

**ROBYG**  
*the Art of Building*



**ROBYG S.A.**

SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	3
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	4
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	5
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	6
ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	7
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	7
2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	7
3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	7
4. INWESTYCJE SPÓŁKI .....	7
5. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH .....	10
6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	10
7. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW .....	11
8. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE ZOSTAŁY OPUBLIKOWANE, A NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE .....	11
9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	13
10. SEGMENTY OPERACYJNE .....	23
11. PRZYCHODY I KOSZTY .....	23
12. PODATEK DOCHODOWY .....	25
13. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ.....	26
14. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY .....	27
15. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	27
16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	28
17. AKTYWA FINANSOWE.....	28
18. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI .....	31
19. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	31
20. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE .....	32
21. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, OBLIGACJE, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO I INNE PAPIERY DŁUŻNE.....	33
22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA, ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY .	35
23. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE .....	35
24. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....	35
25. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH .....	37
26. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	38
27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....	38
28. INSTRUMENTY FINANSOWE.....	41
29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	42
30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA.....	43
31. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM .....	43

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	11.1	122 000	121 748
– w tym przychody z tytułu odsetek		25 316	23 946
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	11.2	(25 580)	(49 572)
– w tym koszty z tytułu odsetek		(22 016)	(22 945)
<b>Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej</b>		<b>96 420</b>	<b>72 176</b>
Pozostałe przychody		201	43
Koszty sprzedaży	11.5	(460)	(347)
Koszty ogólnego zarządu	11.5	(6 305)	(6 666)
Pozostałe koszty		(218)	(267)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>89 638</b>	<b>64 939</b>
Przychody finansowe	11.3	2 345	1 892
Koszty finansowe	11.4	(257)	(341)
<b>Zysk brutto</b>		<b>91 726</b>	<b>66 490</b>
Podatek dochodowy	12	179	(1 301)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>		<b>91 905</b>	<b>65 189</b>
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych		650	521
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD NETTO ZA ROK OBROTOWY</b>		<b>92 555</b>	<b>65 710</b>
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
– podstawowy oraz rozwodniony z zysku za rok obrotowy	13	0,33	0,25

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2017 roku

	Nota	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	15	1 063	1 456
Wartości niematerialne	16	2 815	1 155
Aktywa finansowe (długoterminowe)	17	855 489	671 491
		<b>859 367</b>	<b>674 102</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	39 045	39 057
Należności z tytułu podatku dochodowego		234	235
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	17	120 728	227 096
Rozliczenia międzyokresowe		137	123
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	98 224	96 212
		<b>258 368</b>	<b>362 723</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 117 735</b>	<b>1 036 825</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	20.1	28 940	26 309
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		548 263	472 805
Kapitał rezerwowy	20.5	8 770	8 770
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(577)	(1 227)
Zyski zatrzymane		92 997	72 127
		<b>678 393</b>	<b>578 784</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	21	249 005	393 244
Pochodne instrumenty finansowe	28	134	239
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	3 401	3 439
		<b>252 540</b>	<b>396 922</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22.1	12 772	1 934
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych	21	170 278	55 645
Pochodne instrumenty finansowe	28	73	420
Rozliczenia międzyokresowe		507	108
Rezerwy	22.2	3 172	3 012
		<b>186 802</b>	<b>61 119</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>439 342</b>	<b>458 041</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>1 117 735</b>	<b>1 036 825</b>

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Nota	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk brutto</b>	<b>91 726</b>	<b>66 490</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Amortyzacja	419	422
Odpis aktualizujący wartość udziałów w jednostkach zależnych netto	-	25 263
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	(190)	(1 812)
Efekt dyskonta	-	-
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	(93 321)	(91 528)
Przychody z tytułu odsetek i prowizji od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	(25 316)	(23 946)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji i kredytów bankowych	21 296	22 328
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	(1 058)	(873)
(Zyski)/strata z tytułu różnic kursowych	1 346	(829)
Amortyzacja prowizji bankowych	720	617
Zmiana stanu należności	(45 391)	(237)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	10 810	595
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	545	209
<b>Korekty zysku brutto razem</b>	<b>(130 140)</b>	<b>(69 791)</b>
<b>Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:</b>		
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane	91 138	43 245
Otrzymane odsetki i prowizje od udzielonych pożyczek	6 441	2 597
Otrzymane wynagrodzenie z tytułu ustanowienia gwarancji	1 839	1 034
<b>Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem</b>	<b>99 418</b>	<b>46 876</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>61 004</b>	<b>43 575</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej:</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(1 686)	(666)
Zbycie inwestycji w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach	-	6
Splata udzielonych pożyczek – kapitał	153 819	190 892
Udzielenie pożyczek	(135 535)	(221 433)
Nabycie jednostek funduszy inwestycyjnych	(5 000)	(9 000)
Płatności z tytułu nabycia/zwiększenia inwestycji w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych	(26 152)	(16 232)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(14 554)</b>	<b>(56 433)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej:</b>		
Dywidendy wypłacone	(71 035)	(52 618)
Podwyższenie kapitału zakładowego	78 089	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(369)	(368)
Wpływy z tytułu emisji obligacji	-	120 000
Wykup obligacji	(10 499)	(99 000)
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	84 227	157 304
Splata kredytów	(104 769)	(108 582)
Odsetki i prowizje zapłacone	(20 065)	(20 542)
Kaucja stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu	(260)	(219)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(44 681)</b>	<b>(4 025)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>1 769</b>	<b>(16 883)</b>
Dodatnie/ujemne różnice kursowe netto	(17)	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>95 993</b>	<b>112 876</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:</b>	<b>97 745</b>	<b>95 993</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku i rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

	Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 roku</b>		<b>26 309</b>	<b>472 805</b>	<b>8 770</b>	<b>(1 227)</b>	<b>72 127</b>	<b>578 784</b>
Zysk netto za okres		-	-	-	-	91 905	91 905
Inne całkowite dochody		-	-	-	650	-	650
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>		-	-	-	<b>650</b>	<b>91 905</b>	<b>92 555</b>
Dywidendy	20.2	-	-	-	-	(71 035)	(71 035)
Podwyższenie kapitału zakładowego		2 631	75 458	-	-	-	78 089
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 roku</b>		<b>28 940</b>	<b>548 263</b>	<b>8 770</b>	<b>(577)</b>	<b>92 997</b>	<b>678 393</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 roku</b>		<b>26 309</b>	<b>472 805</b>	<b>8 770</b>	<b>(1 748)</b>	<b>59 556</b>	<b>565 692</b>
Zysk netto za okres		-	-	-	-	65 189	65 189
Inne całkowite dochody		-	-	-	521	-	521
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>		-	-	-	<b>521</b>	<b>65 189</b>	<b>65 710</b>
Dywidendy		-	-	-	-	(52 618)	(52 618)
<b>Na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>		<b>26 309</b>	<b>472 805</b>	<b>8 770</b>	<b>(1 227)</b>	<b>72 127</b>	<b>578 784</b>

## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. („Spółka”, „Jednostka”) zostało sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem jej działania jest:

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

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

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2017 roku nie było jednostki dominującej wobec Spółki. Po dniu bilansowym nastąpiła zmiana w odniesieniu do akcjonariuszy Spółki (szczegóły zaprezentowano w Nocie 20.1 niniejszego sprawozdania finansowego).

### 2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 13 marca 2018 roku. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności ROBYG S.A. jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres zakończony 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.robbyg.com](http://www.robbyg.com) w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2017.

### 3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

### 4. INWESTYCJE SPÓŁKI

#### 4.1. Jednostki zależne

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośredni i/lub bezpośredni) w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośredni i/lub bezpośredni) w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska, i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %



Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośredni i/lub bezpośredni) w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
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.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Villanova Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %
ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud" S.A.	Wynajem nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o.	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych	100,00 %	100,00 %
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o.	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek	100,00 %	100,00 %
ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
ROBYG Working Balance Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG 20 Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	n/d
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51,00 %

Wszystkie podmioty zostały zawiązane na czas nieoznaczony.

## 4.2. Wspólne przedsięwzięcia

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w liczbie głosów i w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 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.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	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.	n/d (1)	51,00 %

(1) W IV kwartale 2017 roku Spółka nabyła pozostałe 49% udziałów w ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. od NCRE Investments Ltd (szczegóły w Nocie 17).

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

### 5.1. Profesjonalny osąd

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

#### ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ SKŁADNIKÓW MAJĄTKU

Spółka przeprowadza testy na utratę wartości poszczególnych składników długoterminowych aktywów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe Spółki obejmują przede wszystkim udziały w spółkach celowych realizujących poszczególne projekty deweloperskie oraz pożyczki udzielone tym spółkom. Na każdy dzień bilansowy, Spółka ocenia czy są jakiegokolwiek przesłanki, co do utraty wartości inwestycji w daną spółkę celową. Kwota potencjalnej straty z tytułu utraty wartości mierzona jest jako różnica pomiędzy wartością bilansową inwestycji Spółki w udziały danej spółki celowej a aktualną wartością szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę celową. Szczegóły przeprowadzonych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku testów na utratę wartości składników długoterminowych aktywów finansowych zostały opisane w Nocie 17.

### 5.2. Niepewność szacunków

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

#### STAWKI AMORTYZACYJNE

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

#### PODATKI

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

## 6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

### 6.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

### 6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

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

## 7. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie, jednak nie miały one istotnego wpływu na zaprezentowane i ujawnione informacje finansowe lub nie miały zastosowania do transakcji zawieranych przez Spółkę:

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

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

- Zmiany do MSR 7 Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji

Zmiany zobowiązują jednostkę do ujawnienia informacji, które umożliwiają użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę zmian zobowiązań wynikających z działalności finansowej. Nie jest wymagane przedstawienie informacji porównawczych za porównywalny okres. Spółka zaprezentowała informacje wynikające z powyższych zmian za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku w Nocie 28.2.

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

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

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później (**Nota 8.1**),
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- 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 odroczone 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) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) –Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9: Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 23 Niepewności w podatku dochodowym (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.

Spółka 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

### **8.1. Wdrożenie MSSF 9**

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

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

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

Spółka nie spodziewa się istotnego wpływu wprowadzenia MSSF 9 na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitał własny w związku z zastosowaniem MSSF 9 w obszarze klasyfikacji i wyceny. Oczekuje się, że wszystkie aktywa finansowe wyceniane dotychczas w wartości godziwej, dalej pozostaną wyceniane w wartości godziwej, zaś aktywa wyceniane według kosztu zamortyzowanego nadal spełniać będą kryteria dotychczasowej wyceny. Zastosowanie MSSF 9 nie będzie miało także wpływu na sposób wyceny udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych przez Spółkę.

Zgodnie z MSSF 9 jednostka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym bądź oczekiwanym stratom kredytowym w okresie życia instrumentu finansowego. Spółka stosuje uproszczone podejście i wyceni odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w okresie życia danego instrumentu finansowego w przypadku należności z tytułu dostaw i usług. Analiza przeprowadzana jest na bazie portfela należności, grupując należności według podobnego profilu ryzyka. Natomiast dla należności z tytułu pożyczek dokonano analizy w stosunku do których sald: nie wystąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego (Stopień 1), wystąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego (Stopień 2), wystąpiły przesłanki na utratę wartości (Stopień 3). Całe saldo należności z tytułu pożyczek oprócz kwoty 51.400 tys. zł zostało zaliczone do Stopnia 1, gdyż są to należności od stron powiązanych o dobrej kondycji finansowej bez wzrostu ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia; dla tych należności ustalono odpis w kwocie 12-miesięcznych oczekiwanych strat kredytowych. Natomiast należność w kwocie 51.400 tys. zł została zaliczona do Stopnia 2, ze względu na podwyższone ryzyko kredytowe. Dokonano analizy poszczególnych sald i stwierdzono, iż zastosowanie MSSF9 nie spowoduje znaczącego wzrostu odpisu ujętego dotychczas.

Spółka ocenia, że w związku z charakterem należności (w szczególności należności z tytułu udzielonych pożyczek oraz z tytułu dostaw i usług), odpis z tytułu utraty wartości nie wzrośnie istotnie w wyniku zastosowania MSSF 9. Niemniej jednak Spółka nie zakończyła jeszcze analizy i powyżej wskazany wstępny szacunek wpływu może ulec zmianie.

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

## 9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### 9.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

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

### 9.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w

momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

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

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

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

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

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

Środki trwałe w budowie dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Amortyzacja aktywów rozpoczyna się, gdy są one gotowe do użytkowania.

### 9.3. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

### 9.4. Leasing

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

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

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

Umowy leasingu, w przypadku których leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu.

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

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

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

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

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

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

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

- posiada władzę nad jednostką,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,

- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

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

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

## 9.7. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to notowane na aktywnym rynku aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Spółka 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,
- 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,
  - 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 bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w 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 jest rzeczą oczywistą bez przeprowadzania lub po pobieżnej analizie, że gdyby podobny hybrydowy instrument byłby najpierw rozważany, to oddzielenie wbudowanego instrumentu pochodnego byłoby zabronione. 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 w zakresie ujmowania lub wyceny (niedopasowanie księgowo); 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów (jako Inne całkowite dochody / (straty) netto za okres). Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości ujmuje się w 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 sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy Spółka 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.

### **9.8. Utrata wartości aktywów finansowych**

Na każdy dzień bilansowy Spółka 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. Kwotę straty ujmuje się w zysku lub stracie.

Spółka ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych 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 Spółka 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 zysku lub stracie 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 amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w zysku lub stracie, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego poprzez inne całkowite dochody i przekwalifikowana do zysku lub straty. Nie można ujmować w zysku lub stracie 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, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w zysku lub stracie.

### 9.9. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

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

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

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

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

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

W momencie ustanowienia zabezpieczenia, Spółka 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 nieujętego 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.

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, jeżeli instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany, jeżeli zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń lub gdy Spółka unieważnia powiązanie zabezpieczające. Każdą korektę wartości bilansowej zabezpieczanego instrumentu finansowego, do którego stosuje się metodę zamortyzowanego kosztu, poddaje się amortyzacji, a dokonane odpisy ujmują 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 PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH**

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

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, gdy instrument zabezpieczający wygaś 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 Spółka 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, ujmują się podobnie do zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

Zyski lub straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego związane z efektywną częścią zabezpieczenia ujmują się w innych całkowitych dochodach natomiast zyski lub straty związane z nieefektywną częścią zabezpieczenia – ujmują 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.

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

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

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

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

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

### **9.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

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

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

### **9.12. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

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

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

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

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

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

### **9.13. Umowy gwarancji finansowych**

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

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

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

### **9.14. Zobowiązania finansowe**

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 sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Spółka wyłącza ze swojego 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 Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstająca z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w zysku lub stracie.

Pozostałe zobowiązania 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 ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

### **9.15. Rezerwy**

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

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

### **9.16. Przychody**

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

#### **DYWIDENDY, ZALICZKI NA DYWIDENDY, ZALICZKI NA UDZIAŁY W ZYSKACH**

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

#### **ŚWIADCZENIE USŁUG**

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

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

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

#### **ODSETKI**

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

## 9.17. Podatki

### PODATEK BIEŻĄCY

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

### PODATEK ODRO CZONY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG

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

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

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

## 9.18. Zysk netto na akcję

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

## 10. SEGMENTY OPERACYJNE

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

## 11. PRZYCHODY I KOSZTY

### 11.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Przychody z tytułu aranżacji finansowania i inne przychody	618	1 437
Przychody z tytułu odsetek i prowizji od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	25 316	23 946
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy		
- jednostki zależne	66 434	62 783
- wspólne przedsięwzięcia	26 887	28 745
Przychody z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	1 058	873
<b>Przychody od jednostek powiązanych</b>	<b>120 313</b>	<b>117 784</b>
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	829
Zyski z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych oraz wpływ zaprzestania stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń	-	1 450
Pozostałe przychody ze sprzedaży	1 687	1 685
<b>Przychody od jednostek niepowiązanych</b>	<b>1 687</b>	<b>3 964</b>
<b>Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem</b>	<b>122 000</b>	<b>121 748</b>

### 11.2. Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Koszt własny świadczenia usług aranżacji finansowania i opłat licencyjnych	(733)	(677)
Straty z tytułu różnic kursowych	(1 346)	-
Odsetki i prowizje od obligacji wyemitowanych do jednostek niepowiązanych	(20 911)	(21 608)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych	-	(25 263)
Odsetki i prowizje od kredytów bankowych	(1 105)	(1 337)
Koszty z tytułu udzielenia zabezpieczeń kredytów i obligacji Spółki przez podmioty powiązane	(526)	(498)
Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych oraz wpływ zaprzestania stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń	(749)	-
Pozostałe	(210)	(189)
<b>Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej ogółem</b>	<b>(25 580)</b>	<b>(49 572)</b>

### 11.3. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Przychody z tytułu odsetek bankowych	1 406	1 530
Wycena jednostek funduszy inwestycyjnych	939	362
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>2 345</b>	<b>1 892</b>

### 11.4. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Oplaty związane z notowaniem akcji i obligacji Spółki na rynku publicznym	(257)	(341)
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>(257)</b>	<b>(341)</b>

### 11.5. Koszty według rodzajów

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Amortyzacja	11.6	(419)	(422)
Zużycie materiałów i energii		(86)	(100)
Usługi obce		(4 878)	(5 322)
Podatki i opłaty		(496)	(571)
Koszty świadczeń pracowniczych	11.7	(2 131)	(1 953)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach	17	-	(25 263)
Odsetki od zobowiązań finansowych i pozostałe koszty działalności operacyjnej		(23 821)	(22 538)
Pozostałe koszty rodzajowe		(514)	(416)
<b>Koszty według rodzajów ogółem, w tym:</b>		<b>(32 345)</b>	<b>(56 585)</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	11.2	(25 580)	(49 572)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		(460)	(347)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu		(6 305)	(6 666)

### 11.6. Koszty amortyzacji

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	(416)	(421)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(3)	(1)
<b>Koszty amortyzacji ogółem</b>	<b>(419)</b>	<b>(422)</b>

### 11.7. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Wynagrodzenia	(1 857)	(1 737)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(218)	(182)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(56)	(34)
<b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:</b>	<b>(2 131)</b>	<b>(1 953)</b>
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(2 131)	(1 953)



## 12. PODATEK DOCHODOWY

### 12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>		
<i>Bieżący podatek dochodowy</i>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego - korekta	-	-
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	179	(1 301)
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w zysku lub stracie</b>	<b>179</b>	<b>(1 301)</b>
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>		
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	(153)	(122)
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>26</b>	<b>(1 423)</b>

### 12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
<b>Zysk brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>91 726</b>	<b>66 490</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2016: 19%)	(17 428)	(12 633)
<b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>		
Odpis z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych i wspólnych przedsiębiorstwach	-	(4 800)
Pozostałe	(120)	(103)
<b>Przychody niebędące podstawą do opodatkowania</b>		
Otrzymane i zadeklarowane dywidendy, zaliczki na dywidendy i udziały w zysku od jednostek zależnych i wspólnych przedsiębiorstw	17 723	16 512
Pozostałe	20	13
<b>Rozwiązanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od odsetek i należności wniesionych aportem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Efekt rozliczenia podatku od zysku spółek komandytowych</b>	<b>(16)</b>	<b>(290)</b>
<b>Pozostałe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 0% (2016: (2%))</b>	<b>179</b>	<b>(1 301)</b>
<b>Podatek dochodowy (obciążenie) ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>179</b>	<b>(1 301)</b>

### 12.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Rzeczowe aktywa trwałe	Instrumenty finansowe	Odsetki od pożyczek udzielonych	Straty podatkowe	Pozostałe	Razem
<b>Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>(276)</b>	<b>388</b>	<b>(4 526)</b>	<b>2 366</b>	<b>32</b>	<b>(2 016)</b>
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):						
- wykazana/e w zysku lub stracie	68	124	(3 532)	1 895	144	<b>(1 301)</b>
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	(122)	-	-	-	<b>(122)</b>
<b>Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>(208)</b>	<b>390</b>	<b>(8 058)</b>	<b>4 261</b>	<b>176</b>	<b>(3 439)</b>
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):						
- wykazana/e w zysku lub stracie	69	(170)	(3 506)	3 293	493	<b>179</b>
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	(153)	-	-	-	<b>(153)</b>
Aktywa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego	-	-	-	-	12	<b>12</b>
<b>Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>(139)</b>	<b>67</b>	<b>(11 564)</b>	<b>7 554</b>	<b>681</b>	<b>(3 401)</b>

### 13. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Zysk netto przyjęty do wyliczenia podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	91 905	65 189
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	277 147 599	263 092 000
<b>Zysk przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)</b>	<b>0,33</b>	<b>0,25</b>

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku brak było instrumentów rozwadniających powodujących konieczność obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję.

## 14. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

W dniu 14 stycznia 2016 roku Zarząd ROBYG S.A. przyjął politykę dotyczącą jego przyszłych rekomendacji w zakresie wypłaty dywidendy przez Spółkę z zysków za lata 2016 i 2017, która została następnie zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Spółki w dniu 14 stycznia 2016 roku. Polityka dywidendy zakłada wypłaty korespondujące z wygenerowanym zyskiem netto Grupy. Z zastrzeżeniem określonych w polityce dywidendy ograniczeń, Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy z zysków za lata 2016 i 2017 na poziomie od 65% do 80% skonsolidowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej. Powyższa polityka dywidendy została określona z zastrzeżeniem dostępności, na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki, kapitałów własnych, które zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy akcjonariuszom, jak również zasobów gotówkowych koniecznych na dalszy rozwój Grupy oraz pojawiających się okazji inwestycyjnych. W dniu 6 czerwca 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2016 rok w wysokości 71 035 tys. PLN (0,27 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 19 czerwca 2017 roku, zaś dywidenda została wypłacona dnia 3 lipca 2017 roku.

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

## 15. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

  

<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Ogółem</b>
Wartość bilansowa brutto na dzień 1 stycznia 2016 roku	573	1 796	2 369
Nabycia	15	-	15
Likwidacja	(75)	-	(75)
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>513</b>	<b>1 796</b>	<b>2 309</b>
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2016 roku	164	343	507
Odpis amortyzacyjny za okres	62	359	421
Likwidacja	(75)	-	(75)
<b>Umorzenie na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>151</b>	<b>702</b>	<b>853</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>409</b>	<b>1 453</b>	<b>1 862</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>362</b>	<b>1 094</b>	<b>1 456</b>

Wartość bilansowa samochodów na dzień 31 grudnia 2017 roku użytkowanych na mocy umów leasingu finansowego wynosi 734 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2016 roku wartość ta wynosiła 1 094 tys. PLN.

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

- łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 1 796 tys. PLN,
- wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
- wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają korzystną opcję wykupu przedmiotu leasingu.

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

	31 grudnia 2017 roku		31 grudnia 2016 roku	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
W okresie 1 roku	323	320	383	369
W okresie od 1 do 5 lat	-	-	323	320
<b>Minimalne opłaty leasingowe ogółem</b>	<b>323</b>	<b>320</b>	<b>706</b>	<b>689</b>
Minus koszty finansowe	3	-	17	-
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:</b>	<b>320</b>	<b>320</b>	<b>689</b>	<b>689</b>
- krótkoterminowe	320	320	369	369
- długoterminowe	-	-	320	320

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

## 16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Wartość bilansowa brutto na dzień 1 stycznia	1 172	1 027
Nabycia (*)	1 662	651
Likwidacja	-	(506)
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia</b>	<b>2 834</b>	<b>1 172</b>
Umorzenie na dzień 1 stycznia	17	522
Odpis amortyzacyjny za okres	2	1
Likwidacja	-	(506)
<b>Umorzenie na dzień 31 grudnia</b>	<b>19</b>	<b>17</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia</b>	<b>1 155</b>	<b>505</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia</b>	<b>2 815</b>	<b>1 155</b>

(\*) Wartość bilansowa netto wartości niematerialnych w trakcie wdrożenia (zintegrowany system ERP) na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 2 815 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 1 155 tys. PLN).

## 17. AKTYWA FINANSOWE

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Pożyczki udzielone (1)	529 520	483 256
Udziały w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach (2)	418 769	392 615
Jednostki funduszy inwestycyjnych	25 329	19 390
Należności długoterminowe z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje finansowe	2 143	2 474
Pochodne instrumenty finansowe	-	223
Pozostałe (3)	456	629
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>976 217</b>	<b>898 587</b>
- krótkoterminowe	120 728	227 096
- długoterminowe	855 489	671 491

## Pożyczki udzielone

Szczegóły dotyczące oprocentowanych udzielonych pożyczek ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2017 roku są następujące:

31 grudnia 2017 roku	Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Termin wymagalności poniżej 1 roku	Termin wymagalności 1 – 3 lat	Termin wymagalności powyżej 3 lat	Razem
<b>Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym</b>					
a) jednostki zależne					
- zmienna stopa procentowa (*)					
PLN	5,73%	95 330	398 018	13 706	507 054
EUR	3,68%	-	22 466	-	22 466
		<b>95 330</b>	<b>420 484</b>	<b>13 706</b>	<b>529 520</b>

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

Szczegóły dotyczące oprocentowanych udzielonych pożyczek ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2016 roku są następujące:

31 grudnia 2016 roku	Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Termin wymagalności poniżej 1 roku	Termin wymagalności 1 – 3 lat	Termin wymagalności powyżej 3 lat	Razem
<b>Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym</b>					
a) jednostki zależne					
- zmienna stopa procentowa (*)					
PLN	5,79%	207 577	184 613	68 029	460 219
EUR	3,77%	-	23 037	-	23 037
		<b>207 577</b>	<b>207 650</b>	<b>68 029</b>	<b>483 256</b>

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

Poniższa tabela przedstawia zmiany pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 roku oraz w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2016 roku.

	2017	2016
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>483 256</b>	<b>411 561</b>
Nowe pożyczki udzielone, w tym:		
- gotówkowe	135 535	221 433
- bezgotówkowe	47 004	57 435
Spłata kapitału pożyczek, w tym:		
- gotówkowe	(153 819)	(190 892)
- bezgotówkowe	-	(35 783)
Naliczone odsetki	24 785	23 162
Odsetki otrzymane z tytułu udzielonych pożyczek		
- gotówkowe	(6 324)	(1 900)
- bezgotówkowe	(2)	(2 676)
Pozostałe zmniejszenia	414	87
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych z wyceny pożyczek w walutach obcych	(1 329)	829
<b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia</b>	<b>529 520</b>	<b>483 256</b>

**(1) Udziały w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach**

Szczegóły dotyczące wartości bilansowej zaprezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej udziałów w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach zostały przedstawione w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Udziały w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości brutto	649 028	622 874
Odpisy aktualizujące udziały w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach (a)	(230 259)	(230 259)
<b>Wartość bilansowa udziałów w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach</b>	<b>418 769</b>	<b>392 615</b>

(a) W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku, nie było odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach zależnych wyniósł (w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku 25 263 tys. PLN).

Zastawy rejestrowe zostały ustanowione na udziałach w niektórych jednostkach zależnych Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć. Na dzień 31 grudnia 2017 roku, wartość bilansowa zastawionych udziałów wynosiła 1 315 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku 6 092 tys. PLN).

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

Zmiana wartości brutto udziałów w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach w ciągu 2017 i 2016 roku była wynikiem następujących transakcji:

	2017	2016
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia:</b>	<b>622 874</b>	<b>606 648</b>
Nabycie oraz utworzenie nowych spółek (a)	11 154	16 232
Podwyższenie kapitału zakładowego w jednostkach zależnych	15 000	-
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach (b)	-	(6)
<b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:</b>	<b>649 028</b>	<b>622 874</b>

**TRANSAKCJE W 2017 ROKU:**

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

- 100% udziałów w PM Auto Gdańsk Sp. z o.o. od spółki ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o. za łączną kwotę 10 908 tys. PLN (cena zakupu udziałów 10 800 tys. PLN oraz koszty transakcyjne w wysokości 108 tys. PLN);
- pozostałe 49% udziałów w ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. od dotychczasowego współnika NCRE Investments Limited (szczegóły w Nocie 1.2) za łączną kwotę 197 tys. PLN;
- 100% udziałów w Star Property Sp. z o.o. w likwidacji od Nanette Real Estate Group N.V. za łączną kwotę 2 tys. EUR (9 tys. PLN).
- pozostałe udziały w spółkach ROBYG Ursynów Sp. z o.o., OVERKAM 7 QUBE SPV12 Sp. z o.o. oraz ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o. za łączną kwotę 20 tys. PLN.

Ponadto w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku Spółka utworzyła nowe spółki zależne obejmując 100% udziałów w ich kapitale zakładowym za łączną kwotę 20 tys. PLN.

**TRANSAKCJE W 2016 ROKU:**

(a) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku Spółka nabyła dalsze 50% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. uzyskując kontrolę nad tą jednostką za łączną kwotę 8 000 tys. PLN oraz nabyła od akcjonariusza niekontrolującego pozostałe 25% udziałów w spółce ROBYG City Apartments Sp. z o.o. za kwotę 7 750 tys. PLN.

(b) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku Spółka podpisała ostateczne umowy przeniesienia własności 49% udziałów w ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG I Sp. z o.o.), ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.) i ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. (dawniej: GW Development Sp. z o.o.) spółce NCRE II Investments Ltd. W oparciu o postanowienia umowne dotyczące realizacji wspólnych przedsięwzięć wiążące Spółkę i NCRE II Investments Ltd., Spółka uznała kontrolę w odniesieniu do tych jednostek.

## (2) Pozostałe

W pozycji Pozostałe kwota 196 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku 369 tys. PLN) dotyczy należności wynikającej z umowy zawartej przez Spółkę z jedną z jej spółek zależnych. W oparciu o postanowienia powyższej umowy spółka zależna przejęła na siebie całość rozliczeń związanych z transakcją SWAP zawartą przez Spółkę w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku. W związku z tym na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka wykazała w niniejszym sprawozdaniu finansowym rozłącznie należność od spółki zależnej wynikającą z opisanej powyżej umowy oraz zobowiązanie w stosunku do banku z tytułu zawartej transakcji SWAP. Łączny wpływ zawarcia powyższej transakcji oraz transakcji SWAP na wynik finansowy Spółki wynosi 0 PLN. Zobowiązanie z tytułu transakcji SWAP zostało wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pochodne instrumenty finansowe” (część długoterminowa i krótkoterminowa) w łącznej kwocie 196 tys. PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku 369 tys. PLN).

### UTRATA WARTOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka dokonała oceny, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości długoterminowych aktywów finansowych. W odniesieniu do pożyczek udzielonych jednej ze spółek zależnych, prowadzącej działalność w zakresie wynajmu i zarządzania powierzchnią biurową i handlową, stwierdzono zaistnienie przesłanek utraty wartości. W związku z tym Spółka przeprowadziła test na utratę wartości celem dokonania porównania pomiędzy wartością bilansową powyższych pożyczek a wartością bieżącą związaną z nimi oszacowanymi przyszłymi przepływami pieniężnymi. Wyniki przeprowadzonego testu nie wskazały na konieczność dokonania odpisu aktualizującego wartość tej pożyczki.

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

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Należności z tytułu ośw i usług od jednostek niepowiązanych	408	376
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych – szczegóły zaprezentowano w Nocie 25 niniejszego sprawozdania finansowego	718	2 560
Należności podatkowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	810	470
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy) – szczegóły zaprezentowano w Nocie 25 niniejszego sprawozdania finansowego	37 103	35 648
Pozostałe należności	6	3
<b>Należności ogółem, netto</b>	<b>39 045</b>	<b>39 057</b>
Odpis aktualizujący należności	6	6
<b>Należności ogółem, brutto</b>	<b>39 051</b>	<b>39 063</b>

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

Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku, dokonano odpisu należności z tytułu dostaw i usług w łącznej kwocie 6 tys. PLN.

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku.

	Razem	Nie- prze- termi- nowane	Przeterminowane				
			< 30 dni	31 – 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	>181 dni
31 grudnia 2017 roku	38 235	37 770	298	125	-	1	41
31 grudnia 2016 roku	38 587	37 444	241	89	309	384	120

## 19. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na 31 grudnia 2016 roku jest równa ich wartości bilansowej.

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

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	1 303	80 761
Lokaty krótkoterminowe	96 442	15 232
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, razem</b>	<b>97 745</b>	<b>95 993</b>
Kaucje bankowe stanowiące zabezpieczenie spłaty kredytu	479	219
<b>Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, razem</b>	<b>98 224</b>	<b>96 212</b>

## 20. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE

### 20.1. Kapitał zakładowy

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

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

- dla Otwartych Funduszy Emerytalnych (OFE) został oparty o dane pochodzące z obowiązkowych rocznych raportów o strukturze aktywów na dzień 29 grudnia 2017 roku, opublikowanych przez odpowiednie Fundusze. Liczba akcji Spółki posiadanych przez OFE została skalkulowana przez podzielenie wartości inwestycji w akcje Spółki wykazane w powyższych raportach przez średni ważony kurs akcji Spółki z dnia 29 grudnia 2017 roku. Zmiany w ciągu roku opierają się 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 uwzględni również stan posiadania wynikający z dokonanej rejestracji na walne zgromadzenie.
- 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 uwzględni również stan posiadania wynikający z dokonanej rejestracji na walne zgromadzenie.

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

(\*) 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 25.3 niniejszego sprawozdania finansowego), z których na dzień 31 grudnia 2017 roku, nikt nie posiadał 5% lub więcej akcji w kapitale zakładowym Grupy oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.



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

## 20.2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki

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

Szczegóły dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego zostały przedstawione poniżej:

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

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

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

## 20.3. Wartość nominalna akcji

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku wszystkie akcje wyemitowane przez Spółkę posiadały wartość nominalną wynoszącą 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

## 20.4. Prawa akcjonariuszy

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

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

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

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w 2017 roku, na Spółce ciąży obowiązek przeznaczenia części zysku za dany rok obrotowy w celu uzupełnienia kapitału rezerwowego do wysokości 1/3 jej kapitału zakładowego.

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

## 21. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, OBLIGACJE, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO I INNE PAPIERY DŁUŻNE

Szczegóły dotyczące oprocentowanych pożyczek, kredytów, zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz obligacji i innych papierów dłużnych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiają się następująco:

**31 grudnia 2017 roku**

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

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

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

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

Szczegóły dotyczące oprocentowanych pożyczek, kredytów, zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz obligacji i innych papierów dłużnych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2016 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
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(1)	2,98%	369	320	<b>689</b>
Wycena gwarancji finansowych	(3)	n/d	882	992	<b>1 874</b>
Kredyty		4,41%	49 644	-	<b>49 644</b>
Obligacje	(2)	5,17%	4 750	391 932	<b>396 682</b>
			<b>55 645</b>	<b>393 244</b>	<b>448 889</b>

(1) Spółka podpisała umowy leasingu związane z samochodami. Szczegóły tych transakcji leasingowych zostały opisane w Nocie 15 niniejszego sprawozdania finansowego. Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat, stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające spłacie zgodnie z harmonogramami w 2017 roku Spółka prezentuje jako krótkoterminowe.

(2) Nominalne stopy procentowe są oparte o WIBOR 3M lub WIBOR 6M plus marżę, która wynosi od 2,3% do 4,5%.

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

**EMISJA I WYKUP OBLIGACJI, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2017 ROKU**

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

W dniu 31 lipca 2017 roku Spółka dokonała przedterminowego wykupu 40 000 sztuk obligacji serii O Spółki za łączną cenę nabycia wynoszącą 4 020 tys. PLN w celu ich umorzenia.

**NOWE UMOWY ORAZ ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2017 ROKU**

W dniu 6 czerwca 2017 roku, Spółka zawarła aneks do umowy kredytowej z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z dnia 13 lipca 2015 roku, który przedłużył termin spłaty kredytu obrotowego w wysokości 50 000 tys. PLN do dnia 31 lipca 2018 roku, z opcją przedłużenia na kolejne 12 miesięcy po spełnieniu warunków określonych w aneksie.

## 22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA, ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE I REZERWY

### 22.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>		
Wobec jednostek powiązanych	597	569
Wobec jednostek pozostałych	1 309	1 163
	<b>1 906</b>	<b>1 732</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych</b>		
Podatek od towarów i usług (VAT)	-	-
Podatek dochodowy od osób fizycznych	36	28
Pozostałe	24	103
	<b>60</b>	<b>131</b>
<b>Pozostałe zobowiązania</b>		
Zobowiązanie z tytułu zakupu udziałów (szczegóły zaprezentowano w Nocie 17 (2) „Udziały w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach” niniejszego sprawozdania finansowego)	10 800	-
Pozostałe zobowiązania	6	71
	<b>10 806</b>	<b>71</b>
<b>Razem</b>	<b>12 772</b>	<b>1 934</b>
- krótkoterminowe	12 772	1 934
- długoterminowe	-	-

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

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

### 22.2. Rezerwy

	2017	2016
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia:</b>	<b>3 012</b>	<b>2 851</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	160	161
<b>Bilans zamknięcia 31 grudnia:</b>	<b>3 172</b>	<b>3 012</b>

## 23. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31 grudnia 2017 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku), Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka posiadała zobowiązania umowne dotyczące nakładów na wartości niematerialne i prawne w wysokości 500 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku 1 033 tys. PLN).

## 24. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

### 24.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Przedmiot poręczenia/gwarancji	Kwota poręczenia/ gwarancji na dzień 31 grudnia 2017 roku	Kwota poręczenia/ gwarancji na dzień 31 grudnia 2016 roku
Poręczenia udzielone w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przez Spółkę na rzecz jej jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć w związku z otrzymanymi przez te jednostki kredytami bankowymi	305 621	329 553

Ponadto, w związku z kredytami udzielonymi przez banki jednostkom zależnym i wspólnym przedsięwzięciom, Spółka zawarła następujące umowy:

- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 10 000 tys. PLN spółce ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.
- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 10 000 tys. PLN spółce ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.
- umowa warunkowa zobowiązująca Spółkę do nabycia praw i obowiązków spółki Robyg Business Park Sp. z o.o. w wyniku umowy leasingu zawartej z Millennium Leasing (przeniesienie praw i obowiązków w razie rozwiązania umowy, w tym praw i obowiązków wynikających ze zobowiązań do nabycia własności po zakończeniu umowy leasingu).

Dodatkowo, Spółka udzieliła następujących pozostałych poręczeń i gwarancji:

Opis pozostałych poręczeń i gwarancji	Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2017 roku	Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2016 roku
Poręczenia udzielone przez Spółkę spółce CEMEX Polska Sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia zobowiązań ROBYG Construction Sp. z o.o. z tytułu dostaw i usług wobec CEMEX Polska Sp. z o.o.	5 500	7 000
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	300
Poręczenia udzielone przez Spółkę spółce Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne Auto-Gdańsk sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia zobowiązań pieniężnych	-	300
	<b>5 800</b>	<b>7 600</b>

## 24.2. Roszczenia sądowe

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w Spółce nie występowały postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowiłaby pojedynczo co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

## 24.3. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku nie było potrzeby tworzenia dodatkowych rezerw związanych z rozpoznanymi i mierzalnymi ryzykami podatkowymi.

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

## 25. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

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

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

(1) W ramach należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wobec podmiotów powiązanych następujące kwoty dotyczyły niezapłaconych na dzień 31 grudnia 2017 roku zadeklarowanych na rzecz ROBYG S.A. zaliczek na poczet dywidend (udziału w zysku):

- 8 800 tys. PLN przez spółkę ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.,
- 6 000 tys. PLN przez spółkę ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.,
- 10 000 tys. PLN przez spółkę ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.,
- 1 000 tys. PLN przez spółkę ROBYG Project Management Sp. z o.o.,
- 1 499 tys. PLN przez spółkę ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.; kwota 9 805 tys. PLN dotyczy niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2017 roku dywidendy zadeklarowanej przez spółkę ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. na rzecz ROBYG S.A.

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku były następujące:

Podmiot powiązany	Przychody od podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i aktywa finansowe od podmiotów powiązanych
Jednostki zależne	88 864	(2 253)	569	38 834(2)
Wspólne przedsięwzięcia	28 920	-	-	3
<b>Razem</b>	<b>117 784</b>	<b>(2 253)</b>	<b>569</b>	<b>38 837</b>

(2) W ramach należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wobec podmiotów powiązanych następujące kwoty dotyczyły niezapłaconych na dzień 31 grudnia 2016 roku zadeklarowanych na rzecz ROBYG S.A. zaliczek na poczet dywidend (udziału w zysku):

- 8 000 tys. PLN przez spółkę ROBYG City Apartments Sp. z o.o.,
- 6 500 tys. PLN przez spółkę ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.,
- 1 649 tys. PLN przez spółkę ROBYG Construction Sp. z o.o.,
- 1 300 tys. PLN przez spółkę Wilanów Office Center Sp. z o.o.,
- 2 700 tys. PLN przez spółkę ROBYG Project Management Sp. z o.o.,
- 1 499 tys. PLN przez spółkę ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.; kwota 14 000 tys. PLN dotyczy niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2016 roku dywidendy zadeklarowanej przez spółkę ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. na rzecz ROBYG S.A.

Kwoty i warunki pożyczek udzielonych przez Spółkę dla jednostek z nią powiązanych zostały przedstawione w Nocie 17 niniejszego sprawozdania finansowego.

### 25.1. Akcjonariusze Spółki

Struktura akcjonariatu Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku została szczegółowo opisana w Nocie 20.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

### 25.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

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

## 25.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
<b>Zarząd Spółki</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	847	825
<b>Rada Nadzorcza Spółki</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	706	623
<b>Razem</b>	<b>1 553</b>	<b>1 448</b>

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

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

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

(\*) 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 Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

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

(\*\*\*\*) Są to akcje posiadane przez Alexę Goor bezpośrednio lub pośrednio, poprzez spółki kontrolowane przez niego.

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

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

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

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	330(*)	390(*)
Inne usługi poświadczające	- (**)	188(**)
<b>Razem</b>	<b>330</b>	<b>578</b>

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

(\*\*) w 2016 roku: 160 tys. PLN odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k.

## 27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą pożyczki, kredyty, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, obligacje, weksle, jednostki funduszy inwestycyjnych, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Na koniec 2017 roku Spółka jest również stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), celem której jest zabezpieczenie Spółki przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ustabilizowanie kosztów finansowych Spółki.

Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

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

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

## 27.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych aktywów i zobowiązań.

Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z częścią pożyczek udzielonych przez Spółkę, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową oraz zobowiązań z tytułu obligacji oraz kredytów bankowych, które są oparte o zmienną stopę procentową (WIBOR) (na dzień 31 grudnia 2017 roku 100% salda udzielonych pożyczek oprocentowane były w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR). Szczegóły dotyczące oprocentowanych pożyczek udzielonych przez Spółkę zostały zaprezentowane w Nocie 17, zaś oprocentowanych kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych Spółki zostały zaprezentowane w Nocie 21.

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

### RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ – WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY

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

	Zwiększenie / zmniejszenie o punkty bazowe	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
Rok zakończony 31 grudnia 2017			
WIBOR	+ 100 p.b.	3 912	3 169
WIBOR	- 100 p.b.	(3 912)	(3 169)
EURIBOR	+ 100 p.b.	589	477
EURIBOR	- 100 p.b.	(202)	(163)
Rok zakończony 31 grudnia 2016			
WIBOR	+ 100 p.b.	4 228	3 425
WIBOR	- 100 p.b.	(4 228)	(3 425)
EURIBOR	+ 100 p.b.	820	664
EURIBOR	- 100 p.b.	(214)	(173)

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

31 grudnia 2017 roku - Oprocentowanie zmienne

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

31 grudnia 2016 roku - Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	96 212	-	-	-	-	-	<b>96 212</b>
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	207 465	49 302	158 460	55 138	12 891	-	<b>483 256</b>
Obligacje	4 750	104 260	168 657	19 827	99 188	-	<b>396 682</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	369	320	-	-	-	-	<b>689</b>
Kredyty bankowe	49 644	-	-	-	-	-	<b>49 644</b>
Transakcje zamiany stóp procentowych	420	213	213	(304)	(107)	-	<b>435</b>

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

## 27.2. Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, narażenie Spółki na ryzyko walutowe wynika z pożyczki udzielonej na rzecz jej jednostki zależnej. Na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość udzielonej pożyczki wraz z należnymi na ten dzień odsetkami wynosiła 5 386 tys. EUR (na dzień 31 grudnia 2016 roku 5 208 tys. EUR). Poniższa tabela przedstawia wrażliwość przychodów / kosztów finansowych Spółki oraz kapitału własnego na racjonalnie możliwe wahania kursu EUR przy założeniu niezmienności innych czynników.

	Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty	Wpływ na koszty/przychody finansowe	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2017 roku – EUR	10%	2 242	1 816
	-10%	(2 242)	(1 816)
31 grudnia 2016 roku – EUR	10%	2 297	1 861
	-10%	(2 297)	(1 861)

## 27.3. Ryzyko kredytowe

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

## 27.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

31 grudnia 2017 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Udzielone poręczenia (szczegóły w Nocie 24.1 niniejszego sprawozdania finansowego)	-	-	20 000	214 321	71 300	<b>305 621</b>
Obligacje	-	89 403	71 672	259 656	-	<b>420 731</b>
Pożyczki i kredyty bankowe	-	308	20 483	10 100	-	<b>30 891</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	1 912	-	-	-	<b>1 912</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	163	159	-	-	<b>322</b>
Wycena gwarancji finansowych	-	281	685	777	-	<b>1 743</b>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	137	-	-	-	<b>137</b>
Transakcje zamiany stóp procentowych	-	105	504	1 146	-	<b>1 755</b>
	-	<b>92 309</b>	<b>113 503</b>	<b>486 000</b>	<b>71 300</b>	<b>763 112</b>



31 grudnia 2016 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Udzielone poręczenia (szczegóły w Nocie 24.1 niniejszego sprawozdania finansowego)	-	-	20 000	231 673	77 880	<b>329 553</b>
Obligacje	-	4 753	14 037	433 873	-	<b>452 663</b>
Pożyczki i kredyty bankowe	-	544	50 737	-	-	<b>51 281</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	1 803	-	-	-	<b>1 803</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	98	285	323	-	<b>706</b>
Wycena gwarancji finansowych	-	260	622	992	-	<b>1 874</b>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	109	-	-	-	<b>109</b>
Transakcje zamiany stóp procentowych	-	239	351	1 631	-	<b>2 221</b>
	-	<b>7 806</b>	<b>86 032</b>	<b>668 492</b>	<b>77 880</b>	<b>840 210</b>

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

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

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

## 27.5. Ryzyko cenowe

W 2016 roku i 2017 roku, Spółka nabyła jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych, które są narażone na ryzyko cenowe. Na dzień bilansowy, narażenie na ryzyko cenowe związane z jednostkami uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych było równe ich wartości godziwej i wynosiło 25 329 tys. PLN. Zmiany wynikające z wyceny jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych mają wpływ na przychody finansowe lub koszty finansowe Spółki.

## 28. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 28.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
<b>Aktywa finansowe</b>					
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	PiN	529 520	483 256	529 520	483 256
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	38 235	39 057	38 235	39 057
Jednostki funduszu inwestycyjnego	AF	25 329	19 390	25 329	19 390
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		98 224	96 212	98 224	96 212

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Wycena gwarancji finansowych		1 743	1 874	1 743	1 874
Obligacje	PZFWgZK	387 964	396 682	388 362	396 682
Oprocentowane kredyty bankowe oraz zobowiązaniu z tytułu leasingu finansowego	PZFWgZK	29 576	50 333	29 576	50 333
Transakcja zamiany stóp procentowych (SWAP) (krótko- i długoterminowe)		207	435	207	435
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	PZFWgZK	1 912	1 803	1 912	1 803
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	PZFWgZK	507	108	507	108

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

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

## 28.2. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Spółki

	Kredyty	Obligacje	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pochodne instrumenty finansowe	Zobowiązania z tytułu dywidend	Kaucje bankowe
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 roku:</b>	<b>49 644</b>	<b>396 682</b>	<b>689</b>	<b>659</b>	-	<b>219</b>
Zadeklarowanie dywidendy					71 035	
Zaciągnięcia	84 227					260
Naliczenie odsetek	1 360	20 639				
Spląty kapitału	(104 769)	(10 499)	(369)		(71 035)	
Spląty odsetek i prowizji	(1 206)	(18 859)				
Zmiany wartości godziwej				(452)		
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 roku:</b>	<b>29 256</b>	<b>387 964</b>	<b>320</b>	<b>207</b>	-	<b>479</b>

## 29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,

zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje, dłużne papiery wartościowe i inne zobowiązania finansowe	419 283	448 889
Minus oprocentowane pożyczki i inne zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych	(1 743)	(1 874)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(98 224)	(96 212)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>319 316</b>	<b>350 803</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>678 393</b>	<b>578 784</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>0,47</b>	<b>0,61</b>

### 30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Zarząd Spółki	3	3
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące na podstawie umów o współpracę	4	5
<b>Razem</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

### 31. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

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

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

Poza wydarzeniami wymienionymi powyżej oraz w Nocie 20.1, w okresie po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

*Warszawa, dnia 13 marca 2018 roku*

---

Zbigniew Wojciech Okoński

*Prezes Zarządu*

---

Eyal Keltsh

*Wiceprezes Zarządu*

---

Artur Ceglaz

*Wiceprezes Zarządu*

---

Lidia Przybysz

*Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych*