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 odroczonego podatku dochodowego 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 (jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia),
- segment gdański oraz segment wrocławski.

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

Grupa dokonuje oceny wyników poszczególnych segmentów na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto ze sprzedaży uzyskanego przez poszczególne segmenty. 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 zyskiem / (stratą) brutto ze sprzedaży wykazanym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym zgodnie z MSSF.

Rok zakończony 31 grudnia 2016 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	160 907	249 412	288 899	-	699 218	(249 412)	449 806
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	57 783	-	-	-	57 783	882	58 665
Przychody z najmu	7 331	-	1 279	-	8 610	-	8 610
Przychody segmentu ze sprzedaży razem	226 021	249 412	290 178	-	765 611	(248 530)	517 081
Zysk / (strata) brutto segmentu ze sprzedaży	58 331	77 226	60 599	-	196 156	(80 022)	116 134
Pozostałe przychody							5 231
Koszty marketingu i sprzedaży							(21 992)
Koszty ogólnego zarządu							(31 368)
Pozostałe koszty							(7 750)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu							62 639
Zysk operacyjny							122 894

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
Przychody ze sprzedaży razem	221 629	136 998	256 728	-	615 355	(134 980)	480 375
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży	35 789	42 616	43 542	-	121 947	(44 930)	77 017
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
Zysk operacyjny							59 046

9. PRZYCHODY I KOSZTY

9.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Przychody ze sprzedaży lokali	446 246	365 497
Pozostałe przychody ze sprzedaży do podmiotów powiązanych (szczegóły opisane w Nocie 27)	58 665	106 354
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	8 610	5 219
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych	3 560	3 305
Całkowite przychody ze sprzedaży	517 081	480 375

9.2. Koszt własny sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Koszt własny sprzedaży lokali	(341 461)	(299 486)
Koszt pozostałej sprzedaży do podmiotów powiązanych	(50 918)	(96 267)
Koszt działalności w zakresie najmu	(3 220)	(2 281)
Pozostałe koszty	(5 348)	(5 324)
Razem koszt własny sprzedaży	(400 947)	(403 358)

9.3. Pozostałe przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Zwrot nakładów na infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną	2 500	-
Rozwiązanie rezerw	65	635
Kary zapłacone przez klientów i podwykonawców	354	127
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	564	88
Otrzymane odszkodowania	428	1 100
Zwrot nadpłaconego podatku od czynności cywilnoprawnych	942	-
Pozostałe	378	339
Pozostałe przychody ogółem	5 231	2 289

9.4. Pozostałe koszty

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Utworzone rezerwy	(1 565)	(800)
Strata z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnej (szczegóły opisane w Nocie 15)	(4 829)	(3 063)
Utworzenie odpisu aktualizującego należności	(395)	(742)
Strata z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-	(262)
Darowizny	(196)	(133)
Podatki i inne opłaty	-	(474)
Koszty spraw sądowych	(271)	(307)
Odszkodowania	(356)	-
Pozostałe	(138)	(757)
Pozostałe koszty ogółem	(7 750)	(6 538)

9.5. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Przychody z tytułu odsetek bankowych	3 611	4 117
Przychody z tytułu pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym	1 289	704
Przychody z tytułu pożyczek udzielonych akcjonariuszom niekontrolującym	227	9
Efekt dyskonta z tytułu pozostałych zobowiązań długoterminowych	1 421	1 604
Zyski z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych oraz wpływ zaprzestania stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń (szczegóły opisane w Nocie 29.1)	1 450	-
Przychody z tytułu różnic kursowych netto	11	-
Wycena jednostek funduszy inwestycyjnych	362	-
Pozostałe	320	267
Przychody finansowe ogółem	8 691	6 701

9.6. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Odsetki od kredytów bankowych	(2 508)	(1 258)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 27)	(2 111)	(657)
Odsetki od obligacji	(5 614)	(9 483)
Odsetki od pozostałych zobowiązań	(395)	(1 271)
Straty z tytułu różnic kursowych netto	-	(888)
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	(1 722)	(1 405)
Prowizje bankowe	(914)	(450)
Opłaty związane z notowaniem akcji i obligacji Spółki na rynku publicznym	(341)	(554)
Efekt dyskonta z należności	(345)	-
Pozostałe koszty finansowe	(386)	(203)
Koszty finansowe ogółem	(14 336)	(16 169)

9.7. Koszty według rodzajów

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Amortyzacja	9.8	(2 326)	(1 760)
Zużycie materiałów i energii		(7 696)	(6 976)
Usługi obce		(400 050)	(359 185)
Podatki i opłaty		(8 444)	(5 512)
Koszty świadczeń pracowniczych	9.9	(16 745)	(13 909)
Pozostałe koszty rodzajowe		(2 360)	(2 538)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:		(437 621)	(389 880)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	9.2	(400 947)	(403 358)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu		(21 992)	(16 262)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu		(31 368)	(28 014)
Zmiana stanu zapasów (skorygowana o wartość gruntów nabytych przez Grupę)		16 686	57 754

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(2 224)	(1 610)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(102)	(150)
Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem	(2 326)	(1 760)

9.9. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Wynagrodzenia	(13 659)	(11 137)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(2 254)	(1 790)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(832)	(982)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	(16 745)	(13 909)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(4 138)	(3 182)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(1 851)	(1 909)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(10 756)	(8 818)

10. PODATEK DOCHODOWY

10.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
<i>Bieżący podatek dochodowy</i>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(8 822)	(5 949)
Korekty dotyczące podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>		
Związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	(4 397)	37 935
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku wyników	(13 219)	31 986
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>		
Podatek od straty netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	(122)	(6)
Odroczony podatek związany z różnicami kursowymi z przeliczenia	110	111
Obciążenie podatkowe wykazane w innych całkowitych dochodach	(12)	105

10.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Wynik finansowy brutto z działalności kontynuowanej	117 249	49 578
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2015: 19%)	(22 277)	(9 420)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	10 392	4 488
Nieujęte straty podatkowe	(1 039)	(2 779)
Pozostałe przychody / (koszty) niepodatkowe	(230)	(71)
Rozwiązanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do odsetek skapitalizowanych w zapasach	-	1 371
Rozpoznanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do reorganizacji Grupy (1)	4 267	-
Rozwiązanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do należności odsetkowych wniesionych aportem (2)	-	8 276
Rozpoznanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do znaków towarowych wniesionych aportem (2)	-	29 126
Rozpoznanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do gruntów wniesionych aportem (2)	-	5 761
Efekt opodatkowania dywidendy ze spółki komandytowo-akcyjnej	(930)	-
Rezerwy nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	(540)	-
Trwałe różnice wynikające z alokacji ceny nabycia	(2 862)	(4 766)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 11,3% (rok zakończony 31 grudnia 2015 roku: (65%))	(13 219)	31 986
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(13 219)	31 986

- (1) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku miała miejsce reorganizacja Grupy, której celem było wyodrębnienie w dwóch osobnych jednostkach zależnych od Spółki działalności w zakresie obsługi księgowo-administracyjnej oraz działalności w zakresie zarządzania projektami deweloperskimi i obsługi klientów. Powyższa reorganizacja skutkowała powstaniem straty podatkowej w jednej ze spółek zależnych od Spółki w wysokości około 95 milionów PLN. W oparciu o szacunek Grupy co do możliwości wystąpienia wystarczającego dochodu do opodatkowania pozwalającego na realizację części powyższej straty podatkowej w dającej się przewidzieć przyszłości Grupa rozpoznała na dzień 31 grudnia 2016 roku w odniesieniu do tej straty podatkowej aktywo z tytułu podatku odroczonego w kwocie 3 milionów PLN. Szacunki dotyczące możliwości osiągnięcia dochodu do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać powyższe straty podatkowe, będą na bieżąco monitorowane i aktualizowane przez Grupę, zaś wpływ tych szacunków będzie odzwierciedlany w wysokości aktywa na podatek odroczonego tworzonego w odniesieniu do strat podatkowych, które będą mogły być wykorzystane w przyszłości.
- (2) 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. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Zapasy i zaliczki od klientów	Nieruchomości inwestycyjne	Odsetki od pożyczek i kredytów	Rezerwy	Straty podatkowe	Znaki towarowe	Odpis aktualizujący należności	Instrumenty finansowe	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe	Razem
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2014 roku	(12 711)	(4 668)	17 350	3 754	8 739	-	136	416	-	(543)	12 473
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w zysku lub stracie	6 455	2 361	(11 782)	(623)	12 844	28 520	141	-	-	19	37 935
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	-	(6)	111	-	105
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2015 roku	(6 256)	(2 307)	5 568	3 131	21 583	28 520	277	410	111	(524)	50 513
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w zysku lub stracie	(12 722)	613	7 996	961	1 756	(2 428)	(118)	(205)	-	(250)	(4 397)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	-	(122)	110	-	(12)
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku połączenia jednostek i nabycia udziałów we wspólnym przedsięwzięciu netto	4 408	(1 637)	214	8	974	-	-	-	-	(379)	3 588
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2016 roku	(14 570)	(3 331)	13 778	4 100	24 313	26 092	159	83	221	(1 153)	49 692

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
	65 474	59 020
	(15 782)	(8 507)
	49 692	50 513

Grupa posiada niewykorzystane straty podatkowe w wysokości 73 979 tys. PLN (4 085 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2015 roku), które można odliczyć od przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu w spółkach, w których powstały. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie zostało rozpoznane w zakresie tych strat, ponieważ nie mogą zostać odliczone od zysków podlegających opodatkowaniu w innych jednostkach Grupy, powstały w jednostkach Grupy, w których na dany moment nie ma pewności co do możliwości ich odzyskania w najbliższej przyszłości. Gdyby Grupa mogła rozpoznać wszystkie nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, zysk zwiększyłby się o 14 056 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 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	108 672	79 744
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	263 092 000	262 935 836
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,41	0,30

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku, nie było żadnych instrumentów rozwadniającego.

12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

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

W dniu 28 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2015 rok w wysokości 52 618 tys. PLN (0,20 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 4 lipca 2016 roku, zaś dywidenda została wypłacona dnia 20 lipca 2016 roku.

Za rok 2016 Zarząd ROBYG S.A. proponuje wypłacenie dywidendy w wysokości 0,27 PLN na akcję.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku Grupa wypłaciła dywidendę dla akcjonariuszy niekontrolujących w wysokości 2 281 tys. PLN (3 750 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku) oraz zadeklarowała zaliczkę na dywidendę w kwocie 4 333 tys. PLN.

13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku	Środki transportu	Budynki, maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2016 roku	2 386	30 379	32 765
Nabycia	111	1 128	1 239
Zbycia i likwidacje	(105)	(1 736)	(1 841)
Przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych	-	(5 996)	(5 996)
Koszt na dzień 31 grudnia 2016 roku	2 392	23 775	26 167
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2016 roku	534	4 339	4 873
Odpis amortyzacyjny za okres	456	1 768	2 224
Umorzenie dotyczące zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(63)	(1 392)	(1 455)
Umorzenie dotyczące środków trwałych przeniesionych do nieruchomości inwestycyjnych	-	(647)	(647)
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2016 roku	927	4 068	4 995
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2016 roku	1 852	26 040	27 892
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 roku	1 465	19 707	21 172

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
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2015 roku	707	21 398	22 105
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2015 roku	1 852	26 040	27 892

Na dzień 31 grudnia 2016 roku, wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych posiadanych przez spółki z Grupy z tytułu umów leasingu finansowego wynosiła 12 914 tys. PLN (13 777 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2015 roku). Aktywa będące w leasingu stanowią własność leasingodawcy do momentu skorzystania z opcji zakupu przez Grupę.

14. LEASING

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

- a. Grupa użytkuje samochody na podstawie umów leasingu finansowego. Podstawowe informacje związane z tymi umowami leasingu zostały przedstawione poniżej:
 - łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 2 233 tys. PLN,
 - wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
 - wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają opcję wykupu przedmiotu leasingu.
- b. W 2015 roku spółka zależna od Spółki sprzedała do Millennium Leasing Sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Warszawie (w dzielnicy Wilanów) oraz prawa własności budynków biurowych i garażowych, które się na nim znajdują (stanowiących budynek biurowy ROBYG Business Center) i udostępniła je innej spółce zależnej od Spółki do użytkowania i czerpania z nich korzyści zgodnie z warunkami i postanowieniami umowy leasingu. Część budynku używana jest jako biuro administracyjne Grupy, 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 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu leasingu finansowego oraz wartość bieżąca netto minimalnych opłat leasingowych przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2016 roku		31 grudnia 2015 roku	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca opłat leasingowych
W okresie 1 roku	3 818	2 320	3 683	2 202
W okresie od 1 do 5 lat	61 744	58 815	63 037	58 845
Powyżej 5 lat	-	-	-	-
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	65 562	61 135	66 720	61 047
Minus koszty finansowe	(4 427)	-	(5 673)	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	61 135	61 135	61 047	61 047
- krótkoterminowe	2 320	2 320	2 202	2 202
- długoterminowe	58 815	58 815	58 845	58 845

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku Grupa nie dokonywała płatności warunkowych na podstawie umów leasingu finansowego.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku jak i na dzień 31 grudnia 2015 roku, przyszłe należne minimalne opłaty leasingowe wynikające z nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
W okresie 1 roku	4 975	3 933
W okresie od 1 do 5 lat	10 628	14 656
Powyżej 5 lat	9 720	9 138
Razem	25 323	27 727

15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia:	67 020	121 550
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (1)	(4 829)	(3 063)
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych (2)	5 349	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych (3)	64 273	-
Przeniesienie z zapasów (2)	2 335	1 334
Przeniesienie do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	-	(51 850)
Sprzedaż	-	(1 550)
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	454	683
Różnice kursowe z przeliczenia	2 132	(84)
	136 734	67 020

Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:

- Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku została przygotowana przez niezależnego rzeczoznawcę DTZ Polska Sp. z o.o. aktualizacja wyceny budynku biurowego ROBYG Business Center. Wyniki tej aktualizacji zostały odzwierciedlone w pozycji pozostałe koszty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku jedna ze spółek należących do Grupy zawarła umowę najmu lokali komercyjnych wykorzystywanych uprzednio jako biuro administracyjne Grupy. W związku z zakończeniem użytkowania tych nieruchomości przez Grupę jako jej właściciela i zmianą sposobu ich użytkowania (oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny) Grupa dokonała przeniesienia wartości tych lokali (stanowiącej przybliżenie ich wartości godziwej) z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych. Ponadto w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku spółki należące do Grupy zawarły umowy najmu kilku lokali komercyjnych, w związku z czym w wyniku zmiany ich przeznaczenia Grupa dokonała przeniesienia wartości tych lokali z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych.
- W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku Grupa uzyskała kontrolę w spółce traktowanej uprzednio jako jej jednostka stowarzyszona, która jest właścicielem nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Bemowo (wartość tych nieruchomości wynosiła 21 439 tys. PLN). Ponadto, jak szerzej opisano w Nocie 17 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w tym samym okresie Grupa nabyła (pośrednio oraz bezpośrednio) grunty położone w Gdańsku i w Warszawie. W związku z tym, że Grupa nie posiada sprecyzowanych planów dotyczących wykorzystania części każdej z powyższych nieruchomości, na dzień nabycia zostały one zaklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych.

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 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 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 inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	Szacowana stawka czynszu na m ²	8 - 18,11 EUR/m ²
		Stopa dyskontowa	8,30%
		Stopa kapitalizacji	8,30%
Wynajmowane lokale usługowe	Wycena wewnętrzna	Na podstawie rynkowej ceny sprzedaży	-
Nieruchomości gruntowe	Metoda transakcji porównywalnych	Na podstawie rynkowej ceny sprzedaży w transakcjach porównywalnych	-

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku wyniosły 6 878 tys. PLN (5 219 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku).

16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

16.1. Wartość firmy

Wartość bilansowa wartości firmy na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 21 488 tys. PLN (21 488 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2015 roku).

Test na utratę wartości firmy przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2016 roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku nie odnotowano utraty wartości firmy.

Wartość firmy została wykazana w wyniku zakupu spółki ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. (obecnie ROBYG Księgowość Sp. z o.o.), które miało miejsce w 2008 roku i została alokowana do tej spółki jako ośrodka wypracowującego środki pieniężne, świadczącego na rzecz innych podmiotów Grupy usługi w zakresie:

- organizacji procesu sprzedaży mieszkań wybudowanych przez poszczególne spółki Grupy;
- zarządzania projektami deweloperskimi i obsługi klienta;
- obsługi księgowo-administracyjnej.

Z racji reorganizacji procesów biznesowych w ramach Grupy, część usług dotychczas świadczonych przez ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. zaczęła być świadczona przez inne spółki w ramach Grupy. Z tego powodu, test na utratę wartości firmy został przeprowadzony w odniesieniu do wartości odzyskiwalnych powyższych podmiotów.

Wartości odzyskiwalne na dzień 31 grudnia 2016 ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 8,0% (2015: 8,0%) a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane przy przyjęciu stopy wzrostu wynoszącej 2,0% (2015: 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 (opierających się na budżetowanych kwotach łącznych kosztów związanych z daną inwestycją mieszkaniową prowadzoną przez spółkę celową),
- opłat z tytułu usług księgowo-administracyjnych,
- prowizji za organizację procesu sprzedaży mieszkań

płaconych przez spółki celowe pomniejszoną o szacowane koszty działalności operacyjnej powyższych trzech spółek.

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 powyższych usług.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Zarząd Spółki jest zdania, że żadna prawdopodobna zmiana któregokolwiek z powyższych założeń nie spowoduje, że wartość bilansowa ośrodka generującego wpływy pieniężne, do których została zaalokowana wartość firmy, będzie wyższa od ich wartości odzyskiwanej.

16.2. Inne wartości niematerialne

Rok zakończony 31 grudnia	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	1 710	1 570
Zwiększenia	871	140
Zmniejszenia (likwidacje)	(607)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	1 974	1 710
Umorzenie na dzień 1 stycznia	1 127	977
Odpis amortyzacyjny za okres	102	150
Amortyzacja dotycząca zlikwidowanych wartości niematerialnych	(607)	-
Umorzenie na dzień 31 grudnia	622	1 127
Wartość netto na dzień 1 stycznia	583	593
Wartość netto na dzień 31 grudnia	1 352	583

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

17.1. Nabycia gruntu

NABYCIA GRUNTU (BEZPOŚREDNIO)

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

Nabyta nieruchomość	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Cena nabycia (w tysiącach PLN netto)	Ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień nabycia: (w tysiącach PLN)		
			Zapasy	Grunty przeznaczone pod zabudowę	Nieruchomości inwestycyjne (*)
Gdańsk (dzielnica Wrzeszcz)	Prawo użytkowania wieczystego	22 500	18 152	4 348	-
Gdańsk (dzielnica Wrzeszcz)	Prawo użytkowania wieczystego	13 680	11 037	2 643	-
Gdańsk (dzielnica Wrzeszcz)	Prawo użytkowania wieczystego	2 090	2 090	-	-
Gdańsk (dzielnica Wrzeszcz)	Prawo użytkowania wieczystego	1 000	1 000	-	-
Gdańsk (dzielnica Zaspa)	Własność	5 500	5 500	-	-
Gdańsk (dzielnica Letnica)	Własność	53 110 (**)	21 121	7 322	24 667
Warszawa (dzielnica Praga Południe)	Prawo użytkowania wieczystego	16 000	16 000	-	-
Warszawa (dzielnica Ursus)	Prawo użytkowania wieczystego	41 500	30 500	11 000	-
Warszawa (dzielnica Bemowo)	Własność	29 406	22 878	-	6 528
Warszawa (dzielnica Białołęka)	Własność	18 197	15 540	2 657	-
Warszawa (dzielnica Wilanów)	Własność	3 474	-	3 474	-
		206 457	143 818	31 444	31 195

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

(**)12 200 tys. EUR

W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku Grupa dokonała następujących transakcji nabycia gruntów:

Nabyta nieruchomość	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Cena nabycia (w tysiącach PLN netto)	Ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień nabycia: (w tysiącach PLN)	
			Zapasy	Grunty przeznaczone pod zabudowę
Gdańsk (dzielnica Zaspa)	Własność	7 000	7 000	-
Gdańsk (dzielnica Piecki-Migowo)	Własność	12 900	12 900	-
Gdańsk (dzielnica Wrzeszcz)	Prawo użytkowania wieczystego	7 320	7 320	-
Warszawa (dzielnica Bemowo)	Własność	25 448	25 448	-
Warszawa (dzielnica Praga Południe)	Prawo użytkowania wieczystego	9 850	-	9 850
Warszawa (dzielnica Wilanów)	Własność	52 200	52 200	-
		114 718	104 868	9 850

NABYCIA GRUNTU (POŚREDNIO)

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

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

	Transakcja				Razem
	a	b	c	d	
Nazwa spółki, w której nabyto udziały	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Grupa Kapitałowa Przedsiębiorstw o Zaplecza Technicznego „Transbud” S.A.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	
Nieruchomość posiadana / projekt realizowany przez nabytą spółkę	Grunt położony w dzielnicy Ursynów w Warszawie	Grunt położony w dzielnicy Mokotów w Warszawie	Prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w dzielnicy Wola w Warszawie	Projekt deweloperski w dzielnicy Bemowo w Warszawie realizowany przez spółkę zależną od spółki	
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek przed nabyciem	0%	0%	0%	50%	
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek po nabyciu	100%	50%	100% (1)	100%	
Wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań na dzień nabycia					
Aktywa:					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46	5	758	272	1 081
Grunty przeznaczone pod zabudowę	6 648	13 315	21 156	-	41 119
Zapasy	-	-	27 016	23 526	50 542
Pozostałe aktywa	19	-	357	5 260	5 636
	6 713	13 320	49 287	29 058	98 378
Zobowiązania:					
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	6	-	398	250	654
Zobowiązanie związane z przymusowym wykupem akcji	-	-	150	-	150
	6	-	548	250	804
Aktywa netto	6 707	13 320	48 739	28 808	97 574
Łączna cena nabycia, w skład której wchodzi:					
-środki pieniężne zapłacone	6 707	13 320	48 739	8 000	76 766
- wyśięgowanie inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	-	-	-	20 808	20 808
Łączna cena nabycia	6 707	13 320	48 739	28 808	97 574
Wpływ środków pieniężnych z nabycia					
Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką	46	5	758	272	1 081
Środki pieniężne zapłacone	(6 707)	(13 320)	(48 739)	(8 000)	(76 766)
Wypływy środków pieniężnych netto	(6 661)	(13 315)	(47 981)	(7 728)	(75 685)

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

TRANSAKcje W 2015 roku:

W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku Grupa nie dokonywała transakcji pośredniego nabycia gruntów poprzez nabycie udziałów w spółkach będących ich właścicielami.

17.2. Połączenia jednostek

TRANSAKcje W 2016 roku:

W dniu 7 grudnia 2016 roku spółka zależna od Spółki nabyła 100% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku za kwotę 9 843 tys. PLN. Połączenie zostało rozliczone metodą przejęcia.

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

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

Powyższe początkowe rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych zostało przeprowadzone prowizorycznie (szczegóły w Nocie 7.6).

Wartość godziwa nieruchomości gruntowej wynosi 11 639 tysięcy PLN i została określona w oparciu o wyceny wewnętrzne. Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności wynosi 371 tysięcy PLN (ich wartość brutto wynosi 371 tysięcy PLN). Żadna pozycja należności z tytułu dostaw i usług nie uległa utracie wartości, przewiduje się, że możliwe będzie odzyskanie pełnej kwoty wynikającej z umów.

W okresie od daty przejęcia, spółka Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o. udział spółki w wypracowanym przez Grupę zysku netto był nieistotny. Gdyby połączenie miało miejsce na początku roku, skonsolidowany zysk netto Grupy nie zmieniłby się w istotny sposób.

TRANSAKcje W 2015 roku:

W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku w Grupie nie miały miejsca połączenia jednostek gospodarczych.

17.3. Nabycie i zbycie jednostek zależnych

1) W I kwartale 2016 roku Spółka zawarła ostateczne umowy sprzedaży 49% udziałów w ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG I Sp. z o.o.), ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.) i ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. (dawniej: GW Development Sp. z o.o.) spółce NCRE II Investments Ltd.

2) W II kwartale 2015 roku Spółka zawarła ostateczną umowę sprzedaży 49% udziałów w ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. spółce NCRE II Investments Ltd.

W oparciu o postanowienia umowne dotyczące realizacji wspólnych przedsięwzięć wiążące Spółkę i NCRE II Investments Ltd., Grupa uznała kontrolę w odniesieniu do ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG I Sp. z o.o.), ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.) i ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. (dawniej: GW Development Sp. z o.o.) na dzień 31 grudnia 2016 roku, natomiast w odniesieniu do ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. Grupa uznała kontrolę na dzień 31 grudnia 2015 roku.

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

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

	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Aktywa trwałe		
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się rozpoczęcia budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	120 859	121 737
	120 859	121 737
Aktywa obrotowe		
Grunty nabyte pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	391 538	250 364
Produkcja w toku	360 023	171 230
Wyroby gotowe	80 818	139 552
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	1 626	31 712
Zaliczki na poczet nabycia usług budowlanych	646	1 839
Pozostałe	3 163	-
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	837 814	594 697
	958 673	716 434
Razem	958 673	716 434
Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:		
	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (narastająco)	40 465	39 423
	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	22 784	13 016

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

Zarówno w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku, jak i 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.

19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

19.1. Pozostałe należności długoterminowe

	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych (1)	-	20 062
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane	530	5 329
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez jednostki niepowiązane	610	610
Razem pozostałe należności długoterminowe	1 140	26 001

- (1) Na dzień 31 grudnia 2015 roku pozycja ta dotyczyła długoterminowej pożyczki udzielonej na rzecz jednostki stowarzyszonej Grupy; nominalna stopa oprocentowania pożyczki oparta jest o stopę oprocentowania WIBOR 6M powiększoną o marżę.; pożyczka została zabezpieczona hipoteką ustanowioną na gruntach będących własnością wyżej wymienionej jednostki. W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku Grupa uznała kontrolę nad powyższą jednostką.

19.2. Bieżące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych, pomniejszone o odpisy aktualizujące	5 962	5 673
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych pomniejszone o odpisy aktualizujące (patrz Nota 27)	3 309	49 536
Należności budżetowe	32 794	33 956
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane	2 863	10 121
Zaliczki na poczet dywidend zadeklarowanych przez wspólne przedsięwzięcia	-	4 845
Pożyczki udzielone (1)	40 208	14 326
Zwrot z tytułu ubezpieczenia	-	1 100
Pozostałe należności	8 032	939
Należności ogółem, netto	93 168	120 496
Odpis aktualizujący należności nieściągalne	1 853	1 458
Należności ogółem, brutto	95 021	121 954

- (1) Pozycja ta dotyczy pożyczek krótkoterminowych udzielonych przez Grupę na rzecz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach (na dzień 31 grudnia 2015 roku na rzecz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach oraz akcjonariuszy niekontrolujących); nominalna stopa oprocentowania pożyczek oparta jest o stopę oprocentowania WIBOR 6M powiększoną o marżę. Należności z tytułu powyższych pożyczek zostaną w przyszłości skompensowane ze zobowiązaniami Grupy z tytułu dywidend/zaliczek na dywidendy deklarowanych przez spółki należące do Grupy oraz wspólne przedsięwzięcia na rzecz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach. W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku Grupa dokonała kompensaty należności z tytułu pożyczki udzielonej akcjonariuszom niekontrolującym w kwocie 7 764 tys. PLN oraz partnerom we wspólnych przedsięwzięciach w kwocie 21 493 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku w kwocie 2 986 tys. PLN) ze zobowiązaniem z tytułu wypłaty zaliczek na dywidendę na rzecz tych podmiotów. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku pożyczki udzielone na rzecz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach w kwocie 6 716 tys. PLN były prezentowane w ramach działalności finansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku pożyczki te zostały zaprezentowane w ramach działalności operacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

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 2016 roku saldo należności budżetowych stanowiły głównie należności z tytułu VAT związane z nabyciem gruntu przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w kwocie nominalnej wynoszącej 1 853 tys. PLN (na 31 grudnia 2015 roku: 1 458 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:

	2016	2015
Na dzień 1 stycznia	1 458	718
Obciążenie za okres	395	740
Wykorzystanie	-	-
Odwrócenie	-	-
Na dzień 31 grudnia	1 853	1 458

Tabela poniżej przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych, które według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku były przeterminowane:

	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane				
			< 30 dni	30 – 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2016 roku	93 168	88 220	981	470	257	678	2 562
31 grudnia 2015 roku	120 496	105 246	11 253	926	352	470	2 249

20. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	127 318	88 844
Lokaty krótkoterminowe	171 383	240 008
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	27 578	17 625
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	326 279	346 477
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – depozyty środków pieniężnych na rachunkach bankowych dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz obligacji	1 375	1 299
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	327 654	347 776

21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

21.1. Kapitał zakładowy

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przynajmniej 5% głosów na dzień 31 grudnia 2016 roku.

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

- dla Otwartych Funduszy Emerytalnych (OFE) został oparty o dane pochodzące z obowiązkowych rocznych raportów o strukturze aktywów na dzień 30 grudnia 2016 roku, opublikowanych przez odpowiednie Fundusze. Liczba akcji Spółki posiadanych przez OFE została skalkulowana przez podzielenie wartości inwestycji w akcje Spółki wykazane w powyższych raportach przez kurs zamknięcia akcji Spółki z dnia 30 grudnia 2016 roku.
- dla pozostałych akcjonariuszy zostały oparte na informacjach przekazywanych Spółce zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku, gdy z faktu rejestracji akcjonariuszy na walne zgromadzenia akcjonariuszy Spółki wynika, że akcjonariusze, którzy uprzednio zgodnie z wymogami prawa zawiadomili Spółkę o stanie posiadania akcji Spółki, posiadają większą liczbę akcji niż wskazana w ich zawiadomieniach, wówczas Spółka uwzględnia również stan posiadania wynikający z dokonanej rejestracji na walne zgromadzenie.

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcjonariusza(*)	% udział w kapitale zakładowym
TFI PZU S.A.	29 418 983	11,18%
AVIVA OFE	25 013 983	9,51%
PZU OFE	23 900 000	9,08%
PKO BP Bankowy OFE	22 984 312	8,74%
Oscar Kazanelson wraz z akcjami posiadanymi za pośrednictwem spółki REIDAR Consulting & Management LTD	22 197 810	8,44%
AEGON OFE	21 697 165	8,25%
Nationale-Nederlanden OFE	21 298 345	8,10%
GENERALI OFE	18 905 918	7,19%
Pozostali akcjonariusze	77 675 484	29,51%
Razem	263 092 000	100,00%

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

(**) Pozostali akcjonariusze (w tym osoby na stanowiskach zarządczych i nadzorczych Grupy określonych w Nocie 27.4 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego), z których na dzień 31 grudnia 2016 roku, nikt nie posiadał 5% lub więcej akcji w kapitale zakładowym Grupy oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W roku zakończonym 31 grudnia 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 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 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.

21.2. Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 309 965 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2015 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.

21.3. 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 rezerwowo 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 rezerwowo 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.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie istniały żadne inne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

21.4. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	2016	2015
Na dzień 1 stycznia	27 141	30 221
Dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowane akcjonariuszom niekontrolującym	(6 614)	(4 900)
Nabycie udziałów nie dających kontroli (1)	(18 734)	-
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	(4 642)	1 820
Na dzień 31 grudnia	(2 849)	27 141

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 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	2016	2015	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
	ROBYG City Apartments Group (1)	-	25%	(16)	(56)	-
ROBYG Mokotów Investment Group	49%	49%	(1 115)	1 876	662	1 839
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.)	49%	-	(2 243)	-	(2 243)	-
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG I Sp. z o.o.)	49%	-	(851)	-	(851)	-
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. (dawniej: GW Development Sp. z o.o.)	49%	-	(417)	-	(417)	-
Razem	-	-	(4 642)	1 820	(2 849)	27 141

(1) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku Spółka nabyła od akcjonariusza niekontrolującego pozostałe 25% udziałów w spółce ROBYG City Apartments Sp. z o.o. za kwotę 7 750 tys. PLN.

21.5. Nabycie akcji własnych (buy-back)

W dniu 1 marca 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło Zarząd Spółki do nabywania w pełni pokrytych akcji zwykłych Spółki przez Spółkę oraz spółki zależne od 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 jak również stabilizacji ceny akcji. Główne warunki są następujące:

- Spółka oraz spółki zależne od Spółki mogą nabyć nie więcej niż 52 618 400 akcji, przy czym, Spółka może nabyć do 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 lub spółki zależne od Spółki.

22. 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 21.1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Grupa nie zawarła żadnych nowych transakcji dotyczących płatności w formie akcji własnych w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2016 roku.

23. OPROCENTOWANE KREDYTY I POŻYCZKI

Szczegóły dotyczące oprocentowanych pożyczek i kredytów ujętych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawiają się następująco:

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

(1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększona o marżę która waha się od 2,0% do 2,8%. Kwoty przedstawiane przez Grupę jako krótkoterminowe także odzwierciedlają raty pożyczek długoterminowych których spłata, zgodnie z harmonogramem, przypada w 2017 roku.

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

(3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę która waha się od 2,3% do 4,0%.

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

31 grudnia 2015 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i papierów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Kredyty	(1)	4,37%	20 374	78 846	99 220
Pożyczki od podmiotów powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(2)	6,06%	24 359	45 461	69 820
Obligacje	(3)	5,85%	86 488	286 675	373 163
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(4)	2,44%	2 203	58 845	61 048
			133 424	469 827	603 251

(1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększona o marżę która waha się od 2,5% do 3,0%. 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%.

(3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 3M lub WIBOR 6M powiększona o marżę która waha się od 2,3% do 4,5%.

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

Na 31 grudnia 2016 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,
- weksle in blanco udzielone przez kredytobiorcę wraz z poddaniem się egzekucji,
- cesja praw wynikających z umów zawartych przez spółki z Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku, zapasy o łącznej wartości księgowej wynoszącej 521 451 tys. PLN (217 595 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2015 roku) oraz grunty przeznaczone pod budowę sklasyfikowane jako aktywa długoterminowe o łącznej wartości księgowej wynoszącej 0 tys. PLN (97 307 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2015 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 budowę
- produkcja w toku, wyroby gotowe

a także na saldzie gruntów przeznaczonych pod budowę 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 ROBYG Young City 3 Sp. z o.o. (poprzednio: MK Development Sp. z o.o.) oraz na jednej z działek będących własnością ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki wynosi 45 000 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku, Grupa posiadała do dyspozycji 114 650 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2015 roku: 114 397 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów i pożyczek, które są dostępne dla Grupy po spełnieniu określonych warunków wynikających z umów kredytowych.

23.1. Nowe umowy oraz zmiany w umowach kredytów i pożyczek, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku

Szczegóły dotyczące umów kredytów zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku:

Bank	Spółka	Maksymalna kwota kredytu	Okres kredytowania	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	50 000	do 31 stycznia 2021 roku	WIBOR 3M + marża	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Bank Millennium S.A.	ROBYG S.A., później przeniesione na ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG I Sp. z o.o.)	18 300	do 13 marca 2020 roku	WIBOR 3M + marża	<ul style="list-style-type: none"> Hipoteka do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 31 110 tys. PLN ustanowioną na gruncie będącym własnością spółki ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG I Sp. z o.o.).
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	15 000	do 31 marca 2019 roku	WIBOR 1M + marża	<ul style="list-style-type: none"> Objęcie zabezpieczeniem oraz zwiększenie maksymalnej kwoty zabezpieczenia hipoteki ustanowionej na gruncie będącym własnością spółki ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.) z 46 980 tys. PLN do 69 480 tys. PLN, zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.).
Alior Bank S.A.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o. (dawniej: Overkam 7 QUBE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.)	22 250	do 30 czerwca 2021 roku	WIBOR 3M + marża	<ul style="list-style-type: none"> Hipoteka łączna do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 33 375 tys. PLN na gruncie, na którym będzie realizowana inwestycja „Zajezdnia Wrzeszcz”, hipoteka łączną do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 22 500 tys. PLN na gruncie, na którym będzie realizowana inwestycja „Zajezdnia Wrzeszcz”, zastawy rejestrowe na prawach komplementariusza Spółki w spółce ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o. (dawniej: Overkam 7 QUBE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.), poręczenia Spółki do kwoty 22 250 tys. PLN oraz do kwoty 15 000 tys. PLN.
		15 000	do 30 czerwca 2021 roku	WIBOR 3M + marża	
mBank S.A.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	28 359	do 30 czerwca 2020 roku	WIBOR 1M + marża	<ul style="list-style-type: none"> Hipoteka łączna do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 65 100 tys. PLN na gruncie będącym własnością spółki ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o., gwarancja Spółki do kwoty 19 851 tys. PLN na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego.
		15 000	do 31 grudnia 2019 roku	WIBOR 1M + marża	
Getin Noble Bank S.A.	ROBYG S.A.	36 750	do 20 września 2019 roku	WIBOR 1M + marża	<ul style="list-style-type: none"> Hipoteka do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 55 125 tys. PLN ustanowioną na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 46/54, której prawo użytkowania wieczystego posiada spółka Przedsiębiorstwo Zaplecza Technicznego „Transbud” S.A.; zastaw finansowy na rachunku Spółki prowadzonym przez bank.
Bank Millennium S.A.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG I Sp. z o.o.)	18 300	do 30 czerwca 2019 roku	WIBOR 3M + marża	<ul style="list-style-type: none"> Hipoteka łączna do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 65 110 tys. PLN na gruncie będącym własnością spółki ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG I Sp. z o.o.), zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG I Sp. z o.o.).
		20 000	do 31 marca 2018 roku	WIBOR 3M + marża	
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	GK Robyng Sp. z o.o.	32 400	do 30 września 2018 roku (z opcją przedłużenia do 30 września 2020 roku)	WIBOR 1M + marża	<ul style="list-style-type: none"> Hipoteka łączna do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 64 800 tys. PLN na gruncie będącym własnością spółki GK Robyng Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce GK Robyng Sp. z o.o.

Szczegóły dotyczące aneksów do umów kredytów zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku:

Bank	Spółka	Zmiany
mBank S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Limit kredytu został zwiększony z 10 000 tys. PLN do 20 000 tys. PLN.
mBank S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Termin spłaty kredytu został przedłużony do dnia 14 lipca 2017 roku.
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	ROBYG S.A.	Przedłużenie terminu spłaty kredytu obrotowego w wysokości 50 000 tys. PLN do dnia 31 lipca 2017 roku.
Getin Noble Bank S.A.	ROBYG S.A.	Przedłużenie terminu spłaty z dnia 30 listopada 2016 roku do dnia 30 listopada 2018 roku

23.2. Wykupy i emisje nowych obligacji, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku

Szczegóły dotyczące wyemitowanych obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku:

Seria	Wartość nominalna	Oprocentowanie	Termin wykupu	Zabezpieczenie
seria R	20 000	WIBOR 6M + marża	25 maja 2020 roku	brak
seria S	100 000	WIBOR 6M + marża	23 lipca 2021 roku	brak

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.

Szczegóły dotyczące wykupionych obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku:

Seria	Wartość nominalna wykupionych obligacji	Zapłacona kwota
seria I	84 000	Równa wartości nominalnej.
seria K2	15 000	Wartość nominalna powiększona o prowizję za wcześniejszą spłatę w kwocie 45 tys. PLN.

24. REZERWY

24.1. Zmiany stanu rezerw

	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste	Pozostałe rezerwy	Razem
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	5 047	1 197	2 822	9 066
Utworzone w ciągu roku obrotowego	123	112	1 910	2 145
Wykorzystane	(1 391)	-	-	(1 391)
Rozwiązane	(65)	-	-	(65)
Na dzień 31 grudnia 2016 roku	3 714	1 309	4 732	9 755
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku	3 714	1 309	4 732	9 755
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku	-	-	-	-
Na dzień 1 stycznia 2015 roku	10 006	4 655	2 638	17 299
Utworzone w ciągu roku obrotowego	1 117	78	184	1 379
Wykorzystane	(5 425)	(3 536)	-	(8 961)
Rozwiązane	(651)	-	-	(651)
Na dzień 31 grudnia 2015 roku	5 047	1 197	2 822	9 066
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	5 047	1 197	2 822	9 066
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	-	-	-	-

24.2. Rezerwa na sprawy sądowe

Saldo rezerwy na sprawy sądowe dotyczy:

- postępowań związanych z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy – rezerwa utworzona w tym zakresie wynosiła 460 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2015 roku: 395 tys. PLN),
- roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanych kosztów usunięcia usterek odkrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę – łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 3 078 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2015 roku: 4 478 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek z części wspólnych budynków mieszkalnych wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 grudnia 2016 roku 21 888 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2015 roku: 27 890 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 usterekami 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 176 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2015 roku: 174 tys. PLN).

24.3. Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów

Rezerwa ta wynosząca na dzień 31 grudnia 2016 roku 1 309 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 2015 roku, rezerwa ta wynosiła 1 197 tys. PLN.

24.4. Pozostałe rezerwy

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku Grupa utworzyła rezerwę w kwocie 1 750 tys. PLN związaną z rozliczeniami z tytułu podatku od towarów i usług w związku z trwającym w jednej ze spółek Grupy postępowaniem kontrolnym dotyczącym prawidłowości obliczania i wpłacania podatku od towarów i usług za rok 2012 prowadzonym przez organy skarbowe. W ocenie Zarządu rozliczenia podatkowe Grupy dokonywane są w sposób prawidłowy. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania nie została wydana żadna ostateczna decyzja władz skarbowych w tej sprawie.

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

	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 27)	17	683
Wobec pozostałych podmiotów	67 125	70 663
	67 142	71 346
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
VAT	1 970	7 743
Podatek u źródła	-	-
Podatek dochodowy od osób fizycznych	152	159
Pozostałe	575	432
	2 697	8 334

	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Pozostałe zobowiązania		
Wynagrodzenia pracowników	198	686
Kaucje od podwykonawców	24 127	23 358
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa spółek Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 27.4)	718	3 960
Pozostałe zobowiązania w stosunku do pozostałych podmiotów	4 758	1 318
	29 801	29 322
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	99 640	109 002
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:		
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 27.4)	4 924	3 306
Kaucje od podwykonawców	16 373	14 060
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	21 297	17 366

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

- Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w Nocie 27 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług stanowią zobowiązania nieoprocentowane i są zazwyczaj płatne w terminie 30 dni.
- Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania nieoprocentowane i kaucje od podwykonawców. Są one zazwyczaj rozliczane w okresie od 1 do 3 lat

26. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I WARUNKOWE

26.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2016 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe. Na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa posiadała zobowiązania umowne dotyczące nakładów na wartości niematerialnych i prawnych w wysokości 1 033 tys. PLN.

Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. udzieliły poręczeń stanowiących zabezpieczenie zobowiązań handlowych związanych z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń na dzień 31 grudnia 2016 roku:

Poręczyciel	Opis pozostałych poręczeń i gwarancji	Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2016 roku
Robyg S.A.	Poręczenia udzielone przez Spółkę spółce CEMEX Polska Sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia zobowiązań ROBYG Construction Sp. z o.o. z tytułu dostaw i usług wobec CEMEX Polska Sp. z o.o.	7 000
Robyg S.A.	Poręczenia udzielone przez Spółkę spółce Ronson Development Sp. z o.o. oraz Skanska Residential Development Poland Sp. z o.o. tytułem nie wywiązania się z warunków umowy (dotyczy spinki wodociągowej)	300
Robyg Construction Sp. z o.o.	Poręczenia udzielone przez spółkę spółce Stal-Service Sp. z o.o. z tytułu dostaw i usług.	3 300
Robyg Construction Sp. z o.o.	Poręczenie zapłaty przez dłużnika ROBYG Osiedle Kameralne wynagrodzenia umownego dla Keller-Polska Sp. z o.o.	250
Razem		10 850

Gwarancje udzielone przez Grupę tytułem zabezpieczenia kredytów bankowych zostały szczegółowo opisane w Nocie 23 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

26.2. Roszczenia sądowe

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 2016 roku około 26,9 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 5,1 mln PLN. Dodatkowo, Grupa utworzyła rezerwy w wysokości 4,7 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.).

26.3. 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 2016 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i mierzalne ryzyko podatkowe (jak opisano w Nocie 24.4 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

27. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Dane za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku:

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

Szczegóły dotyczące sald z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku były następujące:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek i wyemitowanych weksli	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim	Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane	Należności z tytułu zaliczek na dywidendy od podmiotów powiązanych
Akcjonariusze ROBYG S.A.	-	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	17	3 309	81 696	-	3 393	-
Partnerzy we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	48 215	40 208	-	-
Razem	17	3 309	129 911	40 208	3 393	-

Dane za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku:

Podmiot powiązany	Przychody od podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (ujęte jako przychody finansowe)
	za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku		za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie	
Akcjonariusze ROBYG S.A.	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	106 354	798	377	-	603
Partnerzy we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	280	1 586	101
Razem	106 354	798	657	1 586	704

Szczegóły dotyczące sald z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku były następujące:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek i wyemitowanych weksli	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane	Należności z tytułu zaliczek na dywidendy od podmiotów powiązanych
Akcjonariusze ROBYG S.A.	-	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone	683	49 536	24 359	43 857	15 450	4 845
Partnerzy we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	45 461	6 817	-	-
Razem	683	49 536	69 820	50 674	15 450	4 845

Szczegółowe informacje dotyczące pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych zostały przedstawione w Nocie 23 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządu Grupy lub ich podmiotami wyniosła 3 886 tys.¹ PLN (w tym VAT) na dzień 31 grudnia 2016 roku (2 039 tys. PLN (w tym VAT) na dzień 31 grudnia 2015 roku).

27.1. Jednostka dominująca

Struktura akcjonariatu Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku została szczegółowo opisana w Nocie 21.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

27.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

27.3. Inne transakcje z udziałem członków zarządu

Za wyjątkiem transakcji wskazanych w niniejszej Nocie 27 nie zostały zawarte żadne inne transakcje z członkami zarządów spółek Grupy.

27.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	825	773
Umowy o współpracę	5 950	4 326
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	623	521
Umowy o współpracę	5 729	4 196
Zarządy oraz Rady Nadzorcze podmiotów zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 646	1 280
Płatności w formie akcji własnych	-	-
Umowy o współpracę	4 546	3 493
Razem	19 319	14 589

Na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) wobec członków wyższej kadry kierowniczej Grupy wyniosły 13 122 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2015 roku: 7 266 tys. PLN).

¹W 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.

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

Poniższa tabela przedstawia akcje Spółki znajdujące się bezpośrednio i pośrednio w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki i spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2016 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
Total	26 197 810	9,96

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

(**) Udział w kapitale zakładowym jest równy udziałowi w łącznej liczbie głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

(***) Są to akcje posiadane przez Oscara Kazanelsona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez spółki kontrolowane przez niego.

(****) Są to akcje posiadane przez Alexa Goora bezpośrednio lub pośrednio, poprzez spółki kontrolowane przez niego.

W dniu 12 czerwca 2015 roku, Oscar Kazanelson (Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki) zawarł z Eyałem Keltsh (Wiceprezes Zarządu Spółki) list intencyjny, na mocy którego Oscar Kazanelson potwierdził intencję odsprzedania Eyalowi Keltsh części nabytych przez siebie akcji, zaś Eyal Keltsh potwierdził swoją intencję ich nabycia, bezpośrednio lub pośrednio, przy czym Eyal Keltsh wyraził intencję nabycia 300 000 akcji, pod warunkiem, że zakup tych akcji zostanie przeprowadzony na warunkach podobnych do tych, na których Oscar Kazanelson nabył te akcje, natomiast transakcja zostanie zawarta do dnia 30 marca 2018 roku, chyba że strony postanowią inaczej.

W dniu 8 lipca 2016 roku, Oscar Kazanelson (Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki) nabył 2 500 obligacji serii K1 Spółki o łącznej wartości nominalnej 250 000 zł.

27.5. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności

	2016	2015
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	50 072	52 809
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	62 639	30 554
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	(28 740)	(11 475)
Pożyczki udzielone netto (w tym odsetki naliczone/splacone)	(15 329)	(17 231)
Podwyższenie kapitału zakładowego we wspólnych przedsięwzięciach	-	2 346
Nabycie udziałów we wspólnym przedsięwzięciu (szerzej opisane w nocie 17.1; dotyczy ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.)	(20 808)	-
Pozostałe korekty	(2 324)	(6 931)
Bilans zamknięcia 31 grudnia	45 510	50 072

SKRÓCONE INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE JEDNOSTKOWO ISTOTNYCH WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

	Grupa ROBYG Ogród Jelonki *	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.**	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Królewski Park Sp. z o.o.	Razem
<u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>						
Aktywa obrotowe razem, w tym:	-	42 788	10 105	30 857	54 684	138 434
Zapasy	-	21 976	-	2 756	9 351	34 083
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	4 081	1 968	3 289	5 054	14 392
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	-	6 783	-	-	201	6 984
Aktywa trwale razem	-	864	50	498	928	2 340
Suma aktywów	-	43 652	10 155	31 355	55 612	140 774
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	-	14 356	654	4 573	11 406	30 989
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerw) w tym:	-	-	-	-	-	-
- Kredyty bankowe	-	-	-	-	-	-
- Pożyczki od jednostek powiązanych oraz weksle wyemitowane do jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe zaliczki otrzymane od klientów	-	5 701	125	245	7 980	14 051
Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:	-	7 285	653	2 764	8 003	18 705
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerw) w tym:	-	-	-	-	-	-
- Kredyty bankowe	-	-	-	-	-	-
- Pożyczki od jednostek powiązanych oraz weksle wyemitowane do jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
Długoterminowe zaliczki otrzymane od klientów	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania razem	-	21 641	1 307	7 337	19 409	49 694
Aktywa netto	-	22 011	8 848	24 018	36 203	91 080
<u>% udziałów posiadanych przez Grupę</u>	-	51%	51%	51%	51%	
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	-	11 226	4 512	12 249	18 464	46 451
Korekty związane z alokacją ceny nabycia	-	(162)	-	-	-	(162)
Korekty konsolidacyjne	-	(739)	54	(85)	(9)	(779)
Udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	-	10 325	4 566	12 164	18 455	45 510

	Grupa ROBYG Ogród Jelonki *	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.**	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Królewski Park Sp. z o.o.	Razem
<u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u>						
Przychody ze sprzedaży	-	147 507	53 209	116 260	172 348	489 324
Przychody odsetkowe	-	786	779	513	635	2 713
Koszty odsetkowe	-	107	6	13	24	150
Podatek dochodowy	-	6 862	2 982	6 421	7 347	23 612
Zysk/(strata) netto / Łączne całkowite dochody	-	30 066	12 853	27 051	31 474	101 444
Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć	(297)	15 334	6 555	13 796	16 052	51 440
Marża Grupy	-	3 048	1 697	2 213	989	7 947
Korekty konsolidacyjne	-	1 237	397	592	1 026	3 252
Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	(297)	19 619	8 649	16 601	18 067	62 639

(*) w tym ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz jej w 100% kontrolowany podmiot zależny ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. W 2016 roku Spółka nabyła dalsze 50% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. uzyskując kontrolę nad tą jednostką (transakcja nabycia została szerzej opisana w Nocie 17.1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

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

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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
<u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>						
Aktywa obrotowe razem, w tym:	9 031	100 067	71 572	74 656	112 504	367 830
Zapasy	8 474	65 244	36 118	65 982	95 381	271 199
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
Aktywa trwałe razem	6 130	3 352	1 241	1 219	2 467	14 409
Suma aktywów	15 161	103 419	72 813	75 875	114 971	382 239
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	1 916	73 347	47 162	68 761	106 663	297 849
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 jednostek powiązanych oraz weksle wyemitowane do jednostek powiązanych	560	5 077	-	12 055	8 495	26 187
Krótkoterminowe zaliczki od klientów	-	38 290	24 777	46 083	81 967	191 117

	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
Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:	8 242	4 763	6 623	10 145	3 579	33 352
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 jednostek powiązanych oraz weksle wyemitowane do jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
Długoterminowe zaliczki od klientów	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania razem	10 158	78 110	53 785	78 906	110 242	331 201
Aktywa netto	5 003	25 309	19 028	(3 031)	4 729	51 038
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	51%	51%	51%	51%	
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	426	(1 707)	(2 032)	(3 039)	(1 584)	(7 936)
Udzielone pożyczki	560	4 895	-	9 845	8 496	23 796
Wartość bilansowa inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	13 202	15 034	7 654	5 260	9 324	50 474
<u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u>						
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
Zysk/(strata) netto / Łączne całkowite dochody	(113)	15 036	33 431	(2 070)	(758)	45 526
Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć	(57)	7 668	17 051	(1 056)	(387)	23 219
Korekty konsolidacyjne i marża Grupy	(14)	2 525	6 118	(568)	(726)	7 335
Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	(71)	10 193	23 169	(1 624)	(1 113)	30 554

(*) 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.

28. 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. Grupa jest również stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), celem której jest zabezpieczenie Grupy przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ustabilizowanie kosztów finansowych Grupy (jak szerzej opisano w Nocie 29.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego) 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.

28.1. 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 (93% łącznej kwoty zadłużenia) jest oprocentowane według zmiennej stopy procentowej na podstawie stopy WIBOR pozostałe 7% jest oprocentowane według stopy EURIBOR. Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 23 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa ustanowiła trzy swapy procentowe, które w znaczny sposób zmniejszyły narażenie Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych (szczegóły w Nocie 29.1).

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

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

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty bazowe	Wpływ na koszt odsetek	Wpływ na kapitał własny
Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku			
WIBOR	+ 100 p.b.	(2 642)	(2 140)
EURIBOR	+ 100 p.b.	(629)	(509)
WIBOR	- 100 p.b.	2 642	2 140
EURIBOR	- 100 p.b.	-	-
Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku			
WIBOR	+ 100 p.b.	(2 371)	(1 921)
EURIBOR	+ 100 p.b.	(2 211)	(1 791)
WIBOR	- 100 p.b.	2 371	1 921
EURIBOR	- 100 p.b.	-	-

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

31 grudnia 2016 roku – Oprocentowanie zmienne

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

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

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

28.2. Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 roku – EUR	10%	(7)	(357)
	-10%	7	357
31 grudnia 2015 roku – EUR	10%	-	(397)
	-10%	-	397

28.3. 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 zawiązania wspólnot mieszkaniowych. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę ściągłości 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.

28.4. 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 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31 grudnia 2016 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	956	2 862	61 744	-	65 562
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	5 463	213 969	167 557	-	386 989
Obligacje	-	4 753	14 037	433 873	-	452 663
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	21 297	-	21 297
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	90 177	6 766	-	-	96 943
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	-	239	351	1 631	-	2 221
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	18 778	-	-	-	18 778
	-	120 366	237 985	686 102	-	1 044 453

31 grudnia 2015 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	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)	-	94 308	6 360	-	-	100 668
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)	-	158	530	1 390	-	2 078
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	11 897	-	-	-	11 897
	-	111 082	157 664	539 975	-	808 721

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

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

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

Szczegóły dotyczące udzielonych przez Grupę gwarancji i poręczeń z tytułu zobowiązań finansowych zostały zaprezentowane w Nocie 23 oraz w Nocie 27 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

28.5. Ryzyko cenowe

W latach 2015 oraz 2016, 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 19 390 tys. PLN. Zmiany wynikające z wyceny jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych mają wpływ na przychody lub koszty finansowe.

29. INSTRUMENTY FINANSOWE

29.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

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. Celem powyższej transakcji było zabezpieczenie przepływów pieniężnych związanych z refinansowaniem budynku biurowego ROBYG Business Center przez Grupę.

W odniesieniu do powyższej transakcji Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

W dniu 6 września 2016 roku, Spółka dokonała następujących zmian do transakcji zamiany stóp procentowych SWAP zawartych z bankiem mBank S.A.:

- w odniesieniu do transakcji z dnia 28 sierpnia 2014 roku dla kwoty bazowej 45 000 tys. PLN przedłużony został termin zamknięcia transakcji do 1 września 2021 roku oraz obniżona została stopa procentowa do stawki 2,26%,
- w odniesieniu do transakcji z dnia 5 września 2014 roku dla kwoty bazowej 55 000 tys. PLN przedłużony został termin zamknięcia transakcji do 23 czerwca 2021 roku oraz obniżona została stopa procentowa do stawki 2,28%.

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

29.2. 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 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Aktywa finansowe					
Pozostałe należności długoterminowe	PiN	1 140	26 001	1 140	26 001
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	PiN	52 960	106 170	52 960	106 170
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych		54 776	28 791	54 776	28 791
Pożyczki udzielone akcjonariuszom niekontrolującym oraz partnerom we wspólnych przedsięwzięciach	PiN	40 208	14 326	40 208	14 326
Jednostki funduszu inwestycyjnego	AF	19 390	10 027	19 390	10 027
Transakcja zamiany stóp procentowych (SWAP) (krótko- i długoterminowe)		223	-	223	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		327 654	347 776	327 654	347 776
		496 351	533 091	496 351	533 091

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	PZFwgZK	61 135	61 048	61 135	61 048
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	PZFwgZK	361 975	169 040	361 975	169 040
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	PZFwgZK	96 643	100 668	96 643	100 668
Obligacje	PZFwgZK	396 682	373 163	400 427	375 373
Transakcja zamiany stóp procentowych (SWAP) (krótko- i długoterminowe)		659	2 158	659	2 158
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	PZFwgZK	21 297	17 366	21 297	17 366
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	PZFwgZK	18 778	12 024	18 778	12 024
		957 169	735 467	960 914	737 677

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.

30. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

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

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

	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	819 792	603 251
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(129 911)	(69 820)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(327 654)	(347 776)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	362 227	185 655
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych w wysokości do 50 000 tys. PLN	(50 000)	(28 791)
Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	312 227	156 864
Kapitał własny	561 132	524 174
Wskaźnik zadłużenia (wyłączając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych)	0,65	0,35
Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych do kwoty 50 000 tys. PLN)	0,56	0,30

31. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Zarząd spółki dominującej	3	3
Zarządy pozostałych spółek Grupy	14	9
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę	330	255
Razem	347	267

32. 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 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
Obowiązkowe badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	422 (*)	441 (*)
Inne usługi poświadczające	297 (**)	274 (**)
Razem	719	715

(*) 300 tys. PLN odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k. (w 2015 roku: 320 tys. PLN).

(**) 278 tys. PLN odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k. (w 2015 roku: 213 tys. PLN).

33. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

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

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

Nieruchomość	Rodzaj umowy	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Wartość umowy (w tysiącach PLN netto)
Warszawa (dzielnica Białołęka)	Ostateczna	Własność	2 200
Warszawa (dzielnica Białołęka)	Ostateczna	Własność	675
Warszawa (dzielnica Białołęka)	Ostateczna	Własność	2 344
Warszawa (dzielnica Białołęka)	Ostateczna	Własność	2 359
Warszawa (dzielnica Włochy)	Przedwstępna warunkowa	Własność	11 200
Warszawa (dzielnica Włochy)	Przedwstępna warunkowa	Własność	31 500
Warszawa (dzielnica Wilanów)	Przedwstępna warunkowa	Własność	1 663
Gdańsk (dzielnica Wrzeszcz)	Warunkowa	Prawo użytkowania wieczystego	3 500
			55 441

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 Ceglarsz

Wiceprezes Zarządu

Warszawa, 15 marca 2017 roku