

***GRUPA ROBYG S.A.***

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU  
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

**Warszawa, dnia 13 marca 2013 roku**

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach PLN)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	9
ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	10
1. Informacje ogólne .....	10
1.1. Informacje dotyczące Spółki .....	10
1.2. Skład Grupy .....	10
2. Skład Zarządu ROBYG S.A. ....	13
3. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	14
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	14
4.1. Profesjonalny osąd .....	14
4.2. Szacunki i założenia .....	14
5. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	16
5.1. Oświadczenie o zgodności .....	16
5.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego .....	16
6. Zmiany zasad rachunkowości spowodowane nowymi lub zmienionymi standardami i interpretacjami .....	17
7. Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie .....	17
8. Istotne zasady rachunkowości .....	18
8.1. Podstawa konsolidacji .....	18
8.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	20
8.3. Rzeczowe aktywa trwałe .....	20
8.4. Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie .....	21
8.5. Wartości niematerialne .....	22
8.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy .....	23
8.7. Leasing .....	24
8.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych .....	24
8.9. Koszty finansowania zewnętrznego .....	25
8.10. Aktywa finansowe .....	25
8.11. Utrata wartości aktywów finansowych .....	27
8.11.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu .....	27
8.11.2 Aktywa finansowe wykazywane według kosztu .....	28
8.11.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży .....	28
8.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia .....	28
8.13. Zapasy .....	28
8.14. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych .....	29
8.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	29
8.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	30
8.17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne .....	30
8.18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	30
8.19. Rezerwy .....	31
8.20. Płatności w formie akcji własnych .....	31
8.21. Przychody .....	32
8.21.1 Przychody ze sprzedaży mieszkań .....	32
8.21.2 Odsetki .....	32
8.22. Podatki dochodowe .....	32
8.22.1 Bieżący podatek dochodowy .....	32
8.22.2 Podatek odroczony .....	32
8.22.3 Podatek od towarów i usług (VAT) .....	34
8.23. Zysk netto na akcję .....	34
9. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	34
10. Przychody i koszty .....	35
10.1. Przychody ze sprzedaży .....	35
10.2. Koszt własny sprzedaży .....	36
10.3. Pozostałe przychody .....	36
10.4. Pozostałe koszty .....	37
10.5. Przychody finansowe .....	37
10.6. Koszty finansowe .....	37
10.7. Koszty według rodzajów .....	37
10.8. Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów .....	38
10.9. Koszty świadczeń pracowniczych .....	38

**GRUPA ROBYG S.A.****Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

11.	Podatek dochodowy .....	38
11.1.	Obciążenie podatkowe .....	38
11.2.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	39
11.3.	Odroczony podatek dochodowy .....	39
12.	Zysk przypadający na jedną akcję .....	40
13.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	41
14.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	41
15.	Leasing .....	42
15.1.	Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego .....	42
16.	Nieruchomości inwestycyjne .....	43
16.1.	Nieruchomości inwestycyjne .....	43
16.2.	Nieruchomości inwestycyjne w budowie .....	43
17.	Wartości niematerialne .....	44
17.1.	Wartość firmy .....	44
17.2.	Inne wartości niematerialne .....	45
18.	Nabycie i założenie jednostek zależnych oraz nabycie jednostek stowarzyszonych .....	46
19.	Pozostałe aktywa finansowe .....	50
19.1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe .....	50
19.2.	Długoterminowe aktywa finansowe .....	50
20.	Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych oraz zapasy .....	51
20.1.	Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych .....	51
20.2.	Zapasy .....	51
20.3.	Odpisy aktualizacyjne zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych .....	51
21.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	52
21.1.	Pozostałe należności długoterminowe .....	52
21.2.	Bieżące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	52
22.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	53
23.	Kapitał zakładowy i kapitały rezerwowe .....	54
23.1.	Kapitał zakładowy .....	54
23.1.1.	Wartość nominalna akcji .....	55
23.1.2.	Prawa akcjonariuszy .....	55
23.2.	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej .....	55
23.3.	Zyski zatrzymane oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy .....	55
23.4.	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących .....	55
24.	Płatności w formie akcji .....	56
25.	Oprocentowane kredyty i pożyczki .....	58
25.1.	Nowe umowy oraz zmiany w umowach kredytowych, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku .....	72
25.2.	Nowe emisje obligacji dokonane przez Grupę .....	73
26.	Rezerwy .....	74
26.1.	Zmiany stanu rezerw .....	74
26.2.	Rezerwa na postępowania sądowe .....	74
26.3.	Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów .....	75
27.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe) .....	75
28.	Rozliczenia międzyokresowe oraz zaliczki otrzymane od klientów .....	76
28.1.	Zaliczki otrzymane od klientów .....	76
28.2.	Rozliczenia międzyokresowe .....	76
29.	Zobowiązania inwestycyjne i warunkowe .....	76
29.1.	Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje .....	76
29.2.	Roszczenia sądowe .....	77
29.3.	Rozliczenia podatkowe .....	77
30.	Informacje o podmiotach powiązanych .....	77
30.1.	Jednostka dominująca całej Grupy .....	81
30.2.	Akcjonariusze Grupy .....	81
30.3.	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi .....	81
30.4.	Inne transakcje z udziałem członków zarządu .....	82
30.5.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy .....	82
30.5.1.	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej .....	82
30.5.2.	Akcje Spółki posiadane przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej Spółki .....	82
31.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	83
31.1.	Ryzyko stopy procentowej .....	83
31.2.	Ryzyko walutowe .....	84
31.3.	Ryzyko kredytowe .....	84
31.4.	Ryzyko związane z płynnością .....	85

**GRUPA ROBYG S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

31.5.	Ryzyko cenowe.....	85
32.	Instrumenty finansowe.....	86
32.1.	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	86
32.2.	Ryzyko stopy procentowej.....	87
33.	Zarządzanie kapitałem .....	88
34.	Struktura zatrudnienia.....	89
35.	Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	89
36.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	89

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach PLN)

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**  
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

		<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
	Nota		
Przychody ze sprzedaży	10.1	402 891	160 470
Koszt własny sprzedaży	10.2	(305 287)	(129 568)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>97 604</b>	<b>30 902</b>
Pozostałe przychody	10.3	4 028	13 661
Koszty marketingu i sprzedaży	10.7	(12 240)	(9 507)
Koszty ogólnego zarządu	10.7	(19 587)	(17 394)
Odpisy aktualizujące wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz odpisy aktualizujące wartość zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto	20.3	(13 499)	(5 000)
Pozostałe koszty	10.4	(1 235)	(1 972)
Przychody finansowe	10.5	7 630	7 068
Koszty finansowe	10.6	(18 998)	(16 396)
<b>Zysk brutto</b>		<b>43 703</b>	<b>1 362</b>
Podatek dochodowy	11	(18 718)	26 784
<b>Zysk netto</b>		<b>24 985</b>	<b>28 146</b>
Inne całkowite dochody / (straty) netto za okres			
			-
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>		<b>24 985</b>	<b>28 146</b>
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		20 033	22 319
Akcjonariuszom niekontrolującym		4 952	5 827
		<b>24 985</b>	<b>28 146</b>
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
	12		
- podstawowy z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,08	0,09
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,08	0,09
- rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,08	0,09
- rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,08	0,09

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 92 stanowią jego integralną część.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach PLN)

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

na dzień 31 grudnia 2012 roku

	Nota	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	14	7 801	7 853
Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie	16	132 886	141 626
Wartość firmy	17.1	21 488	21 488
Inne wartości niematerialne	17.2	293	320
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	18	-	173
Długoterminowe aktywa finansowe	19	9 691	-
Inne długoterminowe należności	21.1	617	426
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	42 949	35 432
Grunty przeznaczone pod zabudowę	20.1	167 113	131 070
		<b>382 838</b>	<b>338 388</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	20.2	658 276	687 580
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21.2	26 299	12 565
Należności z tytułu podatku dochodowego		337	734
Rozliczenia międzyokresowe		2 447	2 495
Krótkoterminowe aktywa finansowe	19	16 558	46 152
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	124 080	128 551
		<b>827 997</b>	<b>878 077</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 210 835</b>	<b>1 216 465</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>			
Kapitał zakładowy	23.1	25 794	25 739
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	23.2	306 817	306 817
Zyski zatrzymane		78 602	82 265
		<b>411 213</b>	<b>414 821</b>
<b>Akcjonariusze niekontrolujący</b>	23.4	<b>111 689</b>	<b>130 424</b>
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>522 902</b>	<b>545 245</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	205 751	279 900
Pozostałe zobowiązania	27	8 854	6 330
Zaliczki otrzymane od klientów	28.1	6 915	5 076
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	27 727	13 098
		<b>249 247</b>	<b>304 404</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27	48 617	50 134
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	179 468	103 498
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3 373	34
Rozliczenia międzyokresowe	28.2	2 990	6 984
Zaliczki otrzymane od klientów	28.1	185 743	189 115
Rezerwy	26	18 495	17 051
		<b>438 686</b>	<b>366 816</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>687 933</b>	<b>671 220</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>1 210 835</b>	<b>1 216 465</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 92 stanowią jego integralną część.

## GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach PLN)

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

	Noty	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk brutto		43 703	1 362
<b>Korekty o pozycje:</b>			
Amortyzacja	10.7	1 224	889
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	16	(3 372)	(12 886)
Płatności w formie akcji własnych	24	1 931	2 769
Zmiana stanu należności		(14 043)	(6 183)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych		45 558	(57 578)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		7 583	4 643
Przychody z tytułu odsetek		(4 272)	(5 116)
Koszty z tytułu odsetek		17 667	11 344
Odpisy aktualizujące wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz odpisy aktualizujące wartość zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto		13 499	5 000
(Zyski)/Straty z tytułu różnic kursowych		(757)	2 486
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		(5 836)	167 413
Zmiana stanu rezerw		1 104	4 216
Podatek dochodowy zapłacony		(8 180)	(5 635)
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(55)	-
Pozostałe		7	(327)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>95 761</b>	<b>112 397</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(714)	(1 489)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		137	-
Nabycie jednostek zależnych oraz spółk kontrolowanych po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	18	(10 039)	(8 907)
Płatności z tytułu nabycia jednostek stowarzyszonych	18	-	(173)
Płatności z tytułu nabycia wierzytelności z tytułu pożyczek	18	-	(1 500)
Wpływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych netto, tj. z uwzględnieniem środków pieniężnych przekazanych w ramach jednostek zależnych		692	-
Płatności z tytułu kosztów poniesionych w związku z nieruchomościami inwestycyjnymi w budowie		(13 571)	-
Udzielenie pożyczek jednostkom stowarzyszonym i spółk kontrolowanym		(409)	(49 223)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom spółk kontrolowanym		100	4 141
Odsetki otrzymane		3 824	3 978
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(19 980)</b>	<b>(53 173)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji		55	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(643)	(2 571)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		205 387	252 857
Wpływy z tytułu emisji obligacji		30 000	40 000
Wpływy z tytułu emisji weksli		-	1 700
Splata kredytów i pożyczek		(250 162)	(316 552)
Prowizje zapłacone za uzyskanie finansowania		(1 607)	(2 078)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom	13	(30 953)	(18 017)
Dywidendy wypłacone na rzecz udziałowców niekontrolujących		-	(5 900)
Płatności za nabycie udziałów niekontrolujących		(4 544)	-
Odsetki zapłacone		(27 635)	(70 941)
Zaplata kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spląty kredytu		(1 641)	(765)
Zwrot kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spląty kredytu		2 308	2 029
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(79 435)</b>	<b>(120 238)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów netto</b>		<b>(3 654)</b>	<b>(61 014)</b>
Różnice kursowe netto		-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	22	<b>123 336</b>	<b>184 350</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:</b>	22	<b>119 682</b>	<b>123 336</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	22	17 966	33 057

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 92 stanowią jego integralną część.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach PLN)

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2012 roku	25 739	306 817	82 265	414 821	130 424	545 245
Zysk za rok	-	-	20 033	20 033	4 952	24 985
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	-	<b>20 033</b>	<b>20 033</b>	<b>4 952</b>	<b>24 985</b>
Platności w formie akcji własnych	-	-	2 376	2 376	-	2 376
Podwyższenie kapitału zakładowego	55	-	-	55	-	55
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	4 143	4 143	(8 687)	(4 544)
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom	-	-	(30 953)	(30 953)	-	(30 953)
Reklasyfikacja pożyczek do zobowiązań	-	-	738	738	(15 000)	(14 262)
Na dzień 31 grudnia 2012 roku	25 794	306 817	78 602	411 213	111 689	522 902

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączono na stronach od 10 do 92 stanowią jego integralną część.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach PLN)

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2011 roku	25 739	306 817	74 513	407 069	141 973	549 042
Zysk za rok	-	-	22 319	22 319	5 827	28 146
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	-	<b>22 319</b>	<b>22 319</b>	<b>5 827</b>	<b>28 146</b>
Platności w formie akcji własnych	-	-	3 450	3 450	-	3 450
Częściowa spłata pożyczek posiadających cechy kapitału	-	-	-	-	(10 000)	(10 000)
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom	-	-	(18 017)	(18 017)	-	(18 017)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy wypłacone udziałowcom niekontrolującym	-	-	-	-	(7 400)	(7 400)
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	24	24
<b>Na dzień 31 grudnia 2011 roku</b>	<b>25 739</b>	<b>306 817</b>	<b>82 265</b>	<b>414 821</b>	<b>130 424</b>	<b>545 245</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego załączone na stronach od 10 do 92 stanowią jego integralną część.

## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### 1.1. Informacje dotyczące Spółki

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne wymienione w Nocie 1.2 poniżej.

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

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma siedzibę w Polsce, w Warszawie (01-793), przy ul. Rydygiera 15.
- ROBYG S.A. została założona na podstawie statutu z dnia 14 marca 2007 roku.
- ROBYG S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398.
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.

#### 1.2. Skład Grupy

Szczegółowe informacje na temat podmiotów wchodzących w skład Grupy (łącznie ze spółkami współkontrolowanymi i stowarzyszonymi) na dzień 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2011 roku</i>
ROBYG S.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
ROBYG Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: ROBYG Development Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (1)	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	75,00 %	75,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2011 roku</i>
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. Sp. k. (poprzednio: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (2)	85,00 %
ROBYG Development 1 Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Organizowanie procesu sprzedaży mieszkań zbudowanych przez spółki Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność budowlana.	100,00 % (20)	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00% (14)	n/d
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 % (3)	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (4)	100,00 %
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	75,00 % (5)	75,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (6)	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (13)	n/d
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (7)	85,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska, zarządzanie i sprzedaż powierzchni biurowych i komercyjnych	51,00 %	51,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00% (15)	n/d
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	50,00 % (8)	50,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	50,00 % (9)	50,00 %
FORT Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	51,00 % (10)	49,00 %
ROBYG Young City Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	51,00 % (11)	n/d
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Buforowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we	100,00 % (12)	100,00 %

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2012 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2011 roku
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	własnym imieniu. Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00% (16)	n/d
OVERKAM 7 QUBE Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00% (17)	n/d
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00% (18)	n/d
MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji (19)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %

- (1) w drugim kwartale 2012 roku ROBYG Development Sp. z o.o. została przekształcona w spółkę komandytową pod firmą ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.; ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Development 1 Sp. z o.o.;
- (2) w drugim kwartale 2012 roku Grupa nabyła od spółki Polnord S.A. pozostałe 15% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. (szczegóły tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Po tej transakcji, ROBYG S.A. bezpośrednio posiada 99,9% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., a pozostałe 0,1% posiada pośrednio przez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.; w dniu 1 października 2012 roku spółka ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. została przekształcona w spółkę komandytową pod firmą ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.;
- (3) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 17% udziałów bezpośrednio oraz 83% pośrednio poprzez ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.;
- (4) udział pośredni poprzez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.;
- (5) udział pośredni poprzez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;
- (6) udział pośredni poprzez ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.;
- (7) udział pośredni poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.;
- (8) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited;
- (9) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited; udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;
- (10) na dzień 31 grudnia 2011 roku spółka była jednostką stowarzyszoną z Grupą, a w pierwszym kwartale 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad pozostałymi 51% udziałów w tej spółce. W trzecim kwartale 2012 roku Grupa dokonała sprzedaży 49% udziałów w tej spółce i utworzyła wspólne przedsięwzięcie wraz ze współinikiem - NCRE Investments Ltd. Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- (11) udział pośredni poprzez FORT Property Sp. z o.o.; spółka została nabyta przez Grupę w drugim kwartale 2012 roku. W trzecim kwartale Grupa zmieniła nazwę tej spółki - poprzednia nazwa: GALT SPV 17Y Sp. z o.o. Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- (12) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;
- (13) spółka założona przez Grupę w drugim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 200 tys. PLN;
- (14) spółka założona przez Grupę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 5 tys. PLN;
- (15) spółka założona przez Grupę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 5 tys. PLN;
- (16) spółka założona przez Grupę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN;
- (17) Grupa nabyła spółkę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN;
- (18) Grupa nabyła spółkę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 5 tys. PLN;
- (19) w dniu 1 października 2012 roku Grupa rozpoczęła postępowanie likwidacyjne w stosunku do tego podmiotu;
- (20) w trzecim kwartale 2012 roku spółka ROBYG S.A. dokonała sprzedaży 0,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Construction Sp. z o.o. na rzecz spółki ROBYG Construction Poland Sp. z o.o. Po tej transakcji, ROBYG S.A. bezpośrednio posiada 99,9% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Construction Sp. z o.o. a pozostałe 0,1% posiada pośrednio poprzez ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku udział w liczbie głosów posiadanych przez Grupę w spółkach zależnych oraz współkontrolowanych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

W pierwszym kwartale 2012 roku Grupa nabyła dodatkowe 51% udziałów w spółce FORT Property Sp. z o.o. i tym samym, przejęła 100% kontroli nad tą spółką. W drugim kwartale 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad ROBYG Young City Sp. z o.o. (poprzednią nazwą tej spółki było GALT SPV 17 Y Sp. z o.o.). W dniu 24 września 2012 roku Spółka sprzedała 49% udziałów w spółce FORT Property Sp. z o.o. na rzecz NCRE Investments Ltd. Jednocześnie, Spółka podpisała umowę wspólnego przedsięwzięcia ze spółką NCRE Investments Ltd dotyczącą projektu Young City realizowanego przez spółkę FORT Property Sp. z o.o. razem z jej spółką zależną (ROBYG Young City Sp. z o.o.).

W dniu 27 czerwca 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad pozostałymi 15% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.. (poprzednia nazwa: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.) poprzez zakup tych udziałów od spółki POLNORD S.A.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

W trzecim kwartale 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o. i OVERKAM 7 QUBE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Szczegóły dotyczące tych transakcji zostały przedstawione w Nocie 18 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ROBYG Park Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., Jagodno Estates Sp. z o.o., Buforowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o., ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Young City Sp. z o.o. i FORT Property Sp. z o.o. są wszystkie spółkami celowymi („SPV”), zawiązanymi lub zakupionymi w celu realizacji projektów deweloperskich w Polsce. Każda spółka celowa została utworzona na potrzeby realizacji odrębnego projektu deweloperskiego.

Wilanów Office Center Sp. z o.o. to spółka celowa, która realizuje projekt deweloperski, w ramach którego oferowane będą lokale biurowe i komercyjne.

MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji jest spółką holdingową, która posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Park Sp. z o.o. W dniu 1 października 2012 roku Zgromadzenie Wspólników spółki MZM Properties Sp. z o.o. podjęło uchwałę dotyczącą rozwiązania spółki MZM Properties Sp. z o.o. ze względu na osiągnięcie przez spółkę wszystkich celów handlowych, dla których została utworzona, oraz ze względu na fakt, że nie wykonuje już swojej działalności.

ROBYG Construction Poland Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o., ROBYG Development 1 Sp. z o.o. są spółkami holdingowymi. OVERKAM 7 QUBE Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o. i ROBYG Business Park Sp. z o.o. zostały nabyte, aby zostać spółkami holdingowymi.

ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi zarządzania projektami oraz inne usługi pomocnicze głównie na rzecz spółek celowych tworzących Grupę ROBYG S.A. oraz innych podmiotów.

ROBYG Construction Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi budowlane na rzecz spółek celowych tworzących Grupę ROBYG S.A.

ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. jest spółką organizującą proces sprzedaży mieszkań budowanych przez spółki Grupy.

P-Administracja Sp. z o.o. została utworzona w celu zarządzania i administrowania nieruchomościami wybudowanymi przez spółki Grupy.

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

## **2. SKŁAD ZARZĄDU ROBYG S.A.**

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

- Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu;
- Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu;
- Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu.

### **3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 13 marca 2013 roku.

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

#### **4.1. Profesjonalny osąd**

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

##### *Klasyfikacja umów leasingowych*

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

#### **4.2. Szacunki i założenia**

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

##### *Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego*

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

##### *Wartość godziwa instrumentów finansowych*

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem. Sposoby ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych zostały przedstawione w Nocie 32 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

##### *Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych*

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

##### *Stawki amortyzacyjne*

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

##### *Podział zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów na część długo- i krótkoterminową*

Harmonogramy spłat części kredytów bankowych zaciągniętych przez Grupę powiązane są z planowanym harmonogramem zakończenia poszczególnych faz projektu finansowanych z danego kredytu. Tym samym podziału zobowiązań z tytułu tych kredytów bankowych na część długo- i

krótkoterminową dokonuje się w oparciu o planowany harmonogram zakończenia konkretnego etapu projektu, z uwzględnieniem daty ostatecznej spłaty kredytu, określonej w umowie. Zmiany w wyżej wymienionych harmonogramach mogą skutkować zmianą sposobu prezentacji tej pozycji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

*Podział gruntów pod zabudowę na aktywa obrotowe i aktywa trwałe*

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

W związku z powyższym, Grupa dzieli posiadany zasób gruntów na grunty zaklasyfikowane do aktywów trwałych (jeżeli w okresie 2 lat od dnia bilansowego nie jest planowane rozpoczęcie etapu budowy) oraz grunty zaklasyfikowane do aktywów obrotowych (jeżeli w okresie do 2 lat od dnia bilansowego jest planowane rozpoczęcie etapu budowy). Szczegółowe informacje dotyczące podziału posiadanych przez Grupę zasobów gruntów opisane są w Nocie 8.14 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

*Utrata wartości aktywów trwałych i analiza możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów*

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych i gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości. Testy na utratę wartości firmy nabytej w drodze połączeń jednostek gospodarczych przeprowadza się na koniec każdego roku obrotowego. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (lokali mieszkalnych w trakcie budowy) przeprowadza się porównując wartość księgową netto produkcji w toku powiększoną o oczekiwane koszty ukończenia budowy lokali z aktualnymi rynkowymi cenami sprzedaży ukończonych lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. W przypadku gruntów (zarówno tych zaklasyfikowanych do zapasów, jak i tych zaklasyfikowanych do aktywów trwałych) analizę przeprowadza się na podstawie wycen zewnętrznych i wewnętrznych sporządzonych dla tych gruntów lub poprzez porównanie ich wartości księgowych netto do cen sprzedaży gruntów w danej okolicy lub poprzez porównanie wartości gruntu powiększonego o oczekiwane koszty budowy z oczekiwanymi cenami sprzedaży gotowych mieszkań w danej okolicy. Testy na utratę wartości firmy wymagają oszacowania wartości użytkowej ośrodka generującego środki pieniężne lub grupy ośrodków generujących środki pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy. Szacunki wartości użytkowej przeprowadza się w oparciu o ustalenie przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez dany ośrodek i wymagają one określenia stopy dyskontowej, w celu obliczenia aktualnej wartości tych przepływów pieniężnych. Na podstawie wyżej opisanych analiz, kierownictwo Grupy ustala, czy są podstawy do rozpoznania odpisów aktualizujących wartość środków trwałych, gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz wartości firmy a także czy istnieją podstawy do obniżenia wartości zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Szczegółowe informacje dotyczące testu na utratę wartości firmy opisane są w Nocie 17.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Szczegółowe informacje dotyczące utworzonych odpisów aktualizujących wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz opisów aktualizujących wartość zapasów zostały przedstawione w nodzie 20 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### *Rezerwy*

Grupa utworzyła rezerwy dla wszystkich istotnych i mających podstawy postępowań sądowych toczących się z udziałem podmiotów wchodzących w skład Grupy, uwzględniając potencjalne negatywne skutki tych postępowań dla podmiotów wchodzących w skład Grupy. Szczegółowe informacje dotyczące utworzonych rezerw znajdują się w Nocie 26 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## **5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej oraz instrumentów finansowych, wycenianych zgodnie z zasadami przedstawionymi w Notach od 8.10 do 8.12. a także z wyjątkiem udziałów w jednostkach stowarzyszonych z Grupą, wycenianych przy zastosowaniu metody praw własności (zgodnie z zasadami przedstawionymi w Nocie 8.1).

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, z wyjątkiem spółki MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji, wobec której Grupa rozpoczęła procedurę likwidacyjną, ze skutkiem od dnia 1 października 2012 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd ROBYG S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez jakąkolwiek spółkę wchodzącą w skład Grupy, z wyjątkiem spółki MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji.

### **5.1. Oświadczenie o zgodności**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w szczególności z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień bilansowy, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF stosowanymi przez Grupę, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

Jednostki należące do Grupy prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa o Rachunkowości”) wraz z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami (łącznie: „Polskie Standardy Rachunkowości”). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek należących do Grupy, wprowadzone w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

### **5.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego**

Złoty polski (PLN) jest walutą operacyjną Spółki i innych jednostek objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## **6. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI SPOWODOWANE NOWYMI LUB ZMIENIONYMI STANDARDAMI I INTERPRETACJAMI**

W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa przyjęła następujące nowe i zmienione regulacje MSSF i interpretacje KIMSF:

- Zmiana do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów*,
- Zmiana do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy*,
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Przeniesienie aktywów finansowych*.

Przyjęcie powyższych nowych standardów i zmian do standardów nie miało wpływu na sytuację finansową i wyniki Grupy.

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

## **7. NOWE LUB ZMIENIONE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE**

Poniższe standardy i interpretacje zostały opublikowane przez RMSR lub KIMSF, lecz jeszcze nie weszły w życie:

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmuje się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości,
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2012 roku lub później,
- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, Grupa zamierza stosować ten standard od 1 stycznia 2014 roku,
- MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, Grupa zamierza stosować ten standard od 1 stycznia 2014 roku,
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, Grupa zamierza stosować ten standard od 1 stycznia 2014 roku,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 *Przepisy przejściowe* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

- MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, Grupa zamierza stosować ten standard od 1 stycznia 2014 roku,
- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, Grupa zamierza stosować ten standard od 1 stycznia 2014 roku,
- KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 *Jednostki inwestycyjne* (opublikowane dnia 31 października 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Zarząd bada wpływ wprowadzenia powyższych nowych standardów, zmian istniejących standardów i interpretacji na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę.

## **8. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

### **8.1. Podstawa konsolidacji**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku, jak to opisano w Nocie 1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

### **Udział w jednostkach zależnych**

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

### **Udział we wspólnym przedsięwzięciu**

Grupa posiada udział we wspólnym przedsięwzięciu. Udział Grupy we wspólnych przedsięwzięciach jest ujmowany metodą konsolidacji proporcjonalnej, zgodnie z którą proporcjonalny udział w aktywach, zobowiązaniach, przychodach i kosztach wspólnego przedsięwzięcia jest ujmowany, pozycja po pozycji, łącznie z podobnymi pozycjami w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Sprawozdanie finansowe jednostki stanowiącej wspólne przedsięwzięcie sporządzane jest za ten sam okres sprawozdawczy co skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Przed włączeniem danych finansowych wspólnego przedsięwzięcia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia tych danych do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę. Korekty są dokonywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, aby wyeliminować udział Grupy w wewnątrzgrupowych saldach, transakcjach i niezrealizowanych zyskach i stratach na tych transakcjach między Grupą a jej współkontrolowanym podmiotem. Straty z transakcji są rozpoznawane natychmiast, jeżeli strata stanowi dowód na zmniejszenie możliwej do zrealizowania wartości netto aktywów obrotowych lub dowód utraty wartości. Wspólne przedsięwzięcie jest konsolidowane proporcjonalnie do dnia, w którym Grupa traci nad nim współkontrolę. W momencie utraty współkontroli, Grupa wycenia i rozpoznaje pozostałą inwestycję w wartości godziwej. Na moment utraty współkontroli, jakakolwiek różnica pomiędzy wartością bilansową uprzednio współkontrolowanego podmiotu a wartością godziwą pozostałej inwestycji oraz przychodami ze zbycia jest rozpoznawana w zysku lub stracie. W przypadku, gdy Grupa zachowuje istotny wpływ w odniesieniu do uprzednio współkontrolowanego podmiotu, pozostała inwestycja w ten podmiot jest traktowana jako inwestycja w jednostce stowarzyszonej.

### **Udział w jednostkach stowarzyszonych**

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

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

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudzień 2012 roku	31 grudzień 2011 roku
USD	3,0996	3,4174
EUR	4,0882	4,4168

### **8.3. Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

Dla pozostałych środków trwałych, amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący.

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

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

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

Środki trwałe w budowie dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

#### **8.4. Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie**

##### **8.4.1 Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **8.4.2 Nieruchomości inwestycyjne w budowie**

Grupa dokonuje wyceny do wartości godziwej wyłącznie tych nieruchomości inwestycyjnych w budowie, w przypadku których wyeliminowano istotną część ryzyka budowlanego. W innych przypadkach, aktywa wykazywane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości możliwej do uzyskania.

W celu oceny, czy w przypadku danej nieruchomości inwestycyjnej w budowie została wyeliminowana istotna część ryzyka, Spółka przyjęła następujące kryteria:

- poziom zakontraktowania podwykonawców w wysokości co najmniej 70%;
- uzyskanie pozwolenia na budowę;
- co najmniej 20% powierzchni najmu wynajęto najemcom (na podstawie podpisanych umów najmu i listów intencyjnych).

Wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych w budowie określa się według ich stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Wycen dokonuje się przy zastosowaniu metody zysków rezydualnych albo zdyskontowanych przepływów pieniężnych, w zależności od tego, którą z tych metod podmiot dokonujący wyceny uznał za właściwą. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie podlega ocenie indywidualnej.

Wartość przyszłych aktywów szacuje się w oparciu o przewidywane przyszłe zyski z inwestycji, przy przyjęciu rynkowych stóp zwrotu. Szacunkową wartość przyszłych aktywów obniża się o pozostałe szacunkowe koszty ukończenia nieruchomości.

W przypadku inwestycji charakteryzujących się ponadprzeciętnym przewidywanym ryzykiem ukończenia (w ocenie podmiotu dokonującego wyceny), wartość obniża się również o marżę zysku dewelopera z nieukończonych prac.

#### **8.5. Wartości niematerialne**

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

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

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

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

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

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

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

	<b>Znak towarowy</b>	<b>Oprogramowanie</b>
Okres użytkowania	Określony.	Określony.
Wykorzystywana metoda amortyzacji	Przez 7 lat z wykorzystywaniem metody liniowej	Przez 2 lata z wykorzystywaniem metody liniowej
Wewnętrznie wytworzone czy nabyte	Nabyty	Nabyte
Weryfikacja pod kątem utraty wartości	Coroczna ocena mająca na celu ustalenie czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	Coroczna ocena mająca na celu ustalenie czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

#### **8.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy**

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej kwotę nadwyżki

- sumy:
  - (i) przekazanej zapłaty,
  - (ii) kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz
  - (iii) w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej.
- nad kwotą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań.

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

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz

- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

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

#### **8.7. Leasing**

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w skonsolidowanym 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 ciężar skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.

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

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

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

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

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy

pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

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

#### **8.9. Koszty finansowania zewnętrznego**

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

Dodatnie różnice kursowe nie podlegają kapitalizacji.

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

#### **8.10. Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

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

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

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy. Zmiany wartości godziwej tych instrumentów finansowych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2012 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2011 roku).

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według

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

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

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

#### **8.11. Utrata wartości aktywów finansowych**

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

##### **8.11.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu**

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

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

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się

w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

#### **8.11.2 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.

#### **8.11.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

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

#### **8.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia**

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

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

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

Grupa nie posiada instrumentów pochodnych spełniających zasady rachunkowości zabezpieczeń.

W przypadku instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń, wszelkie zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej zostały odniesione na wynik finansowy netto za dany okres.

Na 31 grudnia 2012 roku ani na 31 grudnia 2011 roku Grupa nie posiadała żadnych instrumentów pochodnych.

#### **8.13. Zapasy**

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

uzyskania ceny sprzedaży netto.

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

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

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

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

Zapasy obejmują również skapitalizowane koszty finansowania (szczegóły dotyczące kapitalizacji kosztów finansowania zostały opisane w Nocie 8.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

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

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

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

#### **8.18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2012 roku, podobnie jak na dzień 31 grudnia 2011 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów

transakcji. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty lub przychody finansowe.

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

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

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

#### **8.19. Rezerwy**

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

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

#### **8.20. Płatności w formie akcji własnych**

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

Żadne koszty nie są ujmowane z tytułu nagród, do których prawa nie zostaną ostatecznie nabyte, z wyjątkiem nagród, w przypadku których nabycie praw zależy od warunków rynkowych, które są

traktowane jako nabyte bez względu na fakt spełnienia uwarunkowań rynkowych, pod warunkiem spełnienia wszystkich innych warunków dotyczących efektywności.

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

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

#### **8.21. Przychody**

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

##### **8.21.1 Przychody ze sprzedaży mieszkań**

Przychody ze sprzedaży zbudowanych nieruchomości ujmowane są zgodnie z MSR 18 „Przychody”, tj. po przeniesieniu znaczącej części ryzyka i korzyści na nabywcę praw do nieruchomości.

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

##### **8.21.2 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.

#### **8.22. Podatki dochodowe**

##### **8.22.1 Bieżący podatek dochodowy**

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

##### **8.22.2 Podatek odroczony**

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań

bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową.

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

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

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

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

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

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

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

### **8.22.3 Podatek od towarów i usług (VAT)**

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

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

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

### **8.23. Zysk netto na akcję**

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

## **9. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI**

Bieżąca działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega aktualnie głównie na budowie i sprzedaży mieszkań, aczkolwiek skoncentrowana jest w różnych miastach w obrębie Polski (Warszawa, Gdańsk oraz Wrocław). Segmenty operacyjne zostały utworzone na poziomie poszczególnych spółek celowych realizujących projekty w danych lokalizacjach, które zostały agregowane dla celów sprawozdawczych. Agregacja dla celów sprawozdawczych została dokonana na podstawie lokalizacji geograficznych. Według oceny Zarządu, zidentyfikowane segmenty operacyjne mają podobne właściwości gospodarcze. Do działalności nieprzypisanej zaalokowano działalność pomocniczą w ramach Grupy, świadczoną przez spółkę zarządzającą projektami (ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.), spółki holdingowe (ROBYG S.A., MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji, ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., ROBYG Development 1 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o., ROBYG Construction Poland Sp. z o.o., ROBYG Business Park Sp. z o.o., OVERKAM 7 Qube Sp. z o.o., OVERKAM 7 Qube Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.), spółkę zajmującą się generalnym wykonawstwem (ROBYG Construction Sp. z o.o.) oraz spółkę organizującą proces sprzedaży mieszkań (ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.) a także spółki P-Administracja Sp. z o.o., z uwagi na fakt, iż usługi świadczone przez te spółki na rzecz podmiotów spoza Grupy nie są istotne.

Grupa wyróżnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment warszawski, do którego zaliczono spółki: ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Park Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o., Wilanów Office Center

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Sp. z o.o., FORT Property Sp. z o.o., ROBYG Young City Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.

- segment gdański, do którego zaliczono spółki: ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o. oraz ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.,
- segment wrocławski, do którego zaliczono Grupę Jagodno Estates Sp. z o.o. Group (obejmującą spółki Jagodno Estates Sp. z o.o. oraz Buforowa Sp. z o.o.).

Grupa dokonuje oceny wyników poszczególnych segmentów na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto ze sprzedaży uzyskanego przez poszczególne segmenty.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące przychodów, zysku brutto ze sprzedaży oraz pozostałe ujawnienia wymagane przez MSSF 8 „Segmenty operacyjne” dotyczące poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku oraz rok zakończony 31 grudnia 2011 roku.

**Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku:**

	Segmenty operacyjne			Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
	Warszawa	Gdańsk	Wrocław		
<b>Przychody</b>					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	334 467	61 345	-	7 079	402 891
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	12	2	-	247 117	247 131
Korekty konsolidacyjne	(12)	(2)	-	(247 117)	(247 131)
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>334 467</b>	<b>61 345</b>	<b>-</b>	<b>7 079</b>	<b>402 891</b>
<b>Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>87 300</b>	<b>14 790</b>	<b>-</b>	<b>(4 487)</b>	<b>97 603</b>
Bezgotówkowa korekta konsolidacyjna ujęta w zysku / (stracie) brutto ze sprzedaży - szerzej opisana w Nocie 10.2	(40 245)	(1 651)	-	-	(41 896)

**Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku:**

	Segmenty operacyjne			Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
	Warszawa	Gdańsk	Wrocław		
<b>Przychody</b>					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	109 112	36 754	-	14 604	160 470
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	181 686	181 686
Korekty konsolidacyjne	-	-	-	(181 686)	(181 686)
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>109 112</b>	<b>36 754</b>	<b>-</b>	<b>14 604</b>	<b>160 470</b>
<b>Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>19 700</b>	<b>8 280</b>	<b>-</b>	<b>2 922</b>	<b>30 902</b>
Bezgotówkowa korekta konsolidacyjna ujęta w zysku / (stracie) brutto ze sprzedaży - szerzej opisana w Nocie 10.2	(10 433)	(864)	-	-	(11 297)

**10. PRZYCHODY I KOSZTY****10.1. Przychody ze sprzedaży**

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki”	87 124	50 360

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Szczęśliwy Dom”	879	425
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Osiedle Zdrowa”	110 075	32 881
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „City Apartments”	109 718	25 445
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Lawendowe Wzgórza”	30 507	19 745
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Osiedle Kameralne”	26 091	-
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Słoneczna Morena”	30 212	16 888
Pozostałe przychody ze sprzedaży od podmiotów powiązanych (szczegóły opisane w Nocie 30)	5 439	13 805
Pozostałe przychody ze sprzedaży od podmiotów niepowiązanych	2 846	921
<b>Całkowite przychody ze sprzedaży</b>	<b>402 891</b>	<b>160 470</b>

**10.2. Koszt własny sprzedaży**

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki”	(59 265)	(38 026)
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Szczęśliwy Dom”	(760)	(394)
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Osiedle Zdrowa”	(93 599)	(26 381)
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „City Apartments”	(76 308)	(22 531)
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Lawendowe Wzgórza”	(25 081)	(15 498)
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Osiedle Kameralne”	(20 262)	-
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Słoneczna Morena”	(20 713)	(12 568)
Pozostałe koszty własne sprzedaży	(9 299)	(14 170)
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(305 287)</b>	<b>(129 568)</b>

W koszcie własnym sprzedaży przedstawionym powyżej, kwota 41 896 tys. PLN (z czego 21 607 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Osiedle Zdrowa”, 18 638 tys. PLN w odniesieniu do projektu „City Apartments”, 1 538 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Lawendowe Wzgórza” i 113 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Słoneczna Morena”) dotyczy alokacji nadwyżki wartości godziwych wymienionych projektów nad ich wartościami księgowymi (za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku koszty te wynosiły 11 297 tys. PLN, i związane były z projektem „Osiedle Zdrowa” 6 065 tys. PLN, z projektem „City Apartments” 4 368 tys. PLN, z projektem „Lawendowe Wzgórza” 821 tys. PLN i z projektem „Słoneczna Morena” 43 tys. PLN). Alokacja ceny nabycia odzwierciedlała nadwyżkę wartości godziwej projektów wniesionych aportem nad ich wartością księgową w momencie wniesienia ich aportem, tj. na dzień 22 kwietnia 2008 roku.

**10.3. Pozostałe przychody**

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (szczegółowe informacje w Nocie 16)	3 372	12 886
Rozwiązanie rezerw	16	14
Kary zapłacone przez klientów i podwykonawców	401	552
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	55	-
Pozostałe	184	209
<b>Pozostałe przychody ogółem</b>	<b>4 028</b>	<b>13 661</b>

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

**10.4. Pozostałe koszty**

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
Rezerwa na sprawy sądowe	(20)	(1 250)
Koszty spraw sądowych	(340)	-
Rezerwa na należności	-	(106)
Sponsorowanie i darowizny	(47)	-
Odszkodowania wypłacone klientom	(40)	-
Podatki i opłaty	(598)	(345)
Pozostałe	(190)	(271)
<b>Pozostałe koszty ogółem</b>	<b>(1 235)</b>	<b>(1 972)</b>

**10.5. Przychody finansowe**

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych	5 861	5 776
Przychody z tytułu pożyczki udzielonej podmiotowi powiązanemu (szczegóły w Nocie 30)	608	1 094
Zyski z tytułu różnic kursowych	589	-
Efekt dyskonta z tytułu pozostałych zobowiązań długoterminowych	231	-
Pozostałe	341	198
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>7 630</b>	<b>7 068</b>

**10.6. Koszty finansowe**

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
Odsetki od kredytów bankowych	(3 932)	(3 172)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	(442)	(3 727)
Odsetki od obligacji	(12 219)	(4 247)
Odsetki od pozostałych zobowiązań	(1 020)	(551)
Straty z tytułu różnic kursowych netto	-	(2 602)
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	(242)	(198)
Efekt dyskonta pozostałych zobowiązań długoterminowych	-	(233)
Prowizje bankowe	(824)	(499)
Pozostałe koszty finansowe	(319)	(1 167)
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>(18 998)</b>	<b>(16 396)</b>

**10.7. Koszty według rodzajów**

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
Amortyzacja	10.8	(1 224)	(889)
Zużycie materiałów i energii		(4 096)	(2 172)
Usługi obce		(253 029)	(216 673)
Podatki i opłaty		(1 224)	(1 261)
Koszty świadczeń pracowniczych	10.9	(9 108)	(8 030)
Pozostałe koszty rodzajowe		(1 834)	(1 138)
<b>Koszty według rodzajów ogółem, w tym:</b>		<b>(270 515)</b>	<b>(230 163)</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży		(305 287)	(129 568)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu		(12 240)	(9 507)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu		(19 587)	(17 394)

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Zmiana stanu produktów	66 599	(73 694)
------------------------	--------	----------

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(31)	(27)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(10)	(8)
	<b>(41)</b>	<b>(35)</b>
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(45)	(76)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(45)	(76)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(1 035)	(676)
Amortyzacja pozostałych wartości niematerialnych	(103)	(102)
	<b>(1 138)</b>	<b>(778)</b>
<b>Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem</b>	<b>(1 224)</b>	<b>(889)</b>

### 10.9. Koszty świadczeń pracowniczych

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
Wynagrodzenia	(5 799)	(4 581)
Koszt płatności w formie akcji własnych (szczegóły zostały opisane w Nocie 24 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego)	(1 931)	(2 769)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(914)	(603)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(464)	(77)
<b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:</b>	<b>(9 108)</b>	<b>(8 030)</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(220)	(166)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(1 805)	(1 468)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(7 083)	(6 396)

## 11. PODATEK DOCHODOWY

### 11.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku przedstawiają się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(11 916)	(5 064)
Korekty dotyczące podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	(125)
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	(6 802)	31 973

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(18 718)	26 784
---	----------	--------

**11.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej**

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku przedstawia się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
Wynik finansowy brutto z działalności kontynuowanej	43 703	1 362
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2011: 19%)	(8 303)	(259)
Korekty dotyczące podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	125
Nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 353)	(136)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów – płatności w formie akcji własnych	(366)	(526)
Trwałe różnice dotyczące odpisu aktualizującego wartość zapasów	(2 565)	(950)
Trwałe różnice wynikające z alokacji ceny nabycia	(9 041)	(2 146)
Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i obniżenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wyniku reorganizacji działalności poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy	2 824	28 760
Rozpoznanie wcześniej nie rozpoznanego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	1 948
Pozostałe	86	(32)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej (43%) (rok zakończony 31 grudnia 2011 roku: 1 967%)	(18 718)	26 784
<b>Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(18 718)</b>	<b>26 784</b>

**11.3. Odroczonego podatek dochodowy**

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	<i>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>		<i>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2012 roku</i>	<i>31 grudnia 2011 roku</i>	<i>31 grudnia 2012 roku</i>	<i>31 grudnia 2011 roku</i>
<b>Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				
Różnice związane z zapasami i zaliczkami od klientów i powstałe z tytułu innego momentu ujęcia przychodu dla celów księgowych i podatkowych	39 235	32 759	(6 476)	(14 409)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	2 708	2 391	(317)	6 968
Inne	45	455	410	481
<b>Rezerwy brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>41 988</b>	<b>35 605</b>	<b>(6 383)</b>	<b>(6 960)</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				
Niezapłacone odsetki od pożyczek i kredytów nieskapitalizowane w zapasach	8 671	4 967	4 014	3 780
Rezerwy	3 677	1 544	2 133	995
Straty podatkowe	14 950	19 710	(4 760)	9 378
Różnice przejściowe związane z zapasami	7 654	8 576	(922)	6 612

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

	<i>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>		<i>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2012 roku</i>	<i>31 grudnia 2011 roku</i>	<i>31 grudnia 2012 roku</i>	<i>31 grudnia 2011 roku</i>
Różnice przejściowe związane z różnicami między podatkową a księgową wartością zapasów	21 891	22 217	(326)	17 960
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe na pożyczkach	103	263	(160)	232
Pozostałe	264	662	(398)	(24)
<b>Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>57 210</b>	<b>57 939</b>	<b>(419)</b>	<b>38 933</b>
Efekt kompensaty aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na poziomie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek wchodzących w skład Grupy	14 261	22 507		
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			<b>(6 802)</b>	<b>31 973</b>
Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:				
+ Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 949	35 432		
+ Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 727	13 098		

**12. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ**

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

Od dnia bilansowego do daty sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych, za wyjątkiem podwyższenia kapitału Spółki opisanego w Nocie 36 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonanego w wyniku konwersji warrantów subskrypcyjnych serii D2 na akcje serii G Spółki (efekt wspomnianego podwyższenia kapitału został ujęty w poniższym wyliczeniu rozwodnionego zysku na jedną akcję).

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	20 033	22 319
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	257 712 816	257 390 000
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)</b>	<b>0,08</b>	<b>0,09</b>

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Z racji opisanej w Nocie 23.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego emisji warrantów subskrypcyjnych, dokonano wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję, które przedstawia się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	20 033	22 319
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	259 065 693	257 726 377
<b>Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)</b>	<b>0,08</b>	<b>0,09</b>

**13. 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 31 maja 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2011 rok w wysokości 30 953 tys. PLN (0,12 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 11 czerwca 2012 roku zaś dywidendę wypłacono 25 czerwca 2012 roku.

W dniu 21 czerwca 2011 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2010 rok w wysokości 18 017 tys. PLN (0,07 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 7 lipca 2011 roku zaś dywidendę wypłacono 29 lipca 2011 roku.

Za 2012 Zarząd ROBYG S.A. proponuje wypłacenie dywidend w wysokości 0,08 PLN na akcję.

**14. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE**

Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

	<i>Środki transportu</i>	<i>Maszynty, urządzenia i inne aktywa</i>	<i>Razem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 roku	1 254	9 367	10 621
Zwiększenia	644	452	1 096
Zbycia i likwidacje	(392)	(20)	(412)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 roku	1 506	9 799	11 305
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2012 roku	579	2 189	2 768
Odpis amortyzacyjny za okres	331	735	1 066
Umorzenie dotyczące zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(326)	(4)	(330)
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2012 roku	584	2 920	3 504
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2012 roku</b>	<b>675</b>	<b>7 178</b>	<b>7 853</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2012 roku</b>	<b>922</b>	<b>6 879</b>	<b>7 801</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

	<i>Środki transportu</i>	<i>Maszynty, urządzenia i inne aktywa</i>	<i>Razem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 roku	879	7 919	8 798
Zwiększenia	375	1 391	1 766

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

	<i>Środki transportu</i>	<i>Maszyny, urządzenia i inne aktywa</i>	<i>Razem</i>
Nabycie spółek zależnych	-	57	57
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 roku	1 254	9 367	10 621
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2011 roku	400	1 665	2 065
Odpis amortyzacyjny za okres	179	524	703
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2011 roku	579	2 189	2 768
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2011 roku	479	6 254	6 733
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2011 roku	675	7 178	7 853

Wartość rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych przez jednostki Grupy na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosiła 6 219 tys. PLN (na 31 grudnia 2011 roku: 6 096 tys. PLN). Aktywa będące przedmiotem leasingu pozostają własnością leasingodawcy do chwili skorzystania przez Grupę z opcji zakupu

## 15. LEASING

### 15.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego

Grupa użytkuje 7 samochodów na podstawie umów leasingu finansowego. Podstawowe informacje związane z tymi umowami leasingu zostały przedstawione poniżej:

- łączna wartość netto aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 573 tys. PLN,
- wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
- wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają opcję wykupu przedmiotu leasingu.

Ponadto, w 2011 roku, Grupa jako leasingobiorca sprzedała i dokonała leasingu zwrotnego powierzchni biurowych (używanych jako biuro administracyjne Grupy) od ING Lease (Polska) Sp. z o.o. (Leasingodawca). Leasing ten jest traktowany przez Grupę jako leasing finansowy, ponieważ Grupa jest zobowiązana do wykupienia biur po upływie okresu leasingu. Podstawowe informacje dotyczące umowy leasingu są następujące:

- Łączna początkowa wartość przedmiotu leasingu to 5 525 tys. PLN.
- Okres leasingu: 7 lat.
- Zabezpieczenie udzielone Leasingodawcy przez Grupę w związku z umową leasingu:
  - gwarancja udzielona przez ROBYG S.A. na rzecz Leasingodawcy na zabezpieczenie płatności wszystkich zobowiązań leasingowych,
  - cesja wszystkich wierzytelności z tytułu umów podnajmu,
  - obowiązek utrzymywania określonych wskaźników obsługi zadłużenia.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu leasingu finansowego oraz wartość bieżąca netto minimalnych opłat leasingowych przedstawiają się następująco:

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

	<b>31 grudnia 2012 roku</b>		<b>31 grudnia 2011 roku</b>	
	<i>Minimalne opłaty leasingowe</i>	<i>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych</i>	<i>Minimalne opłaty leasingowe</i>	<i>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych</i>
W okresie 1 roku	899	793	749	525
W okresie od 1 do 5 lat	2 451	2 050	2 464	1 943
Powyżej 5 lat	604	503	1 065	1 008
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	3 954	3 346	4 278	3 476
Minus koszty finansowe	(608)	-	(802)	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:				
- krótkoterminowe	3 346	3 346	3 476	3 476
- długoterminowe	793	793	525	525
- długoterminowe	2 553	2 553	2 951	2 951

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku Grupa nie dokonywała płatności warunkowych na podstawie umów leasingu finansowego.

## 16. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

### 16.1. Nieruchomości inwestycyjne

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>141 626</b>	<b>93 440</b>
Zwiększenia - nabycie spółki zależnej	25 138	34 664
Zysk z wyceny inwestycji w nieruchomości do wartości godziwej	3 372	12 886
Przeniesienie z zapasów wynajmowanego lokalu usługowego	1 063	-
Przeniesienie pierwszego etapu projektu ROBYG Business Center do nieruchomości inwestycyjnych w budowie	(13 965)	-
Wyłączenie 49% wartości nieruchomości inwestycyjnych w ramach projektu ROBYG Young City na skutek rozpoczęcia konsolidacji proporcjonalnej tego projektu	(13 508)	-
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych do gruntów przeznaczonych pod zabudowę klasyfikowanych jako aktywa trwałe w ramach projektu Lawendowe Wzgórze	(43 592)	-
Inne	(454)	636
<b>Bilans zamknięcia 31 grudnia</b>	<b>99 680</b>	<b>141 626</b>

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

Nieruchomości inwestycyjne (razem z nieruchomościami inwestycyjnymi w budowie) o łącznej wartości 131 336 tys. PLN stanowią zabezpieczenie (w formie ustanowionych na nich hipotek) kredytów zaciągniętych przez Grupę oraz obligacji wyemitowanych przez Grupę (szczegółowe informacje dotyczące tych hipotek oraz innych zabezpieczeń ustanowionych w związku z kredytami bankowymi zaciągniętymi przez Grupę oraz w związku z obligacjami wyemitowanymi przez Grupę znajdują się w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

### 16.2. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Przeniesienie pierwszego etapu projektu ROBYG Business Center z nieruchomości inwestycyjnych	13 965	-
Koszty poniesione w ciągu okresu	19 241	-
<b>Bilans zamknięcia 31 grudnia</b>	<b>33 206</b>	<b>-</b>

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

**17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE****17.1. Wartość firmy**

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</b>	<i>Wartość firmy</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 roku	29 139
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 roku	29 139
Utrata wartości na dzień 1 stycznia 2012 roku	7 651
Utrata wartości na dzień 31 grudnia 2012 roku	7 651
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2012 roku</b>	<b>21 488</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2012 roku</b>	<b>21 488</b>
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</b>	<i>Wartość firmy</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 roku	29 139
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 roku	29 139
Utrata wartości na dzień 1 stycznia 2011 roku	7 651
Utrata wartości na dzień 31 grudnia 2011 roku	7 651
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2011 roku</b>	<b>21 488</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2011 roku</b>	<b>21 488</b>

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

Test na utratę wartości firmy powstałej przy zakupie spółki ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2012 roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku nie odnotowano utraty wartości firmy.

W ciągu 2010 roku, z racji reorganizacji procesów biznesowych w ramach Grupy, część usług dotychczas świadczonych przez ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. a związanych z organizacją procesu sprzedaży mieszkań wybudowanych przez poszczególne spółki Grupy, zaczęła być świadczona przez inną spółkę w ramach Grupy – tj. ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. Z tego powodu, test na utratę wartości firmy został przeprowadzony w odniesieniu do wartości odzyskiwalnych obu tych spółek - spółki ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. (która to spółka ciągle świadczy usługi zarządzania projektami, usługi księgowe oraz usługi najmu powierzchni biurowych na rzecz innych spółek z Grupy) a także spółki ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. Wartości odzyskiwalne ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. oraz ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2012 ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta przed opodatkowaniem zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 11,6% a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane przy przyjęciu stopy wzrostu wynoszącej 2,0%, co jest szacowaną długoterminową stopą wzrostu dla sektora budownictwa mieszkaniowego.

**Najważniejsze założenia przyjęte przy wyliczaniu wartości użytkowej:**

Wyliczenie wartości użytkowej jest najbardziej podatne na założenia dotyczące:

- Marży brutto,
- Stopy dyskonta,
- Stopy wzrostu przyjętej przy ekstrapolacji przepływów pieniężnych poza okres prognozy.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

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

Stopa dyskonta – wyliczenie stopy dyskonta opiera się na publikowanych wskaźnikach branżowych oraz stopie wolnej od ryzyka (stopie zwrotu z pięcioletnich obligacji rządowych) lecz uwzględnia również szacunki zarządu dotyczące ryzyka specyficznego dla tych spółek.

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

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Zarząd Spółki jest zdania, że żadna prawdopodobna zmiana któregokolwiek z powyższych założeń nie spowoduje, że wartość bilansowa ośrodków generujących wpływy pieniężne, do których została zaalokowana wartość firmy, będzie wyższa od ich wartości odzyskiwanej.

**17.2. Inne wartości niematerialne**

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</b>	<b>Znak towarowy</b>	<b>Pozostałe</b>	<b>Razem</b>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 roku	500	276	776
Zwiększenia	-	131	131
Zmniejszenia (likwidacje)	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 roku	500	407	907
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2012 roku	257	199	456
Odpis amortyzacyjny za okres	73	85	158
Amortyzacja dotycząca zlikwidowanych wartości niematerialnych	-	-	-
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2012 roku	330	284	614
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2012 roku	243	77	320
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2012 roku	170	123	293

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</b>	<b>Znak towarowy</b>	<b>Pozostałe</b>	<b>Razem</b>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 roku	500	178	678
Zwiększenia	-	98	98
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 roku	500	276	776
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2011 roku	182	88	270
Odpis amortyzacyjny za okres	75	111	186
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2011 roku	257	199	456
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2011 roku	318	90	408
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2011 roku	243	77	320

Znak towarowy wyszczególniony w powyższej tabeli dotyczy znaku ROBYG zarejestrowanego w Urzędzie Patentowym RP.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

## 18. NABYCIE I ZAŁOŻENIE JEDNOSTEK ZALEŻNYCH ORAZ NABYCIE JEDNOSTEK STOWARZYSZONYCH

### Nabycia w 2012 roku:

W I kwartale 2012 roku Grupa nabyła dalsze 51% udziałów w kapitale zakładowym FORT Property Sp. z o.o. przez co uzyskała 100% kontrolę nad tą spółką (na 31 grudnia 2011 roku Grupa posiadała 49% udziałów w kapitale zakładowym FORT Property Sp. z o.o. i wykazywała udziały w tej spółce w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku wyceniając je metodą praw własności). Spółka FORT Property Sp. z o.o. jest właścicielem gruntów o powierzchni ok. 6,6 ha położonych w dzielnicy Bemowo w Warszawie.

Opisane powyżej nabycie traktowane jest jako nabycie aktywów a nie jako nabycie przedsiębiorstwa.

Tabela poniżej podsumowuje całkowitą wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych spółki FORT Property Sp. z o.o. na dzień przejścia kontroli przez Grupę:

	<i>Wartość bilansowa (bezpośrednia, przed nabyciem)</i>	<i>Wartości godziwe na moment nabycia</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 215	1 215
Zapasy	21 193	22 416
Nieruchomości inwestycyjne	23 915	25 138
Pozostałe aktywa	308	308
	<b>46 631</b>	<b>49 077</b>
Zobowiązania oprocentowane	47 011	47 011
Pozostałe zobowiązania	9	9
	<b>47 020</b>	<b>47 020</b>
Aktywa netto	(389)	2 057
<b>Łączna cena zapłacona</b>		<b>2 057</b>

Wpływ środków pieniężnych z nabycia jest następujący:

Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką celową	1 215
Środki pieniężne zapłacone	(2 057)
<b>Wpływy środków pieniężnych netto</b>	<b>(842)</b>

W drugim kwartale 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad spółką ROBYG Young City Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: GALT SPV 17 Y Sp. z o.o.) W momencie nabycia spółki przez Grupę, wartość aktywów netto tej spółki wynosiła 5 tys. PLN, które w całości zostały pokryte w gotówce. Grupa zapłaciła 200 tys. PLN za nabycie 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki celowej oraz poniosła koszty związane z zakupionymi udziałami w wysokości 2 tys. PLN.

Dnia 27 czerwca 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad pozostałymi 15% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.), zakupując je od spółki POLNORD S.A. Całkowita cena zakupu wspomnianych udziałów wyniosła 4 500 tys. PLN. Koszty związane z tą transakcją wyniosły 44 tys. PLN.

Dnia 24 września 2012 roku Spółka sprzedała 49% posiadanych udziałów w spółce FORT Property Sp. z o.o. na rzecz spółki NCRE Investments Ltd za kwotę 1 500 tys. PLN. Równocześnie Spółka podpisała umowę wspólnego przedsięwzięcia z NCRE Investments Ltd dotyczącą projektu Young City realizowanego przez FORT Property Sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną (ROBYG Young City Sp. z o.o.). Grupa nie sprawuje kontroli nad spółką Fort Property Sp. z o.o. oraz jej spółką zależną ROBYG Young City Sp. z o.o., lecz sprawuje wspólną kontrolę nad tymi jednostkami wraz ze spółką NCRE Investments Ltd z uwagi na to, że obu wspólnikom przysługuje prawo do powoływania równej liczby członków Rady Nadzorczej (w skład Rady Nadzorczej wchodzi 4 członków a każdemu ze wspólników przysługuje prawo do powoływania 2 członków) i tym samym sprawują oni wspólną kontrolę nad składem Zarządu.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Tabela poniżej podsumowuje całkowitą wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych spółki FORT Property Sp. z o.o. na dzień sprzedaży przez Grupę 49% udziałów i ustanowienia wspólnej kontroli nad tym podmiotem wraz z NCRE Investments Ltd:

	<i>Wartość bilansowa (bezpośrednia, przed sprzedażą)</i>	<i>Wartości godziwe na moment sprzedaży</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 649	1 649
Zapasy	25 379	25 379
Nieruchomości inwestycyjne	27 568	27 568
Pozostałe aktywa	1 670	1 670
	<b>56 266</b>	<b>56 266</b>
Zobowiązania oprocentowane	51 351	51 351
Pozostałe zobowiązania	1 853	1 853
	<b>53 204</b>	<b>53 204</b>
Aktywa netto	3 062	3 062
% sprzedanych aktywów netto		49%
Wartość sprzedanych aktywów netto		(1 500)
<b>Łączna cena otrzymana</b>		<b>1 500</b>
<b>Wpływ środków pieniężnych ze sprzedaży jest następujący:</b>		
Środki pieniężne netto zbyte wraz ze spółką celową		(808)
Środki pieniężne otrzymane		1 500
<b>Wpływy środków pieniężnych netto</b>		<b>692</b>

W trzecim kwartale 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad spółką OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o. W momencie nabycia tej spółki przez Grupę, aktywa netto tej spółki wynosiły 1 tys. PLN, które w całości zostały pokryte w gotówce. Grupa zapłaciła 10 tys. PLN za nabycie 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki celowej.

W trzecim kwartale 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad spółką OVERKAM 7 QUBE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA. W momencie nabycia tej spółki przez Grupę, aktywa netto tej spółki wynosiły 13 tys. PLN, które w całości zostały pokryte w gotówce. Grupa zapłaciła 13 tys. PLN za nabycie 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki celowej.

W 2012 roku Grupa dokonała pozostałej części płatności (9 000 tys. PLN) na rzecz Nanette Real Estate Group N.V. z tytułu zakupu udziałów w ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.

**Nabycia w 2011 roku:**

Dnia 3 marca 2011 roku Grupa (poprzez swoje jednostki zależne) nabyła 5 nowych spółek: ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. i ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. Spółki te zostały nabyte przez Grupę za łączną kwotę 242 tys. PLN i ich nabycie stanowiło część planowanego procesu reorganizacji Grupy, który ma na celu optymalizację działalności prowadzonej przez Grupę. Dnia 16 marca 2011 roku i 23 marca 2011 roku spółka ROBYG S.A. założyła dwie nowe spółki – ROBYG Kameralna Sp. z o.o. oraz P-Administracja Sp. z o.o. Spółka ROBYG Kameralna Sp. z o.o. (o kapitale zakładowym w wysokości 50 tys. PLN) została założona w celu realizacji projektu deweloperskiego, zaś spółka P-Administracja Sp. z o.o. (o kapitale zakładowym w wysokości 5 tys. PLN) została założona jako spółka, której zadaniem będzie administrowanie lokalami budowanymi przez spółki Grupy.

Opisane powyżej nabycia i utworzenia Spółek traktowane są jako nabycie aktywów a nie jako nabycia przedsiębiorstw.

Tabela poniżej podsumowuje wartości godziwe rozpoznawalnych aktywów, pasywów i zobowiązań warunkowych spółek ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o. oraz P-Administracja Sp. z o.o. na dzień nabycia:

	<i>Wartość bilansowa (bezpośrednia, przed nabyciem)</i>	<i>Wartości godziwe na moment nabycia</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80	80
Pozostałe aktywa	*	219
	<b>80</b>	<b>299</b>
Aktywa netto	80	299
Udziałowcy niesprawujący kontroli (25% w ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. i 15% w ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.)		(2)
<b>Łączna cena zapłacona</b>		<b>297</b>

Wpływ środków pieniężnych z nabycia jest następujący:

Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką celową	80
Środki pieniężne zapłacone	(297)
<b>Wpływ środków pieniężnych netto</b>	<b>(217)</b>

Dnia 24 marca 2011 roku Grupa nabyła 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki Wilanów Office Center Sp. z o.o. Wilanów Office Center Sp. z o.o. posiada prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w dzielnicy Wilanów w Warszawie o powierzchni wynoszącej około 3 ha. Spółka szacuje, że możliwości zagospodarowania gruntu wynoszą około 35 000 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej. Zakup spółki Wilanów Office Center Sp. z o.o. jest związany z poszerzeniem oferty produktowej Grupy poprzez włączenie do oferty lokali biurowych i komercyjnych. 51% udział w spółce Wilanów Office Center Sp. z o.o. został nabyty od podmiotu niepowiązanego, Wildetio Limited za cenę 26 tys. PLN. Równolegle z nabyciem udziałów, Spółka nabyła także wierzytelności z tytułu pożyczek podlegających spłacie przez spółkę Wilanów Office Center Sp. z o.o. w łącznej wysokości na moment nabycia wynoszącej 9 175 tys. PLN za cenę 1 500 tys. PLN. Obie te transakcje (tj. nabycie udziałów i nabycie wierzytelności z tytułu pożyczek) są postrzegane z biznesowego punktu widzenia jako jedna transakcja i są traktowane jako transakcja nabycia aktywów, zaś nadwyżka ceny nabycia zapłaconej za udziały spółki Wilanów Office Center Sp. z o.o. skorygowana o wspomniany zysk zrealizowany na nabyciu wierzytelności z tytułu pożyczek podlegających spłacie przez tą spółkę ponad wartość aktywów netto tej spółki została zaalokowana w całości do nieruchomości inwestycyjnej - czyli gruntu, na którym ta spółka celowa planuje zrealizować swój projekt biurowo-handlowy.

Tabela poniżej podsumowuje całkowitą wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów, pasywów i zobowiązań warunkowych spółki Wilanów Office Center Sp. z o.o. na dzień nabycia:

	<i>Wartość bilansowa (bezpośrednia, przed nabyciem)</i>	<i>Wartości godziwe na moment nabycia</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107	107
Nieruchomości inwestycyjne	32 714	34 664
Pozostałe aktywa	803	803
	<b>33 624</b>	<b>35 574</b>
Zobowiązania oprocentowane	41 021	33 346
Rezerwy na zobowiązania	1 931	1 931
Pozostałe zobowiązania	247	247
	<b>43 199</b>	<b>35 524</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>(9 575)</b>	<b>50</b>

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

	<i>Wartość bilansowa (bezpośrednia, przed nabyciem)</i>	<i>Wartości godziwe na moment nabycia</i>
Udziałowcy niesprawujący kontroli (49%)		(24)
<b>Łączna cena nabycia w skład której wchodzi:</b>		<b>26</b>
<b>Łączna cena nabycia</b>		<b>26</b>
<b>Wpływ środków pieniężnych z nabycia jest następujący:</b>		
Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką celową		107
Środki pieniężne zapłacone		(26)
<b>Wpływy środków pieniężnych netto</b>		<b>81</b>

Dnia 31 marca 2011 roku Grupa nabyła 50% udział w kapitale zakładowym spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. Spółka ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. jest właścicielem gruntu położonego w dzielnicy Bemowo-Jelonki w Warszawie o łącznej powierzchni wynoszącej około 37 000 metrów kwadratowych z możliwością budowy około 600 mieszkań o powierzchni użytkowej wynoszącej 38 000 metrów kwadratowych. Spółka ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. jest w trakcie realizacji pierwszego etapu projektu na wspomnianej działce gruntu. 50% udział w spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. został nabyty od Nanette Real Estate Group N.V. a cena nabycia udziałów wynosiła 18 000 tys. PLN. Zapłata za udziały ma zostać dokonana w dwóch ratach, pierwsza rata w wysokości 9 000 tys. PLN została zapłacona w ciągu 10 dni roboczych od daty umowy o nabycie udziałów, zaś druga rata ma być zapłacona w ciągu 10 dni roboczych po uzyskaniu przez spółkę ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (dalej decyzja WZiZT) dla drugiego etapu projektu realizowanego przez tę spółkę celową.

Ponieważ ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. jest pod wspólną kontrolą ROBYG S.A. i Wildetio Limited, Grupa konsoliduje tę SPV stosując metodę proporcjonalnej konsolidacji. Wymieniona wyżej transakcja została potraktowana jako transakcja zakupu aktywów, zaś nadwyżka ceny nabycia zapłaconej za udziały spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. ponad udział Grupy w aktywach netto tej spółki została zalokowana w całości do zapasów.

Tabela poniżej podsumowuje całkowitą wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów, pasywów i zobowiązań warunkowych spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. na dzień nabycia w części dotyczącej Grupy:

	<i>Udział Grupy w wartości bilansowej (bezpośredni, przed nabyciem)</i>	<i>Udział Grupy w wartościach godziwych rozpoznanych w chwili nabycia</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	567	567
Zapasy	8 735	27 281
Pozostałe aktywa	785	785
	<b>10 087</b>	<b>28 633</b>
Zobowiązania oprocentowane	6 535	6 535
Pozostałe zobowiązania	4 098	4 098
	<b>10 633</b>	<b>10 633</b>
Aktywa netto	(546)	18 000
<b>Łączna cena do zapłaty</b>		<b>18 000</b>
<b>Wpływ środków pieniężnych z nabycia jest następujący:</b>		
Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką celową		567

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

	<i>Udział Grupy w wartości bilansowej (bezpośredni, przed nabyciem)</i>	<i>Udział Grupy w wartościach godziwych rozpoznanych w chwili nabycia</i>
Pomniejszone o kaucje bankowe zapłacone do banku jako zabezpieczenie spłaty kredytu (środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania)		(118)
Środki pieniężne zapłacone		(9 000)
<b>Wpływy środków pieniężnych netto</b>		<b>(8 551)</b>

W ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2011 roku Grupa poniosła 220 tys. PLN kosztów związanych z założeniem oraz zakupem jednostek zależnych oraz zakupem jednostek współkontrolowanych.

W dniu 12 października 2011 roku Grupa nabyła 49% udziałów w kapitale zakładowym spółki FORT Property Sp. z o.o. za kwotę 173 tys. PLN. Spółka FORT Property Sp. z o.o. dokonała zakupu gruntu o powierzchni ok. 6,6 ha położonego w dzielnicy Bemowo w Warszawie. Ponadto, jak jest to opisane w Nocie 19 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa udzieliła spółce FORT Property Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 45 000 tys. PLN, która na dzień 31 grudnia 2011 roku wykazana jest w ramach krótkoterminowych aktywów finansowych.

Suma aktywów FORT Property Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2011 roku wyniosła 47 078 tys. PLN, natomiast łączna wartość zobowiązań na ten dzień wyniosła 47 019 tys. PLN.

## 19. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

### 19.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe

31 grudnia 2012 roku    31 grudnia 2011 roku

Pożyczki udzielone (krótkoterminowe)	16 558	46 152
--------------------------------------	--------	--------

Kwota 16 558 tys. PLN wykazana na dzień 31 grudnia 2012 roku dotyczy niewyeliminowanej części pożyczek (z czego 16 465 tys. PLN dotyczy kwot głównych pożyczek, a pozostała kwota 93 tys. PLN dotyczy odsetek od tych kwot) udzielonych przez Grupę spółkom FORT Property Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. i ROBYG Young City Sp. z o.o., jednostkom konsolidowanym proporcjonalnie przez Grupę. Pożyczki udzielone zaprezentowane w części krótkoterminowej płatne są do końca 2013 roku. Pożyczki były denominowane w PLN, zostały udzielone na zasadach rynkowych i są oprocentowane według stałej stopy procentowej.

### 19.2. Długoterminowe aktywa finansowe

31 grudnia 2012 roku    31 grudnia 2011 roku

Pożyczki udzielone (długoterminowe)	9 691	-
-------------------------------------	-------	---

Kwota 9 691 tys. PLN wykazana na dzień 31 grudnia 2012 roku dotyczy niewyeliminowanych części pożyczek z czego 6 907 tys. PLN dotyczy kwot kapitału pożyczek, a pozostała kwota 2 784 tys. PLN dotyczy odsetek naliczonych) udzielonych przez Grupę spółkom ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. i ROBYG Young City Sp. z o.o., jednostkom konsolidowanym proporcjonalnie przez Grupę. Zgodnie z umowami pożyczek, należne odsetki płatne są wraz z kwotą kapitału pożyczek na koniec okresu spłaty, tj. w dniach 30 czerwca 2014 roku i 31 grudnia 2015 roku. Pożyczki zostały udzielone na zasadach rynkowych i są oprocentowane według stałej stopy procentowej.

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

### 20.1. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosiła 167 113 tys. PLN (na 31 grudnia 2011 roku: 131 070 tys. PLN) i odnosiła się do gruntów, na których Grupa zamierza rozpocząć prace budowlane w okresie powyżej 2 lat od dnia bilansowego.

### 20.2. Zapasy

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Grunty przeznaczone pod zabudowę oraz produkcja w toku (mieszkania i lokale użytkowe w ramach inwestycji mieszkaniowych w trakcie budowy)	577 592	529 518
Zaliczki na poczet nabycia usług budowlanych	961	1 454
Wyroby gotowe (mieszkania i lokale użytkowe w ramach inwestycji mieszkaniowych)	79 723	156 608
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>658 276</b>	<b>687 580</b>

Na dzień 31 grudnia 2012 roku zapasy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych o łącznej wartości bilansowej 615 639 tys. PLN (na 31 grudnia 2011 roku: 780 765 tys. PLN) stanowiły zabezpieczenie kredytów hipotecznych zaciągniętych przez Grupę (szczegółowe informacje dotyczące hipotek oraz innych zabezpieczeń ustanowionych w związku z kredytami bankowymi zaciągniętymi przez Grupę przedstawione są w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Hipoteki zostały ustanowione na następujących pozycjach bilansowych wykazanych w ramach zapasów:

- Produkcja w toku (mieszkania w trakcie budowy),
- Grunty przeznaczone pod zabudowę,
- Wyroby gotowe (mieszkania i lokale użytkowe)

oraz na gruntach przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych.

Łączna wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego na dzień 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku oraz skapitalizowana wartość kosztów finansowania zewnętrznego w latach zakończonych 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku wyniosła odpowiednio:

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego narastająco	91 853	97 827
	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</b>
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	13 105	20 894

Stopa kapitalizacji kosztów finansowych wyniosła w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku 7% rocznie (w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku: 8,0% rocznie).

### 20.3. Odpisy aktualizacyjne zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku Grupa dokonała odpisu aktualizującego w odniesieniu do gruntu położonego we Wrocławiu, będącego w posiadaniu jednej z jednostek zależnych – Jagodno Estates Sp. z o.o. Kwota odpisu wynosiła 13 499 tys. PLN a odpis dotyczył gruntów zaklasyfikowanych do

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

aktywów trwałych (w 2011 roku: 5 000 tys. PLN, odpis dotyczył zapasów). Koszty związane z odpisem zostały wykazane w oddzielnej linii kosztów w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

### 21.1. Pozostałe należności długoterminowe

Pozostałe należności długoterminowe, wynoszące na dzień 31 grudnia 2012 roku 617 tys. PLN, dotyczą należności wynikających z niewyeliminowanych części kaucji gwarancyjnej należnej podmiotom wchodzącym w skład Grupy od spółek ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. i FORT Property Sp. z o.o., jednostek konsolidowanych przez Grupę przy zastosowaniu metody proporcjonalnej. Na dzień 31 grudnia 2011 roku, pozostałe należności długoterminowe wynosiły 426 tys. PLN i dotyczyły należności wynikających z niewyeliminowanej części kaucji zabezpieczającej należnej na rzecz podmiotów należących do Grupy od spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.

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

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych, pomniejszone o odpisy aktualizujące	8 154	5 305
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych pomniejszone o odpisy aktualizujące (szczegóły w Nocie 30)	3 523	1 788
Należności budżetowe	13 829	4 218
Zaliczki zapłacone dostawcom	-	54
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	688	500
Pozostałe należności	105	700
<b>Należności ogółem, netto</b>	<b>26 299</b>	<b>12 565</b>
Odpis aktualizujący należności	1 744	709
<b>Należności ogółem, brutto</b>	<b>28 043</b>	<b>13 274</b>

Warunki transakcji między podmiotami powiązanymi przedstawione zostały w Nocie 30 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zazwyczaj otrzymywane w terminie 14 dni. Zdaniem Zarządu Spółki odpis aktualizujący wartość należności nieściągalnych w pełni odpowiada ryzyku kredytowemu w odniesieniu do należności Grupy z tytułu dostaw i usług.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 1 744 tys. PLN (na 31 grudnia 2011 roku: 709 tys. PLN) zostały uznane za nieściągalne i w związku z tym objęte odpisem.

Zmiany w stanie odpisu aktualizującego wartość nieściągalnych należności przedstawiają się następująco:

	2012	2011
Na dzień 1 stycznia	709	63
Obciążenie za okres	1 035	651
Odwrocenie	-	(5)
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>1 744</b>	<b>709</b>

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Tabela poniżej przedstawia strukturę należności z tytułu dostaw i usług, które według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku były przeterminowane, lecz nie uznano ich za nieściągalne:

	<i>Razem</i>	<i>Nieprzeterminowane i ściągane</i>	<i>Przeterminowane, lecz ściągane</i>				
			<i>&lt; 30 dni</i>	<i>30 – 60 dni</i>	<i>60 – 90 dni</i>	<i>90 – 120 dni</i>	<i>&gt;120 dni</i>
<i>31 grudnia 2012 roku</i>	12 470	7 428	3 096	353	713	541	339
<i>31 grudnia 2011 roku</i>	8 293	2 658	2 912	1 785	447	404	87

## 22. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów równa jest ich wartości bilansowej.

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

	<i>31 grudnia 2012 roku</i>	<i>31 grudnia 2011 roku</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	9 231	5 771
Lokaty krótkoterminowe	92 435	84 508
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – deweloperskie rachunki powiernicze	17 966	33 057
Środki pieniężne w drodze	50	–
<b>Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>119 682</b>	<b>123 336</b>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – depozyty środków pieniężnych na rachunkach bankowych dla zabezpieczenia spłaty kredytów	4 398	5 215
<b>Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>124 080</b>	<b>128 551</b>

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa posiadała środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w wysokości 22 364 tys. PLN (na 31 grudnia 2011 roku: 38 272 tys. PLN).

Kwota 17 966 tys. PLN (na 31 grudnia 2011 roku: 33 057 tys. PLN) dotyczy środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania zdeponowanych na deweloperskich rachunkach powierniczych, na których gromadzone są wpłaty klientów z tytułu zakupionych mieszkań. Ograniczenie możliwości dysponowania tymi środkami polega na tym, iż do czasu ukończenia danej fazy inwestycji ich wydatkowanie podlega nadzorowi ze strony banku finansującego inwestycję budowlaną prowadzoną przez Grupę i środki te mogą być wykorzystane co do zasady wyłącznie w celu realizacji tej inwestycji. Z chwilą zakończenia danego etapu inwestycji, środki pieniężne są albo uwalniane na podstawie zgody banku (w którym to przypadku przestają być środkami o ograniczonej możliwości dysponowania) albo mogą być wykorzystane do finansowania prac nad pozostałymi etapami inwestycji.

Kwota 4 398 tys. PLN (na 31 grudnia 2011 roku: 5 215 tys. PLN) odnosi się do kaucji na rachunkach bankowych, stanowiących zabezpieczenie spłat kredytów bankowych udzielonych Grupie.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

**23. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE****23.1. Kapitał zakładowy**

Poniższa tabela prezentuje, według najlepszej wiedzy Zarządu, akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przynajmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na 31 grudnia 2012 roku:

<i>Akcionariusz</i>	<i>Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcjonariusza(*)</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym (**)</i>
ROBYG B.V.	31 037 396	12,03%
Nanette Real Estate Group N.V.	70 958 762	27,51%
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	44,15%
Pozostali akcjonariusze	42 050 236	16,31%
<b>Razem</b>	<b>257 935 500</b>	<b>100,00%</b>

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

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

W 2012 roku nastąpiły następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

- W czerwcu 2012 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. nabyła na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie łącznie 77 700 akcji Spółki stanowiących 0,03% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 77 700 głosów i stanowiących 0,03% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W dniu 20 grudnia 2012 roku LBPOL William II S.A.R.L. nabył od Nanette Real Estate Group N.V. łącznie 12 896 775 akcji Spółki stanowiących 5% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 12 896 775 głosów i stanowiących 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto, zgodnie z uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 21 czerwca 2011 roku w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy i w sprawie zmiany statutu Spółki („Uchwała”), a także stosownie do postanowień regulaminu programu motywacyjnego Grupy uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółki („Regulamin”), w wyniku wykonania przez posiadaczy praw z warrantów serii D1 objętych zostało 545 500 akcji serii G Spółki z ogólnej puli 549 500 akcji serii G Spółki przeznaczonych dla posiadaczy warrantów serii D1. Zgodnie z Uchwałą, cena emisyjna akcji serii G przeznaczonych dla posiadaczy warrantów serii D1 wyniosła 0,10 PLN za jedną akcję serii G Spółki. Nowe akcje serii G zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w dniu 29 maja 2012 roku, i tym samym kapitał zakładowy Spółki został powiększony do 25 793 550 PLN i na 31 grudnia 2012 roku składał się z 257 935 500 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. W dniu 26 października 2012 roku właściwy sąd rejestrowy dokonał wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym potwierdzającego nową wysokość kapitału zakładowego Spółki. Równocześnie, w dniu 30 października 2012 roku Zarząd Spółki przydzielił 545 500 warrantów serii D2 osobom uprawnionym na podstawie Uchwały i Regulaminu. Warranty serii D2 uprawniają do objęcia 545 500 nowych akcji serii G Spółki wyemitowanych na podstawie Uchwały za cenę emisyjną w wysokości 0,10 PLN za jedną akcję w terminie trzech miesięcy począwszy od dnia 4 listopada 2012 roku, z uwzględnieniem okresów zastrzeżonych obowiązujących w ramach Spółki. Zmiany w kapitale zakładowym mające miejsce

w okresie od 31 grudnia 2012 roku do daty zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane w Nocie 36 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **23.1.1 Wartość nominalna akcji**

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku wszystkie akcje wyemitowane przez ROBYG S.A. posiadały wartość nominalną wynoszącą 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

### **23.1.2 Prawa akcjonariuszy**

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

### **23.2. Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej**

Na dzień 31 grudnia 2012 roku nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 306 817 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2011 roku 306 817 tys. PLN) i powstała z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji pomniejszonej o koszty emisji nowych akcji, pomniejszonej o efekt korekt związanych z aportami oraz nabyciem spółek zależnych.

### **23.3. Zyski zatrzymane oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy**

Jednostkowe sprawozdania finansowe niektórych podmiotów objętych konsolidacją w ramach niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są sporządzane w oparciu o MSSF, sprawozdania finansowe pozostałych podmiotów objętych konsolidacją sporządzane są w oparciu o Ustawę o Rachunkowości. Dywidendy mogą być wypłacane w oparciu o zysk netto wykazany w jednostkowych rocznych sprawozdaniach finansowych sporządzonych dla celów statutowych.

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

Na dzień 31 grudnia 2012 roku nie istniały żadne inne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

### **23.4. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>130 424</b>	<b>141 973</b>
Dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowane udziałowcom niekontrolującym	-	(7 400)
Nabycie udziałów niekontrolujących	(8 687)	24
Splata pożyczek zreklasifikowanych na kapitał własny	-	(10 000)
Reklasyfikacja do zobowiązań	(15 000)	-
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	4 952	5 827
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>111 689</b>	<b>130 424</b>

Na koniec grudnia 2012 roku Grupa zreklasifikowała pożyczki w łącznej kwocie 15 000 tys. PLN z kapitałów przypisanych akcjonariuszom niekontrolującym do zobowiązań oprocentowanych. Przeklasyfikowania dokonano w oparciu o aneksy do umów pożyczek zawarte pomiędzy Grupą a pożyczkodawcami. Pożyczki zreklasifikowano według ich wartości godziwej na moment reklasyfikacji

wynoszącej 14 262 tys. PLN. Szczegóły dotyczące zreklasyfikowanych kwot oraz ich terminów spłaty zostały zaprezentowane w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W 2011 roku Grupa dokonała spłaty pożyczek posiadających cechy instrumentów kapitałowych w kwocie 10 000 tys. PLN. Spłaty tych pożyczek dokonała spółka ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. na rzecz spółki Nanette Real Estate Group N.V. (w kwocie 2 500 tys. PLN) oraz na rzecz spółki LBREP III Marina Tower S.A.R.L. (w kwocie 2 500 tys. PLN), a także spółka Jagodno Estates Sp. z o.o. na rzecz spółki Nanette Real Estate Group N.V. (w kwocie 2 500 tys. PLN) oraz na rzecz spółki LBREP III Bogtodorska S.A.R.L. (w kwocie 2 500 tys. PLN).

## **24. PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI**

Pan Oscar Kazanelson, Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki (między innymi – poprzez jednostkę przez niego kontrolowaną) oraz Pan Artur Ceglarz, Wiceprezes Zarządu Spółki są akcjonariuszami mniejszościowymi Spółki. Szczegóły posiadanych przez nich akcji Spółki zostały zaprezentowane w Nocie 30 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie porozumień zawartych w 2010 roku, przed planowaną pierwszą publiczną emisją akcji Spółki (dalej „IPO”) na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (dalej „GPW”), między wspomnianymi akcjonariuszami mniejszościowymi a pozostałymi akcjonariuszami Spółki, tj.: Nanette Real Estate Group N.V., ROBYG B.V., LBREP II Europe S.à r.l., SICAR<sup>1</sup>, LBREP III Europe S.à r.l., SICAR oraz LBPOL William II S.à r.l. (zwani dalej razem w treści niniejszej noty „Znaczącymi Akcjonariuszami”), uzgodniono określone ograniczenia w odniesieniu do akcji posiadanych na moment IPO przez wspomnianych akcjonariuszy mniejszościowych. Wspomniane ograniczenia były następujące:

- akcje posiadane na moment IPO przez Pana Oscara Kazanelsona (za pośrednictwem kontrolowanej przez niego jednostki) i Pana Artura Ceglarza zostały objęte zakazem zbywania przez okres 36 miesięcy od dnia IPO pod warunkiem, że: w okresach 12, 24 i 36 miesięcy po wprowadzeniu akcji, 1/3 akcji, w równej mierze w przypadku każdego z tych akcjonariuszy, zostanie zwolniona<sup>2</sup>;
- dodatkowo, Znaczący Akcjonariusze nabyli prawo odkupu akcji Spółki posiadanych przez Pana Artura Ceglarza proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym Spółki, w przypadku gdyby Pan Artur Ceglarz zakończył swoją współpracę (np. odpowiednio na podstawie umowy o pracę, doradztwo lub zarządzanie lub umowy o świadczenie usług) z Grupą ROBYG lub przestałby być zatrudniony przez Grupę ROBYG (odpowiednio na podstawie umowy o pracę, doradztwo lub zarządzanie lub umowy o świadczenie usług) w chwili wygaśnięcia danego okresu nabywania uprawnień, chyba, że wynikałoby to z trwałej niezdolności do pracy albo śmierci; lub gdyby Pan Artur Ceglarz został zwolniony przez Grupę ROBYG z powodu oszustwa, rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej.

Ponadto, co szczegółowo jest opisane w Nocie 23.1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z uchwałą Akcjonariuszy z dnia 21 czerwca 2011 roku, wybranym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Grupy oraz pracownikom Grupy (w tym także osobom współpracującym z Grupą na podstawie umów o współpracę) przyznano warranty subskrypcyjne w ramach programu

<sup>1</sup> LBREP II Europe S.à r.l., SICAR oraz LBREP III Europe S.à r.l., SICAR nie są bezpośrednimi akcjonariuszami ROBYG S.A., ale posiadają udział pośredni w jej kapitale akcyjnym, za pośrednictwem swoich jednostek zależnych.

<sup>2</sup> Na 31 grudnia 2012 roku 2/3 akcji będących w posiadaniu Artura Ceglarza i jednostki kontrolowanej przez Oscara Kazanelsona została już zwolniona z zakazu zbywania.

motywacyjnego wprowadzonego w Grupie. Na datę niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego warianty subskrypcyjne serii A, B, C, D1 oraz D2 zostały przydzielone i wydane uprawnionym osobom, natomiast warianty serii D3 zostaną przydzielone i wydane uprawnionym osobom w taki sposób, aby uprawnione osoby mogły objąć nowe akcje serii G, do czego uprawniają warianty serii D3, poczynając od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zamkniętych, podczas których nie można wykonać praw wynikających z wariantów. Jednocześnie warianty serii E zostaną przydzielone i wydane uprawnionym osobom w terminach określonych przez Radę Nadzorczą Spółki w odrębnej uchwale, przy czym wykonanie praw z nich wynikających nie może nastąpić później niż w dniu 31 grudnia 2016 roku. Jeden warrant przyznaje osobie uprawnionej prawo do objęcia jednej akcji serii G.

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

Wartość godziwa płatności w formie akcji własnych rozliczanych w instrumentach kapitałowych została określona w odniesieniu do wartości godziwej akcji Spółki na dzień przyznania uprawnień, który to dzień został określony w odniesieniu do poszczególnych grup osób uprawnionych w następujący sposób:

- dla akcji przyznanych Panu Arturowi Ceglarzowi i jednostce kontrolowanej przez Pana Oscara Kazanelsona – na dzień pierwszej oferty publicznej akcji Spółki na GPW (tj. 3 listopada 2010 roku),
- dla wariantów serii A, B i C przydzielonych wybranym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki, z których wynika prawo do objęcia akcji serii G – na dzień zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą programu motywacyjnego w Grupie (tj. 10 maja 2011 roku),
- dla wariantów serii D przeznaczonych dla pracowników i osób współpracujących z Grupą na podstawie umów o współpracę – na dzień poinformowania ich o istotnych warunkach programu (tj. 21 listopada 2011 roku).

Wartość programu w związku z akcjami posiadanymi na dzień IPO przez jednostkę kontrolowaną przez Pana Oscara Kazanelsona została rozpoznana jako koszt jednorazowo, w dniu IPO, ponieważ korzyści otrzymane przez tego akcjonariusza zostały uznane za w pełni przyznane w momencie IPO.

Wartość programu w związku z akcjami posiadanymi przez Pana Artura Ceglarza jest rozpoznawana przez okres nabywania uprawnień, czyli przez 3 lata od dnia IPO – tj. od 3 listopada 2010 roku (gdyż po upływie tego czasu Znaczący Akcjonariusze przestaną dysponować prawem odkupu posiadanych przez Pana Artura Ceglarza akcji Spółki na warunkach opisanych powyżej).

Wartość programu w odniesieniu do wariantów przydzielonych wybranym członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej<sup>3</sup> oraz przeznaczonych dla pracowników i osób współpracujących z Grupą jest rozpoznawana przez okres nabywania uprawnień, czyli przez 3 lata od dnia IPO – tj. od 3 listopada 2010 roku.

Łączna kwota rozpoznana przez Grupę w związku z płatnościami w formie akcji własnych za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku wyniosła 2 376 tys. PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku: 3 450 tys. PLN), z czego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za ten okres Grupa wykazała kwotę 1 931 tys. PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku: 2 769 tys. PLN).

<sup>3</sup> W celu zapewnienia możliwości osiągnięcia celów planu motywacyjnego obowiązującego w Grupie, w dniu 31 października 2012 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, w uchwale nr 3 w sprawie zmiany uchwały nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 21 czerwca 2011 roku dotyczącej emisji wariantów subskrypcyjnych z wyłączeniem praw poboru dotychczasowych akcjonariuszy i warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem praw poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmiany statutu Spółki, postanowiło przedłużyć o jeden rok okres, w którym posiadacze wariantów serii A1, B1 i C1 mogą wykonać prawa do objęcia nowych akcji Spółki serii G wynikających z tych wariantów i tym samym postanowiło, że okres ten wynosić będzie dwa lata począwszy od dnia 4 listopada 2011 roku i przez co będzie on taki sam jak okres, w którym możliwe będzie wykonanie prawa do objęcia akcji Spółki serii G wynikającego z wariantów serii A2, B2 i C2.

# GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

## 25. OPROCENTOWANE KREDYTY I POŻYCZKI

Szczegóły dotyczące oprocentowanych kredytów, pożyczek krótkoterminowych a także leasingów finansowych oraz obligacji ujętych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku</i>
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	Alphabet Polska Fleet Management Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	9,57% - 11,73%	16 września 2014 roku - 31 sierpnia 2015 roku 4)	125
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	8,12% - 8,19%	28 lutego 2015 roku 4)	86
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	10,04% 3)	31 stycznia 2015 roku 4)	51
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	6,83% - 7,03%	31 stycznia 2018 roku 4)	531
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						793
<u>Bieżące kredyty bankowe:</u>						
ROBYG Morena Sp. z o.o.	BZWBK S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,52%	31 grudnia 2013 roku 6)	3 000
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	7,52%	30 września 2013 roku 6)	2 700
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,52%	31 grudnia 2013 roku	6 470
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	7,52%	31 grudnia 2013 roku	1 320
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	7,52%	31 grudnia 2013 roku	20 994
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	BZWBK S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,62%	28 września 2013 roku 6)	1 390
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,52%	31 lipca 2013 roku 6)	8 138
ROBYG S.A.	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,54%	20 lutego 2013 roku 6)	6 051
ROBYG Construction Sp. z o.o.	BRE Bank S.A.	Kredyt bankowy - odnawialny	WIBOR 1M + marża	7,52%	2 stycznia 2013 roku	2 549
<u>Bieżące kredyty bankowe ogółem:</u>						52 612

# GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku</i>
<b>Bieżące pożyczki:</b>						
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	LIBOR 3M - USD + marża	1) 3,31%	31 grudnia 2013 roku	3 445
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1) 7,13%	31 grudnia 2013 roku	4 038
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka - odsetki	LIBOR 3M - USD + marża	1) 2)	31 grudnia 2013 roku	55
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	EURIBOR 3M + marża	1) 3,19%	31 grudnia 2013 roku	5 206
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1) 7,13%	31 grudnia 2013 roku	796
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka - odsetki	stała	2)	31 grudnia 2013 roku	1 909
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. Sp.k.	POLNORD S.A.	Pożyczka - odsetki	stała	2)	28 lutego 2013 roku	36
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	Pożyczka przeklasyfikowana z kapitału	7)		31 grudnia 2013 roku	3 750
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L.	Pożyczka przeklasyfikowana z kapitału	7)		31 grudnia 2013 roku	3 750
<b>Bieżące pożyczki ogółem:</b>						22 985
<b>Bieżąca część obligacji</b>						
ROBYG S.A.		Obligacje Serii A	8) stała	10,57%	1 października 2013 roku	59 470
ROBYG S.A.		Obligacje Serii B	stała	9,51%	16 listopada 2013 roku	20 065
ROBYG S.A.		Obligacje Serii C	stała	10,45%	2 grudnia 2013 roku	22 680
ROBYG S.A.		Obligacje Serii D	stała	2)	12 kwietnia 2015 roku	779
ROBYG S.A.		Obligacje Serii E	WIBOR 6M + marża	1)	20 czerwca 2015 roku	54
ROBYG S.A.		Obligacje Serii F	WIBOR 6M + marża	1)	20 czerwca 2015 roku	30
<b>Bieżąca część obligacji ogółem:</b>						103 078
<b>Bieżące oprocentowane kredyty i pożyczki ogółem</b>						179 468

1) Marże na kredytach i pożyczkach wahają się od 2,0 do 3,4 punktów procentowych oraz marże na obligacjach wahają się od 3,8 do 4,8 punktów procentowych.

2) Na 31 grudnia 2012 roku powyższe saldo odnosi się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od spłaconych pożyczek, w związku z tym efektywne stopy procentowe nie były obliczane w odniesieniu do tych sald.

3) Spółka ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. oraz ROBYG S.A. podpisały 7 umów leasingu dotyczących samochodów. Ponadto, Grupa jako leasingobiorca sprzedała i dokonała leasingu

# GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

zwrotnego powierzchni biurowych (używanych jako biuro administracyjne Grupy) od ING Lease (Polska) Sp. z o.o. (Leasingodawca). Szczegółowe informacje dotyczące tego leasingu znajdują się w Nocie 15 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

- 4) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2013 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe.
- 5) Na dzień 31 grudnia 2012 roku salda te dotyczą wyłącznie niespłaconych narosłych odsetek od długoterminowych obligacji.
- 6) Te pozycje, przedstawione przez Grupę jako krótkoterminowe, odzwierciedlają raty kredytów długoterminowych, które zgodnie z harmonogramem, podlegają spłacie w 2013 roku.
- 7) Są to pożyczki zrekasifikowane z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących do zobowiązań oprocentowanych w wyniku podpisania aneksów do umów pożyczek przez Grupę i pożyczkodawców; po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pożyczki te zostały spłacone.
- 8) Po dniu bilansowym, zgodnie z opisem zawartym w Nocie 36, Grupa wyemitowała Obligacje Serii G i H, które zostały wykorzystane w celu przedterminowego wykupu Obligacji Serii A. Terminy zapadalności Obligacji G i H przypadają odpowiednio 15 stycznia 2016 roku i 4 stycznia 2016 roku.

Szczegóły dotyczące oprocentowanych kredytów, pożyczek długoterminowych a także długoterminowej części leasingów finansowych oraz obligacji ujętych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku</i>
<i>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</i>						
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	Alphabet Polska Fleet Management Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	9,57%-11,73% 2)	16 września 2014 roku - 3)	137
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	8,12% 2)	28 lutego 2015 roku 3)	113
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	10,04% 2)	31 stycznia 2015 roku 3)	61
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	6,83%-7,03% 2)	31 stycznia 2018 roku 3)	2 242
<i>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</i>						<b>2 553</b>
<i>Długoterminowe kredyty bankowe:</i>						
ROBYG City Apartments2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR IM + marża	1)	30 grudnia 2014 roku	34 832
ROBYG City Apartments2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR IM + marża	1)	30 września 2014 roku 4)	7 157
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR IM +	1)	31 grudnia 2015 roku	4 431

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku</i>
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,31%	31 marca 2014 roku 4)	36 492
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	6,72%	1 marca 2014 roku	4 059
ROBYG Morena Sp. z o.o.	BZWBK S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,52%	31 grudnia 2014 roku 4)	9 432
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	BZWBK S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,62%	28 września 2014 roku 4)	6 939
ROBYG S.A.	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża 1)	7,54%	20 stycznia 2015 roku 4)	17 700
<b>Długoterminowe kredyty bankowe ogółem:</b>						<b>121 042</b>
<i>Długoterminowe pożyczki:</i>						
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	stała	10,50%	31 grudnia 2015 roku	13
ROBYG Young City Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	Pożyczka	stała	10,00%	31 grudnia 2015 roku	6 864
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	Pożyczka przeklasyfikowana z kapitału	5)		30 kwietnia 2014 roku	1 691
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	LBREP III Marina Tower S.A.R.L.	Pożyczka przeklasyfikowana z kapitału	5)		30 kwietnia 2014 roku	1 691
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	Pożyczka przeklasyfikowana z kapitału	5)		30 kwietnia 2014 roku	1 691
ROBYG Morena Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L.	Pożyczka przeklasyfikowana z kapitału	5)		30 kwietnia 2014 roku	1 691
<b>Długoterminowe pożyczki ogółem:</b>						<b>13 641</b>
<i>Długoterminowa część obligacji:</i>						
ROBYG S.A.		Obligacje Serii D	stała	10,18%	12 kwietnia 2015 roku	39 253
ROBYG S.A.		Obligacje Serii E	WIBOR 6M + marża 1)	10,34%	20 czerwca 2015 roku	19 510
ROBYG S.A.		Obligacje Serii F	WIBOR 6M + marża 1)	11,42%	20 czerwca 2015 roku	9 752
<b>Obligacje długoterminowe ogółem</b>						<b>68 515</b>
<b>Długoterminowe oprocentowane kredyty i pożyczki ogółem</b>						<b>205 751</b>

1) Marże na kredytach i pożyczkach wahają się od 2,5 do 3,4 punktów procentowych a marże na obligacjach wahają się od 3,8 do 4,8 punktów procentowych.

# GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

- 2) Spółka ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. oraz ROBYG S.A. podpisały 7 umów leasingu dotyczących samochodów. Ponadto, Grupa jako leasingobiorca sprzedała i dokonała leasingu zwrotnego powierzchni biurowych (używanych jako biuro administracyjne Grupy) od ING Lease (Polska) Sp. z o.o. (Leasingodawca). Szczegółowe informacje dotyczące tego leasingu znajdują się w Nocie 15 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- 3) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2013 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe. Pozostałe raty wykazane są jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłaty.
- 4) Te pożyczki, przedstawione przez Grupę jako długoterminowe, odzwierciedlają raty kredytów długoterminowych, które zgodnie z harmonogramem, podlegają spłacie po 2013 roku. Raty podlegające spłacie w 2013 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe.
- 5) Są to pożyczki przeklasyfikowane z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących do zobowiązań oprocentowanych w wyniku podpisania aneksów do umów pożyczek przez Grupę i pożyczkodawców.

Szczegóły dotyczące oprocentowanych kredytów, pożyczek krótkoterminowych a także krótkoterminowej części leasingów finansowych oraz obligacji i weksli ujętych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2011 roku przedstawiają się następująco:

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji/weksli</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2011 roku</i>
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Car Lease Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		9,57% - 11,73%	29 lutego 2012 roku - 30 września 2014 roku	128
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		6,83% - 7,03%	31 stycznia 2018 roku	397
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						<b>525</b>

## Bieżące kredyty bankowe:

ROBYG Morena Sp. z o.o.	BZWBK S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	8,07%	31 października 2012 roku	13 981
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	7,27%	30 czerwca 2012 roku	19 595
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	7,27%	30 czerwca 2012 roku	14 835
ROBYG Development Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,27%	31 grudnia 2012 roku	11 721

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji/weksli</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominatna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2011 roku</i>
ROBYG Development Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża 1)	7,27%	31 grudnia 2012 roku	18 201
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża 1)	2)	31 grudnia 2013 roku	25
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża 1)	7,66%	30 czerwca 2012 roku	1 564
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża 1)	7,27%	31 grudnia 2012 roku	4 457
<b>Bieżące kredyty bankowe ogółem:</b>						<b>84 379</b>
<i>Bieżące pożyczki od podmiotów powiązanych:</i>						
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	LIBOR 3M - USD + marża	6,39%	31 grudnia 2012 roku	4 490
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	WIBOR 3M + marża 1)	5,43%	31 grudnia 2012 roku	4 007
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka - odsetki	LIBOR 3M - USD + marża 1)	2)	31 grudnia 2012 roku	32
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	EURIBOR 3M + marża 1)	5,62%	31 grudnia 2012 roku	5 458
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	WIBOR 3M + marża 1)	10,40%	31 grudnia 2012 roku	764
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka - odsetki	stała	2)	30 czerwca 2012 roku	29
<b>Bieżące pożyczki od podmiotów powiązanych ogółem:</b>						<b>14 780</b>
<i>Bieżące pożyczki od podmiotów niepowiązanych:</i>						
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	POLNORD S.A.	Pożyczka	stała	6,62%	31 grudnia 2012 roku	933
<b>Bieżące pożyczki od podmiotów niepowiązanych ogółem:</b>						<b>933</b>

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji/weksli</i>	<i>Leasingodawca/ Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2011 roku</i>
<u>Bieżąca część obligacji:</u>						
ROBYG S.A.		Obligacje Serii B	stała	2)	16 listopada 2013 roku 5)	206
ROBYG S.A.		Obligacje Serii C	stała	2)	1 października 2013 roku 5)	161
ROBYG S.A.		Obligacje Serii D	stała	2)	12 kwietnia 2015 roku 5)	779
<u>Bieżąca część obligacji ogółem:</u>						<u>1 146</u>
<u>Bieżąca część weksli:</u>						
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.		stała	8,50%	4 października 2012 roku	1 735
<u>Bieżąca część weksli ogółem:</u>						<u>1 735</u>
<u>Bieżące oprocentowane kredyty i pożyczki ogółem</u>						<u>103 498</u>

- 1) Marże na kredytach i pożyczkach wahają się od 2,5 do 3,3 punktów procentowych.
- 2) Na 31 grudnia 2011 roku powyższe saldo odnosi się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od spłaconych pożyczek, w związku z tym efektywne stopy procentowe nie były obliczane w odniesieniu do tych sald.
- 3) Spółka ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. podpisała 6 umów leasingu dotyczących samochodów. Ponadto, Grupa jako leasingobiorca sprzedała i dokonała leasingu zwrotnego powierzchni biurowych (używanych jako biuro administracyjne Grupy) od ING Lease (Polska) Sp. z o.o. (Leasingodawca). Szczegółowe informacje dotyczące tego leasingu znajdują się w Nocie 15 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- 4) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2012 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe.
- 5) Na dzień 31 grudnia 2011 roku saldo te dotyczą wyłącznie niespłaconych narosłych odsetek od długoterminowych kredytów bankowych, pożyczek i obligacji.
- 6) Celem pożyczki było refinansowanie zakupu gruntu pod wszystkie etapy inwestycji realizowanej przez ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. Wymagalność poszczególnych rat wynika z harmonogramu spłat stanowiącego załącznik do umowy pożyczki, przy czym ostatnia rata jest płatna nie później niż 31 grudnia 2014 roku. Raty które, zgodnie z harmonogramem, powinny

# GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

zostać zapłacone w 2012 roku, Grupa prezentuje jako krótkoterminowe.

- 7) Celem pożyczki było refinansowanie nabycia gruntu pod realizację etapów VIII-X inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Development Sp. z o.o. Terminy zapadalności poszczególnych rat przypadają w terminach ukończenia poszczególnych etapów inwestycji, lecz nie później niż w dniu 31 grudnia 2013 roku; Grupa prezentuje pożyczkę jako krótkoterminową z uwagi na to, że przewidywany termin spłaty tej pożyczki nie przekracza 12 miesięcy od daty sprawozdania.

Szczegóły dotyczące oprocentowanych kredytów, pożyczek długoterminowych a także długoterminowej części leasingów finansowych oraz obligacji ujętych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2011 roku przedstawiają się następująco:

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2011 roku</i>
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Car Lease Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	9,57% - 11,73% 2)	29 lutego 2012 roku 30 września 2014 roku 3)	185
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	6,83% - 7,03% 2)	31 stycznia 2018 roku 3)	2 766
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						2 951

Długoterminowe kredyty bankowe:

ROBYG City Apartments2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	1)	30 grudnia 2014 roku 5)	49 045
ROBYG Osiedla Zdrowa2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	1)	30 września 2013 roku	5 265
ROBYG Development2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	1)	31 grudnia 2013 roku 6)	12 458
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	1)	31 marca 2013 roku 31 grudnia 2014 roku 4)	13 246
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	1)	31 marca 2014 roku 7)	4 430
ROBYG Jabłoniowa2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	1)	31 marca 2014 roku 31 grudnia 2013 roku	45 446
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	1)	31 grudnia 2013 roku	7 302
<u>Długoterminowe kredyty bankowe ogółem:</u>						137 192

# GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2011 roku</i>
<i>Długoterminowa część obligacji:</i>						
ROBYG S.A.		Obligacje Serii A	stała	10,58%	1 października 2013 roku	58 782
ROBYG S.A.		Obligacje Serii B	stała	9,51%	16 listopada 2013 roku	19 710
ROBYG S.A.		Obligacje Serii C	stała	10,45%	1 października 2013 roku	22 288
ROBYG S.A.		Obligacje Serii D	stała	10,18%	12 kwietnia 2015 roku	38 977
<i>Obligacje długoterminowe ogółem</i>						139 757

## *Długoterminowe oprocentowane kredyty i pożyczki ogółem*

- 1) Marże na kredytach i pożyczkach wahają się od 2,5 do 3,3 punktów procentowych.
- 2) Spółka ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. podpisała 6 umów leasingu dotyczących samochodów. Ponadto, Grupa jako leasingobiorca sprzedała i dokonała leasingu zwrotnego powierzchni biurowych (używanych jako biuro administracyjne Grupy) od ING Lease (Polska) Sp. z o.o. (Leasingodawca). Szczegółowe informacje dotyczące tego leasingu znajdują się w Nocie 15 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- 3) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2012 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe. Pozostałe raty wykazane są jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłaty.
- 4) Celem pożyczki było finansowanie nabycia gruntu pod realizację wszystkich etapów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramu spłat stanowiącego załącznik do umowy pożyczki, przy czym termin spłaty ostatniej raty przypada nie później niż w dniu 31 grudnia 2014 roku. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2012 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe. Pozostałe raty wykazane są jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłaty.
- 5) Celem pożyczki było finansowanie nabycia gruntu pod realizację wszystkich etapów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG City Apartments2 Sp. z o.o. Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramu spłat stanowiącego załącznik do umowy pożyczki, przy czym termin spłaty ostatniej raty przypada nie później niż w dniu 30 grudnia 2014 roku. Wszystkie raty wykazane są jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłaty.
- 6) Celem pożyczki było refinansowanie nabycia gruntu pod realizację etapów VII i V inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Development2 Sp. z o.o. Terminy zapadalności poszczególnych rat przypadają w terminach ukończenia poszczególnych etapów inwestycji, lecz nie później niż w dniu 31 grudnia 2013 roku; Grupa prezentuje pożyczkę jako długoterminową z uwagi na to, że przewidywany termin spłaty tej pożyczki przypada po upływie 12 miesięcy od daty sprawozdania.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

- 
- 7) Celem pożyczki było finansowanie nabycia gruntu pod realizację wszystkich etapów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Jabłoniowa2 Sp. z o.o. Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramu spłat stanowiącego załącznik do umowy pożyczki, przy czym termin spłaty ostatniej raty przypada nie później niż w dniu 31 marca 2014 roku. Wszystkie raty wykazane są jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłaty.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Na 31 grudnia 2012 roku kredyty bankowe zaciągnięte przez poszczególne podmioty Grupy były objęte następującymi zabezpieczeniami:

Podmiot	Kredytodawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2012 roku	Zabezpieczenia
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	7 790 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> <li>hipoteka łączna zwykła oraz hipoteka łączna kaucyjna o łącznej wysokości 72 916 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Warszawie Wilanowie – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Nocie 20 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,</li> <li>poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty zobowiązań wynikających z transzy inwestycyjnej oraz transzy rewolwingowej finansujących etapy V i VII,</li> <li>zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Development 2 Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku,</li> <li>cesja wpływów ze sprzedaży lokali w ramach etapów V i VII projektu Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki,</li> <li>pełnomocnictwo do rachunków bankowych,</li> <li>oświadczenie o poddaniu się egzekucji do wysokości 150% kwoty kredytu bankowego,</li> <li>cesja praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych finansowanego projektu,</li> <li>cesja praw z kontraktów i umów zawartych z głównymi wykonawcami projektu,</li> <li>przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej dotyczącej realizowanego projektu,</li> <li>podporządkowanie pożyczek od udziałowców.</li> </ul>
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank S.A.	44 688 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> <li>hipoteka łączna kaucyjna w łącznej wysokości 126.900 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Warszawie na Żoliborzu – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Nocie 20 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,</li> <li>zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem udziałowców jako zastawców o poddaniu się egzekucji w trybie przepisów prawa bankowego</li> <li>zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 126 900 tys. PLN,</li> <li>zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelnościach z tytułu umów rachunków bankowych dla rachunków ROBYG City Apartments Sp. z o.o. prowadzonych przez Nordea Bank Polska S.A., w wysokości 126 900 tys. PLN,</li> <li>poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 35 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej, oraz do kwoty 10 000 tys. PLN w odniesieniu do płatności z tytułu odsetek,</li> <li>umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.,</li> <li>kaucja w kwocie stanowiącej równowartość odsetek narosłych od transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej przez okres trzech miesięcy,</li> <li>oświadczenie ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji do kwoty 102 450 tys. PLN,</li> <li>podporządkowanie wszystkich pożyczek od podmiotów powiązanych otrzymanych przez ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. i przedłużenie okresu spłaty tych pożyczek na termin przypadający po spłacie kredytu bankowego, nie wcześniej niż 30 grudnia 2014 roku (w zależności od tego, który z warunków zostanie spełniony później).</li> </ul>

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Podmiot	Kredytodawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2012 roku	Zabezpieczenia
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	12 432 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hipoteka zwykła łączna do kwoty 13 045 tys. PLN oraz hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 6 522 tys. PLN ustanowione na gruntach spółki</li> <li>▪ kaucja zabezpieczająca wpłacona do banku w kwocie 600 tys. PLN,</li> <li>▪ zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Morena Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku,</li> <li>▪ zastaw finansowy i rejestrowy na prawach do rachunków bankowych należących do spółki ROBYG Morena Sp. z o.o. prowadzonych przez bank w kwocie 19 567 tys. PLN</li> <li>▪ cesja praw wynikających z kontraktów z klientami i głównymi wykonawcami,</li> <li>▪ podporządkowanie pożyczek od udziałowców,</li> <li>▪ poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 15 000 tys. PLN,</li> <li>▪ poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 1 400 tys. PLN, dotyczące możliwej, kwestionowanej opłaty za użytkowanie wieczyste działki,</li> <li>▪ umowa wsparcia przewidująca udzielenie pożyczki spółce ROBYG Morena Sp. z o.o. przez Spółkę do kwoty 3 000 tys. PLN,</li> <li>▪ oświadczenie o poddaniu się egzekucji do wysokości 150% kwoty kredytu bankowego.</li> </ul>
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank S.A.	48 689 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 76 200 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Gdańsku – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Notach 16 i 20 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,</li> <li>▪ zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku,</li> <li>▪ zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 76 200 tys. PLN,</li> <li>▪ poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 45 800 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty transzy inwestycyjnej oraz do kwoty 5 000 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty transzy rewolwingowej,</li> <li>▪ umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.,</li> <li>▪ kaucja zabezpieczająca w kwocie stanowiącej równowartość łącznych odsetek narosłych od transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej przez okres sześciu miesięcy,</li> <li>▪ oświadczenie o poddaniu się egzekucji,</li> <li>▪ podporządkowanie wszystkich pożyczek od stron powiązanych i przedłużenie okresu spłaty takich pożyczek na okres po spłacie kredytu bankowego, nie wcześniej niż na 30 czerwca 2014 roku (w zależności od tego, który z warunków zostanie spełniony później).</li> </ul>

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Podmiot	Kredytodawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2012 roku	Zabezpieczenia
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank S.A.	4 431 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> <li>hipoteka łączna kaucyjna w łącznej kwocie 40 500 tys. PLN na nieruchomości położonej w Warszawie (w dzielnicy Bemowo, na której spółka ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. prowadzi swoją inwestycję),</li> <li>zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem udziałowców o poddaniu się egzekucji w trybie przepisów prawa bankowego do kwoty 40 500 tys. PLN,</li> <li>zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 40 500 tys. PLN,</li> <li>zastaw finansowy i rejestrowy na należnościach wynikających z umowy rachunku bankowego dla rachunków bankowych prowadzonych przez Nordea Bank Polska S.A., w tym rachunków wykorzystywanych do obsługi wpłat od klientów dalszych etapów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.,</li> <li>poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 12 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy inwestycyjnej oraz do kwoty 15 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu oraz oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji na podstawie przepisów prawa bankowego,</li> <li>oświadczenie ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie przepisów prawa bankowego do kwoty 40 500 tys. PLN,</li> <li>umowa zobowiązująca ROBYG S.A. do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy ROBYG S.A. jako pożyczkodawcą a ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego,</li> <li>podporządkowanie spłaty pożyczek udzielonych spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. przez podmioty powiązane spłacie kredytu bankowego,</li> <li>kaucja zabezpieczająca w kwocie stanowiącej równowartość łącznych odsetek narosłych od kredytu inwestycyjnego i od wykorzystanych kwot kredytu rewolwingowego przez okres trzech miesięcy.</li> </ul>
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	20 994 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> <li>hipoteka kaucyjna do 52 000 tys. PLN ustanowiona na rzecz banku na działce, na której ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. realizuje swoją inwestycję,</li> <li>cesja należności z wszelkich polis ubezpieczeniowych związanych z realizowaną inwestycją,</li> <li>cesja należności z umów zawartych z nabywcami mieszkań,</li> <li>cesja praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą,</li> <li>przeniesienie własności wszelkich praw do dokumentacji budowlanej dotyczącej realizowanej inwestycji,</li> <li>zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.,</li> <li>podporządkowanie pożyczek od jednostek powiązanych w wysokości 13 109 tys. PLN.</li> <li>oświadczenie o poddaniu się egzekucji do wysokości 200% kwoty kredytu bankowego.</li> </ul>

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Podmiot	Kredytodawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2012 roku	Zabezpieczenia
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	8 329 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> <li>hipoteka łączna w łącznej kwocie 12 600 tys. PLN na nieruchomości spółki</li> <li>zastaw rejestrowy na udziałach ROBYG Kameralna Sp. z o.o. do kwoty 12 600 tys. PLN ustanowiony na rzecz banku,</li> <li>poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 8 400 tys. PLN,</li> <li>kaucja zabezpieczająca wpłacona do banku w kwocie 350 tys. PLN,</li> <li>podporządkowanie pożyczek od udziałowców,</li> <li>oświadczenie o poddaniu się egzekucji do wysokości 200% kwoty kredytu bankowego.</li> </ul>
ROBYG S.A.	Getin Noble Bank S.A.	23 751 tys. PLN (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>hipoteka na nieruchomości będącej w posiadaniu FORT Property Sp. z o.o., do kwoty 36 000 tys. PLN,</li> <li>weksel in blanco wystawiony przez kredytobiorcę wraz z poddaniem się egzekucji,</li> <li>oświadczenie o poddaniu się egzekucji do wysokości 150% kwoty kredytu bankowego,</li> <li>cesja należności z umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych i miejsc parkingowych,</li> <li>zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółki FORT Property Sp. z o.o.</li> <li>cesja praw ze wszystkich polis ubezpieczeniowych dotyczących finansowanego projektu.</li> </ul>
ROBYG Construction Sp. z o.o.	BRE Bank S.A.	2 549 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> <li>weksel in blanco wystawiony przez kredytobiorcę wraz z poddaniem się egzekucji,</li> <li>poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 10 000 tys. PLN,</li> <li>cesja praw wynikających z kontraktów i umów zawartych ze spółkami Grupy.</li> </ul>
ROBYG Young City Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	0 (**)	<ul style="list-style-type: none"> <li>hipoteka na nieruchomości będącej w posiadaniu ROBYG Young City Sp. z o.o., do kwoty 15 600 tys. PLN,</li> <li>weksel in blanco wystawiony przez kredytobiorcę wraz z poddaniem się egzekucji,</li> <li>cesja należności z umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych i miejsc parkingowych,</li> <li>cesja praw ze wszystkich polis ubezpieczeniowych dotyczących finansowanego projektu,</li> <li>zastaw na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółki ROBYG Young City Sp. z o.o. na podstawie przepisów kodeksu cywilnego,</li> <li>zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółki ROBYG Young City Sp. z o.o.</li> </ul>

(\*) Saldo kredytu bankowego zostało zastąpione po dacie bilansowej przez kredyt ROBYG Young City Sp. z o.o., opis w Nocie 25.1. oraz w Nocie 36.

(\*\*) Na dzień 31 grudnia 2012 roku nie dokonano wypłaty kredytu udzielonego spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. przez Getin Noble Bank S.A.

Poza zabezpieczeniami kredytów bankowych określonymi w tabeli powyżej, Grupa wyemitowała obligacje, które objęte są następującymi zabezpieczeniami:

- Obligacje serii A: obligacje zabezpieczone są hipoteką kaucyjną ustanowioną na gruncie, będącym w użytkowaniu wieczystym przez spółkę ROBYG Morena Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki kaucyjnej wynosi 76 035 tys. PLN,

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

- Obligacje serii B: obligacje zabezpieczone są hipoteką kaucyjną ustanowioną na gruncie, będącym w użytkowaniu wieczystym przez spółkę ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., która jest spółką w 100% zależną od Spółki. Łączna wartość hipoteki kaucyjnej to 25 008 tys. PLN,
- Obligacje serii C: obligacje nie są zabezpieczone,
- Obligacje serii D: obligacje zabezpieczone są hipoteką ustanowioną na gruncie, będącym w użytkowaniu wieczystym przez spółkę Wilanów Office Center Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki (w kwocie 54 200 tys. PLN) składa się z wartości nominalnej obligacji oraz naliczonych odsetek,
- Obligacje serii E: obligacje zabezpieczone są hipoteką ustanowioną na gruncie, będącym własnością spółki Jagodno Estates Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki wynosi 27 000 tys. PLN,
- Obligacje serii F: obligacje nie są zabezpieczone.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa posiadała do dyspozycji 46 682 tys. PLN (31 grudnia 2011 roku: 114 755 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów i pożyczek, które są dostępne dla Grupy po spełnieniu specyficznych warunków wynikających z umów kredytowych.

### **25.1. Nowe umowy oraz zmiany w umowach kredytowych, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku**

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku miały miejsce następujące zmiany dotyczące warunków kredytów bankowych zaciągniętych przez poszczególne podmioty należące do Grupy:

W dniu 5 kwietnia 2012 roku ROBYG Construction Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu odnawialnego z BRE Bank S.A., na mocy której ROBYG Construction Sp. z o.o. otrzymała kredyt do wysokości 10 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności ROBYG Construction Sp. z o.o. Kredyt ten został udzielony do dnia 5 kwietnia 2013 roku. Oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. W związku z tą umową ustanowiono zabezpieczenia, które zostały przedstawione w tabeli powyżej.

W dniu 15 czerwca 2012 roku ROBYG Kameralna Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu bankowego z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Wartość udzielonego kredytu wyniosła 8 400 tys. PLN i został on udzielony w celu refinansowania 60% kwoty zakupu netto gruntu nabytego przez ROBYG Kameralna Sp. z o.o. w dzielnicy Bemowo w Warszawie. Kredyt został udzielony do dnia przypadającego w drugą rocznicę jego zaciągnięcia. Oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. W związku z tą umową ustanowiono zabezpieczenia, które zostały przedstawione w tabeli powyżej.

W dniu 14 listopada 2012 roku spółka ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu zawartej z Bankiem Millennium S.A. o wyrażeniu zgody na przedłużenie okresu spłaty kredytu odnawialnego udzielonego tej spółce celowej przez bank. Ostateczny termin spłaty tego kredytu został przedłużony do dnia 31 grudnia 2013 roku. W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, saldo tego kredytu w całkowitej wysokości 20 994 tys. PLN zostało przedstawione w ramach krótkoterminowych zobowiązań oprocentowanych.

W dniu 29 listopada 2012 roku spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu zawartej z Bankiem Zachodnim BZ WBK S.A. o wyrażeniu zgody na przedłużenie okresu spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego tej spółce celowej przez bank. Ostateczny termin spłaty tego kredytu został przedłużony do dnia 31 grudnia 2014 roku. W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, saldo tego kredytu w całkowitej wysokości 12 432 tys. PLN zostało przedstawione w ramach zobowiązań oprocentowanych (część krótkoterminowa 3 000 tys. PLN, część długoterminowa 9 432 tys. PLN).

W dniu 21 grudnia 2012 roku spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. podpisała umowę z bankiem Getin Noble Bank S.A. Wartość udzielonego kredytu wyniosła 24 000 tys. PLN. Kredyt został udzielony do dnia 20 grudnia 2016 roku. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

procentową WIBOR 1M obliczoną jako średnia z ostatnich 10 dni roboczych poprzedniego miesiąca powiększoną o marżę banku. W dniu 18 lutego 2013 roku ten kredyt bankowy zastąpił kredyt udzielony spółce ROBYG S.A. na podstawie umowy opisanej w Nocie 36. W związku z tą umową ustanowiono zabezpieczenia, które zostały przedstawione w tabeli powyżej.

W dniu 21 grudnia 2012 roku spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu na realizację budowy z Getin Noble Bank S.A. na podstawie której, spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. otrzymała kredyt rewolwingowy do kwoty 10 400 tys. PLN w celu finansowania działalności deweloperskiej spółki ROBYG Young City Sp. z o.o. Kredyt został udzielony do dnia 20 grudnia 2014 roku. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone w oparciu o zmienną stopą procentową WIBOR 3M obliczoną jako średnia z ostatnich 10 dni roboczych poprzedniego miesiąca powiększoną o marżę banku. W związku z tą umową ustanowiono zabezpieczenia, które zostały przedstawione w tabeli powyżej.

### **25.2. Nowe emisje obligacji dokonane przez Grupę.**

W dniu 20 czerwca 2012 roku ROBYG S.A. dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 200 000 obligacji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 100 PLN każda. Istotne warunki emisji obligacji były następujące:

- Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosiła 20 000 tys. PLN.
- Obligacje są oprocentowane zmienną stopą procentową w wysokości WIBOR 6M plus marża, odsetki naliczane są począwszy od dnia emisji do dnia wykupu obligacji i są płatne w okresach 6 miesięcznych.
- Wykup obligacji nastąpi 36 miesięcy od dnia ich emisji.
- Obligacje są zabezpieczone hipoteką na gruncie będącym własnością Jagodno Estates Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki pokrywa nominalną wartość obligacji i zakumulowanych odsetek.
- Zgodnie z warunkami emisji obligacji, ROBYG S.A. ma prawo do wcześniejszego wykupu obligacji na warunkach określonych w propozycji nabycia obligacji.
- Warunki emisji obligacji określają warunki, które muszą być spełnione przez Grupę. Warunki odnoszą się między innymi do spełnienia określonych wskaźników finansowych, w tym obowiązek ROBYG S.A. do utrzymywania wskaźnika zadłużenia obliczanego jako stosunek skonsolidowanego zadłużenia netto (z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez Grupę przez jej akcjonariuszy i podmioty związane z nimi) do wysokości skonsolidowanego kapitału własnego na poziomie nie wyższym niż 1,3 oraz obowiązek ROBYG S.A. do wstrzymania się od wszelkich spłat pożyczek dla swoich znaczących akcjonariuszy i ich podmiotów powiązanych w 2012 roku, natomiast w 2013 roku ograniczenie spłaty tych pożyczek do wysokości 50 000 tys. PLN.

Ponadto, w dniu 20 czerwca 2012 roku ROBYG S.A. dokonała, w ramach oferty prywatnej, emisji 100 000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 100 PLN każda. Istotne warunki emisji obligacji były następujące:

- Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosiła 10 000 tys. PLN.
- Obligacje są oprocentowane zmienną stopą procentową w wysokości WIBOR 6M plus marża, odsetki naliczane są począwszy od dnia emisji do dnia wykupu obligacji i są płatne w okresach 6 miesięcznych.
- Wykup obligacji nastąpi 36 miesięcy od dnia ich emisji.
- Zgodnie z warunkami emisji obligacji, ROBYG S.A. ma prawo do wcześniejszego wykupu obligacji na warunkach określonych w propozycji nabycia obligacji.
- Warunki emisji obligacji określają warunki, które muszą być spełnione przez Grupę. Warunki odnoszą się między innymi do spełnienia określonych wskaźników finansowych, w tym obowiązek ROBYG S.A. do utrzymywania wskaźnika zadłużenia obliczanego jako stosunek

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

skonsolidowanego zadłużenia netto (z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez Grupę przez jej akcjonariuszy i podmioty związane z nimi) do wysokości skonsolidowanego kapitału własnego na poziomie nie wyższym niż 1,3 oraz obowiązek ROBYG S.A. do wstrzymania się od wszelkich spłat pożyczek dla swoich znaczących akcjonariuszy i ich podmiotów powiązanych w 2012 roku, natomiast w 2013 roku ograniczenie spłaty tych pożyczek do wysokości 50 000 tys. PLN.

- Obligacje nie są zabezpieczone.

Szczegółowe informacje dotyczące obligacji wyemitowanych i spłaconych przez Grupę po dniu bilansowym znajdują się w Nocie 36 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**26. REZERWY****26.1. Zmiany stanu rezerw**

	<i>Rezerwa na sprawy sądowe</i>	<i>Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste</i>	<i>Pozostałe rezerwy</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2012 roku	470	15 529	52	17 051
Nabycie jednostki zależnej	-	-	-	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	155	3 840	5	4 000
Wykorzystane	-	(2 521)	-	(2 521)
Rozwiązane	(35)	-	-	(35)
<b>Na dzień 31 grudnia 2012 roku</b>	<b>1 590</b>	<b>16 848</b>	<b>57</b>	<b>18 495</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2012 roku	1 590	16 848	57	18 495
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2012 roku	-	-	-	-
Na dzień 1 stycznia 2011 roku	212	10 644	-	10 856
Nabycie jednostki zależnej	-	1 932	52	1 984
Utworzone w ciągu roku obrotowego	1 272	2 953	-	4 225
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	(14)	-	-	(14)
<b>Na dzień 31 grudnia 2011 roku</b>	<b>1 470</b>	<b>15 529</b>	<b>52</b>	<b>17 051</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2011 roku	1 470	15 529	52	17 051
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2011 roku	-	-	-	-

**26.2. Rezerwa na postępowania sądowe**

Saldo rezerwy na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosiło łącznie 1 590 tys. PLN i obejmowało postępowania sądowe związane z roszczeniami klientów Grupy. Rezerwa utworzona na te postępowania wynosiła 340 tys. PLN (31 grudnia 2011 roku: 220 tys. PLN).

Rezerwę na sprawy sądowe wynoszącą 1 250 tys. PLN utworzono w związku z trzema powództwami wniesionymi przeciwko Grupie w 2011 roku przez Wspólnoty Mieszkaniowe o usunięcie wad w częściach wspólnych budynków mieszkalnych wybudowanych przez Grupę. Łączna wartość pozwów wniesionych przez Wspólnoty Mieszkaniowe wynosi 15 518 tys. PLN. W opinii Zarządu Grupy, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców, którzy wykonywali dotknięte usterkami prace budowlane.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

**26.3. Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów**

ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. są stronami w serii postępowań wszczętych przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych, Oddział Regionalny w Warszawie, dotyczących opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2004 - 2012 (ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) oraz za rok 2007 (ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) w odniesieniu do gruntu zlokalizowanego w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, gdzie obie te spółki realizują swoje inwestycje. Spory dotyczą stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste oraz wycen działek będących podstawą od obliczenia opłat. Ponadto, spółka Wilanów Office Center Sp. z o.o., choć nie jest formalnie stroną w jakichkolwiek postępowaniach dotyczących opłat za użytkowanie wieczyste, ustanowiła rezerwę na różnicę pomiędzy opłatami za użytkowanie wieczyste zapłaconymi przez tę spółkę (jako kontynuacja opłat zapłaconych przez poprzedniego właściciela działki) a opłatami żądanymi przez Agencję Nieruchomości Rolnych.

Ponadto, spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. jest stroną postępowania prowadzonego przeciwko Gminie Gdańsk w zakresie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2010 - 2011 w odniesieniu do gruntu zlokalizowanego w Gdańsku, na którym Grupa realizuje inwestycję „Słoneczna Morena”. Również, ROBYG City Apartment Sp. z o.o. jest stroną postępowania prowadzonego przeciwko Gminie Warszawa w zakresie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2010, 2011 i 2012 w odniesieniu do gruntu zlokalizowanego w Warszawie, w dzielnicy Żoliborz, na którym to gruncie Grupa realizuje inwestycję „City Apartments”. Spory te dotyczą wycen będących podstawą do obliczenia opłat za użytkowanie wieczyste lub procentowych stawek opłat.

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

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
<b><u>Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:</u></b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	16	320
Wobec pozostałych podmiotów	35 008	29 852
	<u>35 024</u>	<u>30 172</u>
Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych		
VAT	1 975	1 159
Podatek u źródła		99
Podatek dochodowy od osób fizycznych	78	93
Pozostałe	206	180
	<u>2 259</u>	<u>1 531</u>
Pozostałe zobowiązania		
Wynagrodzenia pracowników	167	486
Zobowiązania na rzecz podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)		9 000
Kaucje od podwykonawców	10 665	8 766
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa spółek Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 30)	465	77
Pozostałe zobowiązania w stosunku do pozostałych podmiotów	37	102
	<u>11 334</u>	<u>18 431</u>
<b>Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem</b>	<b><u>48 617</u></b>	<b><u>50 134</u></b>

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
<b><u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:</u></b>		
Kaucje od podwykonawców	8 854	6 330
<b>Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem</b>	<b>8 854</b>	<b>6 330</b>

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

- Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w Nocie 30 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług stanowią zobowiązania nieoprocentowane i są zazwyczaj płatne w terminie 30 dni.
- Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania nieoprocentowane i dotyczą przede wszystkim kaucji zatrzymanych podwykonawcom jako gwarancja dobrego wykonania kontraktu. Są one zazwyczaj zatrzymywane na okres od 1 do 3 lat.

## 28. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE ORAZ ZALICZKI OTRZYMANE OD KLIENTÓW

### 28.1. Zaliczki otrzymane od klientów

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
<b><u>Długoterminowe zaliczki otrzymane od klientów:</u></b>		
Kwoty należne z tytułu sprzedaży mieszkań		63
Kwoty otrzymane z tytułu sprzedaży mieszkań	6 915	5 013
<b>Długoterminowe zaliczki otrzymane od klientów ogółem</b>	<b>6 915</b>	<b>5 076</b>

### **Krótkoterminowe zaliczki otrzymane od klientów:**

Kwoty należne z tytułu sprzedaży mieszkań	5 128	4 393
Kwoty otrzymane z tytułu sprzedaży mieszkań	180 615	184 722
<b>Krótkoterminowe zaliczki otrzymane od klientów ogółem</b>	<b>185 743</b>	<b>189 115</b>

### 28.2. Rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 990</b>	<b>6 984</b>

## 29. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I WARUNKOWE

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

Na dzień 31 grudnia 2012 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe. Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa zobowiązała się jednak do poniesienia nakładów inwestycyjnych związanych z pracami budowlanymi w wysokości 167 000 tys. PLN (zobowiązania te wynikały z umów z podwykonawcami w zakresie prac budowlanych) (na dzień 31 grudnia 2011 roku: 134 536 tys. PLN).

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. były poręczycielami płatności wobec kontrahentów na poczet dostaw towarów zamówionych przez nich w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń wobec kontrahentów Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	do kwoty
ROBYG S.A., ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 700
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000
ROBYG S.A., ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 800
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	233
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp z o.o.	z tytułu dostaw towaru	2 350
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000
<b>Razem</b>			<b>11 583</b>

Gwarancje udzielone przez Grupę tytułem zabezpieczenia kredytów bankowych zostały szczegółowo opisane w nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 29.2. Roszczenia sądowe

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na 31 grudnia 2011 roku w księgach spółek Grupy zostały utworzone stosowne rezerwy na wszystkie istotne i uzasadnione postępowania sądowe i prawne (szczegółowe informacje dotyczące utworzonych rezerw zawarte są w Nocie 26 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

## 29.3. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

## 30. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Poniższa tabela prezentuje łączną wartość transakcji z podmiotami powiązanymi zawartych w okresie roku zakończonego dnia 31 grudnia 2012 roku:

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>Inne należności (kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane)</i>
--------------------------	--	---	---	--	--	---

**Akcjonariusze ROBYG S.A.:**

Nanette Real Estate Group N.V.	3	3 511	1	-	3	-
--------------------------------	---	-------	---	---	---	---

**Pozostałe podmioty powiązane:**

STAR Property Sp. z o.o.	24	-	-	-	5	-
OK Investment Sp. z o.o.	24	23	-	-	7	-
ROBYG Galicja Sp. z o.o. w likwidacji (***)	24	-	-	-	30	-
Grupa ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (*)	2 137	-	4	499	37	1 169
Grupa Fort Property Sp. z o.o. (**)	3 222	-	11	25 751	3 440	136
Dom na Ursynowie Sp. z o.o. w likwidacji (***)	5	-	-	-	1	-
<b>Razem</b>	<b>5 439</b>	<b>3 534</b>	<b>16</b>	<b>26 250</b>	<b>3 523</b>	<b>1 305</b>

(\*) Grupa ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. obejmuje spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. i ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.

(\*\*) Grupa Fort Property Sp. z o.o. obejmuje spółki Fort Property Sp. z o.o. i ROBYG Young City Sp. z o.o.

(\*\*\*) W dniu 1 października 2012 roku Grupa wszczęła postępowanie likwidacyjne dotyczące tej jednostki.

Poniższa tabela prezentuje łączną wartość transakcji z podmiotami powiązanymi zawartych w okresie roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku:

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>Inne należności (kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane)</i>
--------------------------	--	---	---	---	--	--	---

**Akcjonariusze ROBYG S.A.:**

Nanette Real Estate Group N.V.	-	3 477	309	9 000 (****)	-	5	-
--------------------------------	---	-------	-----	--------------	---	---	---

**Pozostałe podmioty powiązane:**

STAR Property Sp. z o.o.	24	-	-	-	-	5	-
OK Investment Sp. z o.o.	24	28	11	-	-	5	-
ROBYG Galicja Sp. z o.o.	24	-	-	-	-	5	-
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	8(**)	-	-	-	-	-	-
Grupa ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (*)	13 718 (***)	-	-	-	166 (****)	1 760	426 (****)
Dom na Ursynowie Sp. z o.o.	5	-	-	-	-	1	-
Nova Dom Sp. z o.o.	2	-	-	-	-	7	-
<b>Razem</b>	<b>13 805</b>	<b>3 505</b>	<b>320</b>	<b>9 000</b>	<b>166</b>	<b>1 788</b>	<b>426</b>

(\*) Grupa ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. obejmuje spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. i ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

(\*\*) Te przychody dotyczą okresu od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 marca 2011 roku, kiedy ta spółka rozpoczęła być konsolidowana przez Grupę.

(\*\*\*) Te przychody obejmują przychody uzyskane przez Grupę w okresie od początku 2011 roku do momentu rozpoczęcia konsolidacji przez Grupę spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. – tj. do dnia 31 marca 2011 roku oraz niewyeliminowaną część przychodów uzyskanych przez Grupę przy konsolidacji proporcjonalnej spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. za okres od 1 kwietnia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku.

(\*\*\*\*) Jest to zobowiązanie z tytułu nabycia udziałów w spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały zaprezentowane w Nocie 18 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

(\*\*\*\*\*) To saldo odnosi się do niewyeliminowanych należności z tytułu pożyczki udzielonej przez Grupę spółkom ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., oraz ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., które są konsolidowane proporcjonalnie przez Grupę.

(\*\*\*\*\*) To saldo odnosi się do niewyeliminowanych należności z tytułu kaucji gwarancyjnych zatrzymanych Grupie przez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (który to podmiot jest konsolidowany proporcjonalnie przez Grupę), należnych dla spółki budowlanej ROBYG Construction Sp. z o.o., która prowadzi prace budowlane na rzecz Grupy ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.

Szczegółowe informacje dotyczące pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych zostały przedstawione w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poniższa tabela przedstawia odsetki za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku od pożyczek udzielonych Grupie przez podmioty powiązane:

Pożyczkodawca	Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku	Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	Koszt odsetek zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów - netto
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	(48)	-	(48)
NCRE investments Limited	(137)	63	(74)
Wildetio Limited	(442)	122	(320)
<b>Razem</b>	<b>(627)</b>	<b>185</b>	<b>(442)</b>

Poniższa tabela przedstawia odsetki za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku od pożyczek udzielonych Grupie przez podmioty powiązane:

Pożyczkodawca	Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku	Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów	Koszt odsetek zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów - netto
ROBYG B.V.	(1 946)	561	(1 385)
William II Finance S.A.R.L.	(2 554)	869	(1 685)
LBPOL William II S.A.R.L.	(54)	1	(53)
LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L.	(101)	-	(101)
LBREP III Marina Tower S.A.R.L.	(48)	(48)	-
EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.A.R.L.	(317)	235	(82)
Wildetio Limited	(385)	-	(385)
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	(36)	-	(36)
<b>Razem</b>	<b>(5 441)</b>	<b>1 618</b>	<b>(3 727)</b>

Szczegółowe informacje dotyczące pożyczek udzielonych przez Grupę podmiotom powiązanym znajdują się w Nocie 19 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Odsetki od udzielonych pożyczek, wynoszące za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku 608 tys. PLN, obejmowały:

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

- kwotę 579 tys. PLN odsetek od pożyczki udzielonej przez Grupę spółce FORT Property Sp. z o.o.,
- kwotę 29 tys. PLN niewyeliminowanej części odsetek od pożyczek udzielonych Grupie ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.

Odsetki od udzielonych pożyczek, wynoszące za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku 1 094 tys. PLN, obejmowały:

- kwotę 986 tys. PLN odsetek od pożyczki udzielonej przez Grupę spółce FORT Property Sp. z o.o. – jednostce konsolidowanej przy zastosowaniu metody praw własności,
- kwotę 83 tys. PLN niewyeliminowanej części odsetek od pożyczek udzielonych Grupie ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz
- kwotę 25 tys. PLN odsetek od pożyczki udzielonej przez Grupę spółce Wilanów Office Center Sp. z o.o. za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 marca 2011 roku, tj. do chwili objęcia przez Grupę kontroli nad tym podmiotem.

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań<sup>1</sup> zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządu podmiotów Grupy wyniosła na dzień 31 grudnia 2012 roku 350 tys. PLN (w tym VAT) (na dzień 31 grudnia 2011: 1 870 tys. PLN (w tym VAT)).

Kwoty ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczące udziałów Grupy w poszczególnych aktywach, zobowiązaniach, przychodach i kosztach jednostek współzależnych (tj. spółek Fort Property Sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną ROBYG Young City Sp. z o.o. oraz ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.) zostały przedstawione poniżej:

- udział Grupy w całkowitych aktywach jednostek współzależnych wynosi 64 759 tys. PLN,
- udział Grupy w całkowitych zobowiązaniach jednostek współzależnych wynosi 14 076 tys. PLN,
- udział Grupy w całkowitych przychodach jednostek współzależnych wynosi 29 408 tys. PLN,
- udział Grupy w całkowitych kosztach jednostek współzależnych wynosi 21 419 tys. PLN.

### **Opis powiązań pomiędzy poszczególnymi podmiotami powiązanymi przedstawionymi powyżej a Grupą:**

- Nanette Real Estate Group N.V. oraz ROBYG B.V., posiadają na dzień 31 grudnia 2012 roku odpowiednio 27,51% i 12,03% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG S.A. (na 31 grudnia 2011 roku 32,55% i 12,06%)
- STAR Property Sp. z o.o., OK Investment Sp. z o.o., ROBYG Galicja Sp. z o.o. w likwidacji, Dom na Ursynowie Sp. z o.o. w likwidacji, stanowią podmioty powiązane w stosunku do Grupy z uwagi na fakt, że wszystkie te podmioty są kontrolowane lub współkontrolowane (razem z innymi podmiotami) przez Nanette Real Estate Group N.V.
- ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. jest podmiotem powiązanym w stosunku do Grupy, ponieważ do dnia 31 marca 2011 roku był podmiotem powiązanym w stosunku do Nanette Real Estate Group N.V., akcjonariusza Grupy, a w tej dacie Grupa nabyła 50% udziałów w jej kapitale zakładowym. Począwszy od tego dnia, Grupa konsoliduje proporcjonalnie 50% spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (wraz ze spółką ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., podmiotem w 100% kontrolowanym przez spółkę ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.).
- Fort Property Sp. z o.o. (razem ze spółką w 100% od niej zależną - ROBYG Young City Sp. z o.o., z którą tworzą Fort Property Group Sp. z o.o.) jest podmiotem powiązanym w stosunku

---

<sup>1</sup> W tym punkcie przedstawiono umowy, które nie zostały ostatecznie rozliczone, oraz dla których nie nastąpiło ostateczne przeniesienie tytułu własności na dzień bilansowy.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

do Grupy, ponieważ na dzień 31 grudnia 2011 roku była ona jednostką stowarzyszoną Grupy, konsolidowaną metodą praw własności. Jak zostało to szczegółowo opisane w Nocie 18 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w pierwszym kwartale 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad tą jednostką, ale w trzecim kwartale 2012 roku Grupa sprzedała 49% udziałów w tej jednostce na rzecz spółki NCRE Investments Limited, ustanawiając wspólne przedsięwzięcie. Od tej chwili, Grupa konsolidowała proporcjonalnie 51% Grupy Fort Property Sp. z o.o.

- LBPOL William II S.A.R.L. jest 44,15% akcjonariuszem ROBYG S.A. oraz podmiotem powiązanym William II Finance S.A.R.L., LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L., LBREP III Marina Tower S.A.R.L. ponieważ wszystkie te podmioty należą do Grupy Lehman Brothers Real Estate Partners.
- EdR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L., posiada 25% udziałów w ROBYG City Apartments Sp. z o.o.
- Wildetio Limited zaczęła być podmiotem powiązanym w stosunku do Grupy z uwagi na nabycie przez Grupę 50% udziałów w spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., w której spółka Wildetio Limited posiada pozostałe 50% udziałów.
- NCRE Investments Limited zaczęła być podmiotem powiązanym w stosunku do Grupy z uwagi na nabycie od Grupy 49% udziałów w spółce Fort Property Sp. z o.o., w której NCRE jest udziałowcem.

### **30.1. Jednostka dominująca całej Grupy**

Z uwagi na fakt, że Grupa nie posiada jednostki dominującej (żaden z akcjonariuszy ROBYG S.A. nie posiada kontroli nad Grupą), Grupa nie posiada nadrzędnej jednostki dominującej.

### **30.2. Akcjonariusze Grupy**

Nanette Real Estate Group N.V. posiadała na dzień 31 grudnia 2012 roku 27,51% (na dzień 31 grudnia 2011 roku: 32,55%) w kapitale zakładowym ROBYG S.A.

ROBYG B.V. posiadała 12,03% (na dzień 31 grudnia 2011 roku: 12,06%) w kapitale zakładowym ROBYG S.A. Jest ona również spółką w 100% zależną od Nanette Real Estate Group N.V.

LBPOL William II S.A.R.L. posiadała 44,15% (na dzień 31 grudnia 2011 roku: 39,24%) w kapitale zakładowym ROBYG S.A. LBPOL William II S.A.R.L. jest spółką kontrolowaną przez LBREP II Europe S.A.R.L. S.I.C.A.R. oraz LBREP III Europe S.A.R.L. S.I.C.A.R.

W związku z powyższym Nanette Real Estate Group N.V. oraz jej spółka zależna kontrolują łącznie 39,54% kapitału zakładowego ROBYG S.A., podczas gdy podmioty z Grupy LBREP II Europe S.A.R.L. S.I.C.A.R. oraz LBREP III Europe S.A.R.L. S.I.C.A.R. kontrolują wspólnie również 44,15% kapitału zakładowego ROBYG S.A.

Pozostałe 16,31% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG S.A. jest w posiadaniu prywatnych inwestorów, jednakże, według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, żaden z nich nie posiada więcej niż 5% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

### **30.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi**

#### **Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi w 2012 roku oraz 2011 roku:**

Transakcje zawarte z Grupą ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz Grupą Fort Property Sp. z o.o. dotyczyły usług zarządzania projektem, generalnego wykonawstwa, prowadzenia księgowości, usług administracyjnych oraz podnajmu powierzchni biurowej świadczonych przez Grupę na rzecz tych grup.

Transakcje zawarte ze STAR Property Sp. z o.o., OK Investment Sp. z o.o., ROBYG Galicja Sp. z o.o. w likwidacji, Dom na Ursynowie Sp. z o.o. w likwidacji oraz Wilanów Office Center Sp. z o.o. (za 2011

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

rok) dotyczyły usług prowadzenia księgowości, usług administracyjnych oraz usług podnajmu powierzchni biurowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych spółek.

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

#### 30.4. Inne transakcje z udziałem członków zarządu

Nie zostały zawarte inne transakcje z członkami zarządów spółek Grupy z wyjątkiem transakcji wykazanych w niniejszej Nocie 30.

#### 30.5. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

##### 30.5.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	979	868
Umowy o współpracę	1 826	1 813
Koszt płatności w formie akcji własnych	1 012	2 211
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	205	205
Koszt płatności w formie akcji własnych	528	570
Zarządy podmiotów zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	729	530
Koszt płatności w formie akcji własnych	224	179
Umowy o współpracę	985	761
<b>Razem</b>	<b>6 488</b>	<b>7 137</b>

Na dzień 31 grudnia 2012 roku zobowiązania wobec członków wyższej kadry kierowniczej Grupy wyniosły 924 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2011 roku: 77 tys. PLN).

##### 30.5.2 Akcje Spółki posiadane przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej Spółki

Poniższa tabela przedstawia akcje Spółki znajdujące się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na datę niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji w posiadaniu przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
Oscar Kazanelson	2 446 098 (***)	0,95%
Artur Ceglarz	1 020 500	0,40%
<b>Razem</b>	<b>3 466 598</b>	<b>1,35%</b>

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

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

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

Szczegóły dotyczące warrantów subskrypcyjnych przyznanych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Posiadacz warrantów subskrypcyjnych	Łączna liczba warrantów subskrypcyjnych przyznanych danemu Członkowi Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółki
Alex Goor – Członek Rady Nadzorczej Spółki	1 020 500 warrantów subskrypcyjnych serii A
Zbigniew Wojciech Ochoński – Prezes Zarządu Spółki	1 020 500 warrantów subskrypcyjnych serii B
Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu Spółki	1 020 500 warrantów subskrypcyjnych serii C

**31. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

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

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd ROBYG S.A. weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka (zasady te zostały w skrócie omówione poniżej). Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. Zasady rachunkowości Grupy dotyczące instrumentów pochodnych zostały omówione w Nocie 8.12 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**31.1. Ryzyko stopy procentowej**

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań.

Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z długoterminowymi kredytami i pożyczkami zaciągniętymi przez Grupę. Znaczna część kredytów i pożyczek (61% całkowitego salda kredytów i pożyczek) oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej (96% całkowitego salda kredytów i pożyczek oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej bazuje na WIBOR, 2% bazuje na EURIBOR a pozostałe 2% na LIBOR). Grupa posiada również obligacje oprocentowane według stałej stopy procentowej. Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie posiadała żadnych instrumentów zabezpieczających.

*Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany*

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

	<i>Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty bazowe</i>	<i>Wpływ na koszt odsetek</i>
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</b>		
PLN	+ 100 p.b.	(2 072)
EUR	+ 100 p.b.	(41)
USD	+ 100 p.b.	(23)
PLN	- 100 p.b.	2 072
EUR	- 100 p.b.	41
USD	- 100 p.b.	23
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</b>		
PLN	+ 100 p.b.	(3 689)
EUR	+ 100 p.b.	(44)
USD	+ 100 p.b.	(33)

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

PLN	- 100 p.b.	3 689
EUR	- 100 p.b.	44
USD	- 100 p.b.	33

**31.2. Ryzyko walutowe**

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe głównie z tytułu kredytów i pożyczek otrzymanych w EUR.

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

	<i>Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty</i>	<i>Wpływ na koszty/przychody finansowe</i>	<i>Wpływ na kapitał własny</i>
31 grudnia 2012 roku – EUR	10%	521	422
	-10%	(521)	(422)
31 grudnia 2011 roku – EUR	10%	546	442
	-10%	(546)	(442)

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

	<i>Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty</i>	<i>Wpływ na koszty/przychody finansowe</i>	<i>Wpływ na kapitał własny</i>
31 grudnia 2012 roku – USD	10%	350	283
	-10%	(350)	(283)
31 grudnia 2011 roku – USD	10%	455	369
	-10%	(455)	(369)

**31.3. Ryzyko kredytowe**

Grupa płaci zaliczki w celu uzyskania lepszych warunków kontraktów, co niesie ze sobą ryzyko kredytowe w przypadku niewypłacalności dostawcy. Taki sposób płatności dotyczy głównie dostawców materiałów budowlanych i sprzętu technicznego (np. wind lub platform parkingowych). Zasadniczo zaliczki są dokonywane dla dostawców, którzy są szczególnie powiązani z realizacją określonego etapu projektu Grupy i dostarczają unikatowych, niestandardowych produktów. Zaliczki wymagają akceptacji Zarządu spółki je płacącej. Ogólna polityka Grupy w sprawie kredytowania dostawców pozwala na kredytowanie dobrze znanych dostawców z długą historią dobrej współpracy i wiarygodności kredytowej. Wszystkie zaliczki są zabezpieczone weksłami. Ekspozycja Grupy na nieściągalne długi nie jest znacząca, co wynika z bieżącego monitorowania należności.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. Istotne saldo dotyczące pozostałych aktywów finansowych obejmuje niewyeliminowaną część pożyczek udzielonych podmiotom konsolidowanym proporcjonalnie przez Grupę. Aktywa te nie są przeterminowane ani nie nastąpiła w stosunku do nich utrata wartości.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

**31.4. Ryzyko związane z płynnością**

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

<i>31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Na żądanie</i>	<i>Poniżej 3 miesięcy</i>	<i>Od 3 do 12 miesięcy</i>	<i>Od 1 roku do 5 lat</i>	<i>Powyżej 5 lat</i>	<i>Razem</i>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		225	674	2 451	604	3 954
Oprocentowane kredyty i pożyczki		11 985	75 311	142 261		229 557
Obligacje	-	3 670	112 266	75 855	-	191 791
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)				8 854		8 854
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	28 069	14 305	3 984			46 358
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	2 990	-	-	-	2 990
	<b>28 069</b>	<b>33 175</b>	<b>192 235</b>	<b>229 421</b>	<b>604</b>	<b>483 504</b>

Szczegóły udzielonych przez Grupę gwarancji i poręczeń dotyczących zobowiązań finansowych zostały zaprezentowane w Nocie 25 oraz w Nocie 29 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

<i>31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Na żądanie</i>	<i>Poniżej 3 miesięcy</i>	<i>Od 3 do 12 miesięcy</i>	<i>Od 1 roku do 5 lat</i>	<i>Powyżej 5 lat</i>	<i>Razem</i>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		197	551	2 464	1 066	4 278
Oprocentowane kredyty i pożyczki		4 114	111 915	150 072		266 101
Weksle			1 845	-		1 845
Obligacje	-	3 113	9 408	156 409		168 930
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-			6 033	297	6 330
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	10 179	36 841	1 583		-	48 603
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	6 984				6 984
	<b>10 179</b>	<b>51 249</b>	<b>125 302</b>	<b>314 978</b>	<b>1 363</b>	<b>503 071</b>

**31.5. Ryzyko cenowe**

W toku prowadzenia przez Grupę inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż:

- roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Grupa nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót,

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

- realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w którym mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników,
- realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone,
- warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych,
- wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz
- wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Grupa podlega również ryzykom cenowym związanym z wahaniami cen mieszkań. Wyniki finansowe Grupy są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań i domów w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż danej klasy lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. W przypadku spadku cen Grupa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

Grupa na bieżąco monitoruje ryzyka cenowe zarówno od strony kosztowej jak i przychodowej i stara się wspomniane ryzyka minimalizować.

## 32. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 32.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Aktywa finansowe					
Pozostałe należności długoterminowe	PiN	617	426	617	426
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	PiN	12 470	8 346	12 470	8 346
Pozostałe aktywa finansowe –udzielone pożyczki	PiN	26 249	46 152	25 876	46 152
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		124 080	128 550	124 080	128 550
		163 416	183 474	163 043	183 474

#### *Zobowiązania finansowe*

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	PZFwgZK	3 346	3 476	3 346	3 476
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	PZFwgZK	210 274	237 284	210 447	244 222
- krótko- i długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	187 189	236 351	187 189	243 289

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Weksle	PZFwgZK		1 735		1 735
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	PZFwgZK	46 358	48 603	46 358	48 603
Obligacje	PZFwgZK	171 593	140 903	172 999	140 332
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	PZFwgZK	8 854	6 330	8 854	6 330
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	PZFwgZK	2 990	6 984	2 990	6 984
		443 415	445 315	444 994	451 682

Zastosowane skróty:

PiN – Pożyczki i należności  
PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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,
- Długoterminowe zobowiązania oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej,
- Wartość godziwa długoterminowych zobowiązań oprocentowanych według stałej stopy procentowej (obligacji i pożyczek) obliczono poprzez zdyskontowanie szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych przy zastosowaniu stopy dyskonta właściwej dla długu charakteryzującego się podobnymi warunkami, ryzykiem kredytowym i okresem pozostałym do spłaty.

Wartość godziwa pozostałych aktywów i zobowiązań krótkoterminowych zbliżona jest do ich wartości bilansowej.

### 32.2. Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2012 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2–3 lata	3–4 lata	4–5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne	124 080	-	-	-	-	-	124 080
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	531	453	484	396	406	503	2 773
Oprocentowane kredyty bankowe	52 612	110 723	10 319	-	-	-	173 654
Obligacje	84	-	28 566	-	-	-	28 650
Oprocentowane pożyczki	21 041	6 763	-	-	-	-	27 804

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

**31 grudnia 2012 roku – Oprocentowanie stałe**

	<1 rok	1–2 lata	2–3 lata	3–4 lata	4–5 lat	>5 lat	Ogółem
Oprocentowane pożyczki	1 944	13	6 865	-	-	-	8 822
Pozostałe aktywa finansowe – udzielone pożyczki	16 558	180	9 511	-	-	-	26 249
Obligacje	102 994	-	39 949	-	-	-	142 943
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	262	262	49	-	-	-	573

**31 grudnia 2011 roku – Oprocentowanie zmienne**

	<1 rok	1–2 lata	2–3 lata	3–4 lata	4–5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne	128 551	-	-	-	-	-	128 551
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	397	424	453	484	396	1 009	3 163
Oprocentowane kredyty bankowe	84 379	59 198	77 994	-	-	-	221 571
Oprocentowane pożyczki	14 780	-	-	-	-	-	14 780

**31 grudnia 2011 roku – Oprocentowanie stałe**

	<1 rok	1–2 lata	2–3 lata	3–4 lata	4–5 lat	>5 lat	Ogółem
Oprocentowane pożyczki	933	-	-	-	-	-	933
Pozostałe aktywa finansowe – udzielone pożyczki	46 152	-	-	-	-	-	46 152
Weksle	1 735	-	-	-	-	-	1 735
Obligacje	1 146	100 779	-	38 978	-	-	140 903
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	128	100	85	-	-	-	313

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

**33. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM**

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

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

Poniżej przedstawiono kalkulację wskaźnika zadłużenia, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych. Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty i pożyczki, pomniejszone o oprocentowane kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Natomiast kapitały obejmują sumę kapitałów własnych.

Grupa przewiduje, że wskaźnik zadłużenia będzie utrzymywany na poziomie nie przekraczającym 1,3.

31 grudnia 2012 roku    31 grudnia 2011 roku

Oprocentowane kredyty i pożyczki	385 218	383 398
Minus oprocentowane kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	(36 626)	(14 780)

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

	31 grudnia 2012 roku (124 080)	31 grudnia 2011 roku (128 551)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
Zadłużenie netto	224 512	240 067
Kapitał własny	522 902	545 245
Wskaźnik zadłużenia	0,43	0,44

**34. STRUKTURA ZATRUDNIENIA**

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zarząd spółki dominującej	3	3
Zarządy pozostałych spółek Grupy	8	7
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę	146	117
Suma	157	127

**35. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, zapłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Obowiązkowe badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	345(*)	465(*)
Inne usługi poświadczające	272(**)	302(**)
Razem	617	767

(\*)330 tys. PLN odnosi się do Ernst & Young Audit Sp. z o.o. (w 2011: 432 tys. PLN).

(\*\*)250 tys. PLN odnosi się do Ernst & Young Audit Sp. z o.o. (w 2011: 302 tys. PLN).

**36. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM**

W dniu 14 stycznia 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała i przydzieliła niezabezpieczone obligacje serii H o łącznej wartości 10 000 tys. PLN. W dniu 15 stycznia 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała i przydzieliła niezabezpieczone obligacje serii G o łącznej wartości 40 000 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane z 36 miesięcznym okresem wykupu, z możliwością wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup Obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie Obligacji ustalono w oparciu o ich wartość nominalną, a odsetki płatne są w okresach 6 miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla Obligacji Serii H przypada na okres począwszy od 14 stycznia 2013 roku, natomiast dla Obligacji Serii G, począwszy od 15 stycznia 2013 roku. Obligacje Serii G zabezpieczone są hipoteką ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego spółki ROBYG Morena sp. z o.o.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

W dniu 15 stycznia 2013 roku Grupa podjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A. Jako dzień zapłaty wynagrodzenia ustalono dzień 18 lutego 2013 roku. W dniu 19 lutego 2013 roku Grupa zakończyła wykup Obligacji Serii A.

W dniu 23 stycznia 2013 roku Grupa podpisała umowę kredytu bankowego z Bankiem Millennium S.A. Wartość udzielonego kredytu wyniosła 14 950 tys. PLN i został on udzielony w celu finansowania bieżącej działalności kredytobiorcy. Kredyt został udzielony do dnia 22 stycznia 2014 roku. Oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. Istotne zabezpieczenia ustanowione w związku z wyżej wymienioną umową były następujące:

- hipoteka łączna na działkach gruntu należących do spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. do kwoty 29 900 tys. PLN.

W dniu 7 lutego 2013 roku Grupa otrzymała oświadczenie Pana Alexa Goora, Pana Dariusza Okolskiego i Pana Oscara Kazanelsona dotyczące rezygnacji z zajmowanych przez nich stanowisk w Radzie Nadzorczej Spółki ze skutkiem od dnia 7 lutego 2013 roku. Do daty niniejszego sprawozdania Pan Oscar Kazanelson był członkiem Rady Nadzorczej powołanym przez Nanette Real Estate Group N.V. - znacznego akcjonariusza Spółki - zgodnie z osobistymi uprawnieniami przyznanymi temu akcjonariuszowi w statucie Spółki. Jednakże, ze względu na fakt, że Pan Oscar Kazanelson przestał być dyrektorem wykonawczym spółki Nanette Real Estate Group N.V. i z tego względu zrezygnował ze stanowiska członka Rady Nadzorczej, które zajmował na podstawie wyżej wymienionego powołania, w dniu 7 lutego 2013 roku, na wniosek akcjonariuszy, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki wybrało Pana Oscara Kazanelsona na stanowisko członka Rady Nadzorczej na obecną i następną, trzyletnią kadencję, która rozpoczyna się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

Jednocześnie, w dniu 7 lutego 2013 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki wybrało obecnych niezależnych członków Rady Nadzorczej Spółki, tj. Pana Józefa Buczyńskiego i Pana Zbigniewa Markowskiego, na wyżej wymienione stanowiska w następnej, trzyletniej kadencji, która rozpoczyna się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

Ponadto, w dniu 7 lutego 2013 roku, Spółka otrzymała oświadczenie Nanette dotyczące powołania, w dniu wspomnianym powyżej, w wyniku wykonania osobistych uprawnień tego akcjonariusza wynikających ze statutu Spółki, dwóch członków Rady Nadzorczej Spółki, tj. Pana Yosefa Cimera i Pana Rodolpho Ambossa, na obecną i następną trzyletnią kadencję, która rozpoczyna się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

Jednocześnie, w dniu 7 lutego 2013 roku, Spółka otrzymała oświadczenie znacznego akcjonariusza, tj. LBPOL William S.á.r.l., dotyczące powołania, w dniu wspomnianym powyżej, w wyniku wykonania osobistych uprawnień tego akcjonariusza wynikających ze statutu Spółki, dwóch członków Rady Nadzorczej Spółki, tj. Pana Klaus Schmidta i Panią Anne-Sophie van Oosterom, na następną, trzyletnią kadencję, która rozpoczyna się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

W dniu 14 lutego 2013 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. zaakceptował 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, wyemitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. W dniu 26 lutego 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie dopuścił do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. W dniu 28 lutego 2013 roku akcje zwykłe na okaziciela serii G Spółki zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym. W dniu 28 lutego 2013 roku nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 25 793 550 PLN do kwoty 25 848 100 PLN poprzez emisję 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki w wartości

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

nominalnej 0,10 PLN każda. Po podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki ogólna liczba akcji oraz głosów wynikająca z wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi 258 481 000.

W dniu 18 lutego 2013 roku spółki ROBYG S.A. oraz ROBYG Young City Sp. z o.o. podpisały porozumienie w świetle którego spółka ROBYG Young City z o.o. zobowiązała się do zapłaty w imieniu ROBYG S.A. kwoty w wysokości 24 000 tys. PLN na rzecz Getin Noble Bank S.A. W wyniku tej umowy pożyczka udzielona ROBYG S.A. przez ROBYG Young City Sp. z o.o. w kwocie 24 000 tys. PLN została umorzona.

W dniu 22 lutego 2013 roku Grupa otrzymała zawiadomienie od Sekretariatu Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego przy Międzynarodowej Izbie Gospodarczej, zgodnie z którym, EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. oraz EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.C.A. SICAR. złożyły żądanie o wszczęcie postępowania arbitrażowego przeciw znacznym akcjonariuszom, tj. przeciw Nanette Real Estate Group N.V., LBPOL William S.á.r.l. oraz Spółce. Wyżej wymieniony wniosek o wszczęcie postępowania arbitrażowego dotyczy kilku roszczeń Podmiotów EDR z różnych tytułów związanych z projektem inwestycyjnym realizowanym przez spółkę ROBYG City Apartments Sp. z o.o. - będącą spółką projektową, w której kapitale zakładowym Grupa posiada 75% udziałów a EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. posiada 25% udziałów. Łączna wartość roszczeń Podmiotów EDR wobec Nanette, LBPOL i Spółki związanych z Projektem została oszacowana przez Podmioty EDR na kwotę około 5 800 tys. EUR. W opinii Zarządu Spółki roszczenia Podmiotów EDR wobec Spółki są nieuzasadnione, a Spółka zweryfikuje żądanie rozpoczęcia postępowania arbitrażowego z jej udziałem i po dokładnym oszacowaniu roszczeń wobec Spółki i zweryfikowaniu ich podstaw odpowie na nie w szczegółach w stosowny sposób.

W dniu 27 lutego 2013 roku Zarząd BondSpot S.A. podjął uchwałę wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst 100 000 obligacji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 100 PLN każda i terminie wykupu 14 stycznia 2016 roku. Jednocześnie, w dniu 27 lutego 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia ich do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst. Rejestracja obligacji serii H przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. nastąpiła dnia 1 marca 2013 roku.

W dniu 25 lutego 2013 roku oraz w dniu 26 lutego 2013 roku Grupa dokonała spłaty kwoty pożyczki w wysokości 7 500 tys. PLN na rzecz jej podmiotów powiązanych - Nanette Real Estate Group N.V. (3 750 tys. PLN) i William II Finance S.A.R.L. (3 750 tys. PLN).

W dniu 1 marca 2013 roku Grupa dokonała spłaty odsetek w wysokości 35 tys. PLN na rzecz POLNORD S.A.

W dniu 11 marca 2013 roku Grupa podpisała z NCRE Investments Limited z siedzibą na Cyprze list intencyjny dotyczący projektu deweloperskiego spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., który będzie realizowany jako wspólny projekt typu joint venture przez Grupę oraz NCRE.

Zgodnie z listem intencyjnym, NCRE nabędzie 49% udziałów w ROBYG Osiedle Królewskie. Projekt będzie finansowany przez kapitał zapewniony przez NCRE, Spółkę oraz przez finansowanie zewnętrzne zapewnione przez banki.

W dniu 11 marca 2013 roku Grupa podpisała aneks do umowy kredytowej z bankiem Nordea Bank Polska S.A. Na mocy aneksu kwota udzielonego kredytu inwestycyjnego została podniesiona do 15 920 tys. PLN.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

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



---

Zbigniew Wojciech Okoński


*Prezes Zarządu*



---

Eyal Keltsh

*Wiceprezes Zarządu*



---

Artur Ceglarz

*Wiceprezes Zarządu*

Warszawa, dnia 13 marca 2013 roku