

ROBYG S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU

WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

ROBYG S.A.
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
 (w tysiącach PLN)

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	8
1. Informacje ogólne	8
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
3. Skład Zarządu Spółki	8
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	8
5. Inwestycje Spółki	8
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	11
6.1. Profesjonalny osąd	11
6.2. Niepewność szacunków	12
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
7.1. Oświadczenie o zgodności	12
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego	12
8. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian obowiązujących standardów	12
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	13
10. Istotne zasady rachunkowości	14
10.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	14
10.2. Rzeczowe aktywa trwałe	14
10.3. Wartości niematerialne	15
10.4. Leasing	15
10.5. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	16
10.6. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	16
10.7. Aktywa finansowe	16
10.8. Utrata wartości aktywów finansowych	18
10.9. Wbudowane instrumenty pochodne	19
10.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19
10.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	19
10.12. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	20
10.13. Umowy gwarancji finansowych	20
10.14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20
10.15. Rezerwy	21
10.16. Płatności w formie akcji	21
10.17. Przychody	22
10.18. Podatki	22
10.19. Zysk netto na akcję	23
11. Segmenty operacyjne	23
12. Przychody i koszty	24
12.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	24
12.2. Koszt własny działalności operacyjnej	24
12.3. Przychody finansowe	25
12.4. Koszty finansowe	25
12.5. Koszty według rodzajów	25
12.6. Koszty amortyzacji	25
12.7. Koszty świadczeń pracowniczych	25
13. Podatek dochodowy	26
13.1. Obciążenie podatkowe	26
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	26
13.3. Odroczone podatek dochodowy	27
14. Zysk przypadający na jedną akcję	27
15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	28
16. Rzeczowe aktywa trwałe	28

ROBYG S.A.
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
 (w tysiącach PLN)

17. Wartości niematerialne	29
18. Pozostałe aktywa.....	30
18.1. Pozostałe aktywa finansowe.....	30
18.2. Rozliczenia międzyokresowe	37
19. Płatności w formie akcji własnych	37
20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	38
21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	39
22. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe.....	40
22.1. Kapitał zakładowy.....	40
22.2. Wartość nominalna akcji.....	40
22.3. Prawa akcjonariuszy	41
22.4. Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	41
22.5. Zyski zatrzymane oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy.....	41
23. Oprocentowane pożyczki, obligacje i inne papiery dłużne.....	42
24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	47
24.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	48
24.2. Rozliczenia międzyokresowe	49
25. Zobowiązania inwestycyjne	49
26. Zobowiązania warunkowe	49
26.1. Udzielone gwarancje i poręczenia.....	49
26.2. Sprawy sądowe	51
26.3. Rozliczenia podatkowe	51
27. Informacje o podmiotach powiązanych.....	51
27.1. Jednostka dominująca całej Grupy	53
27.2. Akcjonariusze Grupy	53
27.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	53
27.4. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.....	54
28. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	54
29. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	55
29.1. Ryzyko stopy procentowej	55
29.2. Ryzyko walutowe.....	56
29.3. Ryzyko kredytowe	56
29.4. Ryzyko związane z płynnością.....	56
30. Instrumenty finansowe.....	57
30.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	57
30.2. Ryzyko stopy procentowej	57
31. Zarządzanie kapitałem	58
32. Struktura zatrudnienia	59
33. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	59

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	12.1	88 994	97 435
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej		88 994	97 435
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	12.2	(59 269)	(65 304)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej		29 725	32 131
Pozostałe przychody		8	
Koszty sprzedaży	12.5	(392)	(248)
Koszty ogólnego zarządu	12.5	(5 281)	(6 125)
Pozostałe koszty		(36)	(397)
Zysk z działalności operacyjnej		24 024	25 361
Przychody finansowe	12.3	3 506	3 978
Koszty finansowe	12.4	(189)	(367)
Zysk brutto		27 341	28 972
Podatek dochodowy	13	(8 623)	(1 608)
Zysk netto za rok obrotowy		18 718	27 364
Inne całkowite dochody netto			-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		18 718	27 364
Zysk na jedną akcję:			
– podstawowy z zysku za rok obrotowy	14	0,07	0,11
– rozwodniony z zysku za rok obrotowy	14	0,07	0,11

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2012 roku

	Nota	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	16	506	129
Wartości niematerialne	17	249	245
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	18.1	398 701	548 463
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.3	-	-
		399 456	548 837
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	13 610	4 817
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	3
Pozostałe aktywa finansowe	18.1	265 565	78 453
Rozliczenia międzyokresowe	18.2	1 438	48
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	49 538	62 767
		330 151	146 088
SUMA AKTYWÓW		729 607	694 925
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	22.1	25 794	25 739
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	22.4	469 657	469 657
Zyski zatrzymane	22.5	27 537	37 395
		522 988	532 791
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	23	86 902	141 470
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	7 228	617
		94 130	142 087
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24.1	2 107	9 834
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i innych papierów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań finansowych	23	109 867	10 002
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		113	-
Rozliczenia międzyokresowe	24.2	402	211
		112 489	20 047
Zobowiązania razem		206 619	162 134
SUMA PASYWÓW		729 607	694 925

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

	Nota	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		27 341	28 972
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja	12.6	228	147
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	12.1, 12.2	40 239	50 579
Zysk z zakupu wierzytelności z tytułu pożyczek	12.1	-	(7 675)
Płatności w formie akcji własnych	19	1 326	2 325
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	12.1	(59 988)	(70 781)
Przychody z tytułu odsetek	12.1	(24 807)	(15 065)
Koszty z tytułu odsetek	12.2	16 990	13 151
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	12.1	(265)	(894)
Zmniejszenie/(zwiększenie) stanu należności		(229)	237
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		1 273	(415)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(1 199)	81
Pozostałe		(8)	13
Korekty zysku brutto razem		(26 440)	(28 297)
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:			
Podatek dochodowy zapłacony		(1 902)	-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane		45 667	62 729
Płatności za nabycie wierzytelności z tytułu pożyczek		-	(1 500)
Otrzymana spłata udzielonych pożyczek - kapitał		37 225	17 780
Otrzymane odsetki od udzielonych pożyczek		389	-
Udzielenie pożyczek		(88 429)	(146 947)
Pozostałe		575	-
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem		(6 475)	(67 938)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(5 574)	(67 263)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(96)	(16)
Zbycie inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach		1 585	-
Płatności z tytułu nabycia inwestycji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	18.1	(15 804)	(9 473)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(14 315)	(9 489)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Dywidendy wypłacone		(30 952)	(18 017)
Podwyższenie kapitału zakładowego		55	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(202)	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		30 000	49 400
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		24 000	-
Spłata pożyczek		-	(519)
Zapłacone prowizje z tyt. pozyskania finansowania		(1 175)	(1 205)
Odsetki zapłacone		(15 078)	(12 303)
Zapłata kaucji stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu		(480)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		6 168	17 356
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(13 721)	(59 396)
Różnice kursowe netto		-	-
Środki pieniężne na początek okresu	21	62 767	122 163
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	21	49 046	62 767
o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 62 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</i>	<i>Zyski zatrzymane/ niepokryte straty</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2011 roku		25 739	469 657	24 598	519 994
Zysk netto za okres		-	-	27 364	27 364
Całkowity dochód za okres				27 364	27 364
Płatności w formie akcji własnych	19	-	-	3 450	3 450
Wypłata dywidendy	15	-	-	(18 017)	(18 017)
Na dzień 31 grudnia 2011 roku		25 739	469 657	37 395	532 791
Na dzień 1 stycznia 2012 roku		25 739	469 657	37 395	532 791
Zysk netto za okres		-	-	18 718	18 718
Całkowity dochód za okres				18 718	18 718
Emisja akcji	22	55	-	-	55
Płatności w formie akcji własnych	19	-	-	2 376	2 376
Wypłata dywidendy	15	-	-	(30 952)	(30 952)
Na dzień 31 grudnia 2012 roku		25 794	469 657	27 537	522 988

S. J. K. Lw

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. („Spółka”, „Jednostka”) obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku.

Spółka została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 marca 2007 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (01-793), ul. L. Rydygiera 15.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

1. Działalność holdingów (PKD 74.15.Z).
2. Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 45.21.A).

Struktura akcjonariuszy Spółki została przedstawiona w Nocie 22 niniejszego sprawozdania finansowego.

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 13 marca 2013 roku.

3. Skład Zarządu Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku wchodził:

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

W ciągu okresu sprawozdawczego i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie zmienił się.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych:

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

Nazwa jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym jednostek zależnych, współzależnych lub stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2012 roku	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym jednostek zależnych, współzależnych lub stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2011 roku
ROBYG Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednia nazwa: 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 %
MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 % (19)	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 %
ROBYG Osiedle Zdrowa I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednia nazwa 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 %
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 własnym imieniu.	100,00 % (12)	100,00 %
ROBYG Development I Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: ROBYG Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	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/a
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 S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym jednostek zależnych, współzależnych lub stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2012 roku	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym jednostek zależnych, współzależnych lub stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2011 roku
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/a
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, sprzedaż i zarządzanie w zakresie powierzchni biurowych oraz 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/a
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/a
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00% (16)	n/a
OVERKAM 7 QUBE Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00% (17)	n/a
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00% (18)	n/a

- (1) w drugim kwartale 2012 roku ROBYG Development Sp. z o.o. została przekształcona w spółkę komandytową pod firmą ROBYG Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.; ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Development I Sp. z o.o.;
- (2) w drugim kwartale 2012 roku, Spółkę wraz ze swoją jednostką zależną nabyła od spółki Polnord S.A. pozostałe 15% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. Po tej transakcji, ROBYG S.A. bezpośrednio posiada 99,9% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, a pozostałe 0,1% posiada pośrednio przez ROBYG Osiedle Zdrowa I Sp. z o.o.; w trzecim kwartale 2012 roku ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. została przekształcona w spółkę komandytową pod firmą ROBYG Osiedle Zdrowa I 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 I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.;
- (7) udział pośredni poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.;
- (8) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetio Limited;
- (9) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetio Limited; udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;

- (10) na dzień 31 grudnia 2011 roku spółka była jednostką stowarzyszoną ze Spółką, a w pierwszym kwartale 2012 roku Spółka przejęła kontrolę nad pozostałymi 51% udziałów w tej spółce. W trzecim kwartale 2012 roku Spółka dokonała sprzedaży 49% udziałów w tej spółce i utworzyła wspólne przedsięwzięcie wraz ze współnikiem - NCRE Investments Ltd.;
- (11) udział pośredni poprzez FORT Property Sp. z o.o.; spółka została nabyta przez Spółkę w drugim kwartale 2012 roku. W trzecim kwartale jednostka ta zmieniła nazwę – poprzednia nazwa: GALT SPV 17Y Sp. z o.o.;
- (12) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;
- (13) spółka założona przez ROBYG S.A. w drugim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 200 tys. PLN;
- (14) spółka założona przez ROBYG S.A. w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 5 tys. PLN;
- (15) spółka założona przez ROBYG S.A. w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 5 tys. PLN;
- (16) spółka założona przez ROBYG S.A. w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN;
- (17) ROBYG S.A. nabyła spółkę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN;
- (18) ROBYG S.A. nabyła spółkę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 5 tys. PLN;
- (19) w dniu 1 października 2012 roku rozpoczęło się 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 ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek.

Szczegóły dotyczące nabycia udziałów w jednostkach zależnych zostały zaprezentowane w nocie 18.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

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

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

Odpisy aktualizujące wartość składników majątku

Spółka przeprowadza testy na utratę wartości poszczególnych składników długoterminowych aktywów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe Spółki obejmują przede wszystkim udziały w spółkach celowych realizujących poszczególne projekty deweloperskie. Istotą funkcjonowania spółek celowych jest realizacja konkretnej inwestycji deweloperskiej. Całość przychodów i generowanych przez te spółki zysków jest rezultatem realizacji danego projektu deweloperskiego i ma bezpośrednie przełożenie na wartość udziałów w danej spółce celowej wykazywanych w sprawozdaniu finansowym Spółki. Dlatego też wypłata dywidendy przez spółkę celową oznacza z punktu widzenia Spółki realizację zysków z danego projektu deweloperskiego (w postaci przychodów finansowych z dywidend), ale może skutkować jednocześnie zmniejszeniem wartości udziałów w danej spółce celowej wykazywanych w sprawozdaniu finansowym Spółki. Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych dokonane w 2012 roku wyniosły łącznie 37 370 tys. PLN i dokonane zostały przez Spółkę w wyniku spadku wartości odzyskiwalnej udziałów w tych jednostkach zależnych i współzależnych poniżej wartości wykazywanych w księgach rachunkowych ROBYG S.A. z uwagi na dywidendy, zaliczki na dywidendy oraz zaliczki na udział w zysku zadeklarowane przez te spółki w łącznej wysokości 59 988 tys. PLN.

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek

W 2012 roku Spółka dokonała odpisu aktualizującego w wysokości 6 000 tys. PLN w odniesieniu do pożyczki udzielonej dla swojej jednostki zależnej – Jagodno Estates Sp. z o.o. W ramach kwoty dokonanego odpisu 2 191 tys. PLN odnosiło się do kapitału pożyczki, zaś 3 809 tys. PLN odnosiło się do całkowitego salda naliczonych a niezapłaconych na 31 grudnia 2012 roku odsetek. Odpis został w całości ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki za 2012 rok. Odpis ten spowodowany został spadkiem wartości gruntu posiadanego przez Jagodno Estates Sp. z o.o. do wartości 23 000 tys. PLN, który to spadek miał miejsce w 2012 roku. Z racji tego, że wartość odzyskiwalna pożyczek udzielonych przez Spółkę dla Jagodno Estates Sp. z o.o. zależy od wartości gruntu posiadanego przez tą jednostkę, Spółka zdecydowała się zrównać wartość wykazywanych w swoich księgach należności z tytułu pożyczek od Jagodno Estates Sp. z o.o. do wartości wspomnianego gruntu. Odpis we wspomnianej wyżej wysokości 6 000 tys. PLN został wyliczony jako różnica między całkowitą wartością pożyczki (kapitału i odsetek), na dzień 31 grudnia 2012 roku wynoszącej 29 000 tys. PLN, udzielonej przez

Spółkę dla Jagodno Estates Sp. z o.o. a wartością gruntu wykazaną na ten dzień w księgach Jagodno Estates Sp. z o.o. (23 000 tys. PLN).

6.2. Niepewność szacunków

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

Stawki amortyzacyjne

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

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

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

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

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień bilansowy, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, 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”).

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

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

8. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian obowiązujących standardów

Spółka przyjęła następujące nowe standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej:

- 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 statych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy*,
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Przeniesienie aktywów finansowych*.

Wprowadzenie wyżej wymienionych standardów i interpretacji nie miało żadnego wpływu na sytuację finansową ani wyniki Spółki.

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

9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

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

- 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, Spółka 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, Spółka 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, Spółka 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 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,
- 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, Spółka 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, Spółka 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 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 sprawozdania niezatwierdzone przez UE.

Zarząd Spółki analizuje wpływ wprowadzenia powyższych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości.

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

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

10.2. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

Typ	Okres
Środki transportu	5 lat

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

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi

wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

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

10.3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają 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 jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane 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 określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

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

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

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

Znak Towarowy „ROBYG”	
Okres użytkowania	określony
Wykorzystana metoda amortyzacji	7 lat metodą liniową
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte
Test na utratę wartości	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

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

10.4. Leasing

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

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

10.5. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

10.6. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

10.7. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

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

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

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

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

- 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,
 - 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 bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub jest rzeczą oczywistą bez przeprowadzania lub po pobieżnej analizie, że gdyby podobny hybrydowy instrument byłby najpierw rozważany, to oddzielenie wbudowanego instrumentu pochodnego byłoby zabronione. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność w zakresie ujmowania lub wyceny (niedopasowanie księgowe); 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 ani na 31 grudnia 2011 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Pożyczki 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, powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych. 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 regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób)

a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony ujmuje się w innych całkowitych dochodach. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości ujmuje się jako koszt finansowy.

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

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

10.8. Utrata wartości aktywów finansowych

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

10.8.1 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. Kwotę straty ujmuje się w zysku lub stracie.

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

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

Szczegóły dotyczące dokonanego w roku zakończonych 31 grudnia 2012 roku przez Spółkę odpisu aktualizującego wartość pożyczek udzielonych zostały zaprezentowane w Nocie 6.1.

10.8.2 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.

Szczegóły dotyczące dokonanych przez Spółkę w roku zakończonych 31 grudnia 2012 roku odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach zależnych w związku z dokonanymi przez te podmioty wypłatami dywidend, zaliczek na dywidendy i zaliczek na poczet udziałów w zyskach zostały zaprezentowane w Nocie 6.1

10.8.3 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 amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w zysku lub stracie, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przekwalifikowana do zysku lub straty. Nie można ujmować w zysku lub stracie odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w zysku lub stracie, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w zysku lub stracie.

10.9. Wbudowane instrumenty pochodne

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli wszystkie z następujących warunków są spełnione:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są ujmowane w zysku lub stracie.

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Zakres, w którym zgodnie z MSR 39 cechy ekonomiczne i ryzyko właściwe dla wbudowanego instrumentu pochodnego w walucie obcej są ściśle powiązane z cechami ekonomicznymi i ryzykiem właściwym dla umowy zasadniczej (głównego kontraktu) obejmuje również sytuacje gdy waluta umowy zasadniczej jest walutą zwyczajową dla kontraktów zakupu lub sprzedaży pozycji niefinansowych na rynku dla danej transakcji.

Oceny, czy dany wbudowany instrument pochodny podlega wydzieleniu Spółka dokonuje na moment jego początkowego ujęcia.

10.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

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

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

10.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

10.12. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i 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 zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

10.13. Umowy gwarancji finansowych

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

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

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

Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe zostały przedstawione w Nocie 26 niniejszego sprawozdania finansowego.

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

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

Spółka wyłącza ze swojego sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie

nowego zobowiązania finansowego. Powstająca z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w zysku lub stracie.

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

10.15. Rezerwy

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

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

10.16. Płatności w formie akcji

Pracownicy (w tym członkowie zarządu) Spółki otrzymują nagrody w formie akcji.

10.16.1 Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania praw.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące świadczenia pracy bądź usług, 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 Spółki 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 lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, które są traktowane jako nabyte bez względu na fakt spełnienia warunków rynkowych lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, pod warunkiem spełnienia wszystkich innych warunków dotyczących świadczenia pracy bądź usług.

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. Dotyczy to również nagród w przypadku, których warunki inne niż warunki nabycia uprawnień będące pod kontrolą Spółki lub pracownika nie są spełnione. 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.

10.17. Przychody

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

10.17.1 Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

10.17.2 Świadczenie usług

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

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

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

10.17.3 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.

10.17.4 Dywidendy, zaliczki na dywidendy, zaliczki na udziały w zyskach

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

10.18. Podatki

10.18.1 Podatek bieżący

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

10.18.2 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 wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

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

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

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

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

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

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

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

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

10.18.3 Podatek od towarów i usług

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

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

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

10.19. Zysk netto na akcję

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

11. Segmenty operacyjne

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

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011</i>
Przychody z tytułu aranżacji finansowania i opłat licencyjnych uzyskane od jednostek powiązanych	2 605	2 302
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	24 807	15 065
Przychody z tytułu dywidend, zaliczek na dywidendy lub udziału w zyskach otrzymanych lub zadeklarowanych przez jednostki zależne i współzależne	59 988	70 781
Zysk zrealizowany na nabyciu wierzytelności z tytułu pożyczek	-	7 675
Zysk ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych	478	-
Przychody z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	265	894
Pozostałe przychody ze sprzedaży	851	718
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem	88 994	97 435

Szczegóły dotyczące odpisów aktualizujących wartość odsetek od pożyczki udzielonej dla Jagodno Estates Sp. z o.o. zostały zaprezentowane w Nocie 6.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

Dywidendy, zaliczki na dywidendy oraz zaliczki na poczet udziału w zyskach otrzymane w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku obejmowały:

- 17 000 tys. PLN dywidend oraz zaliczek na dywidendę zadeklarowanych przez jednostkę zależną – ROBYG Construction Sp. z o.o.;
- 1 000 tys. PLN zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez jednostkę zależną – ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.;
- 15 470 tys. PLN zaliczek na dywidendę oraz zaliczek na poczet udziału w zyskach zadeklarowanych przez jednostkę zależną – ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.);
- 9 550 tys. PLN dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez jednostkę współzależną – ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;
- 16 968 tys. PLN zaliczki na poczet udziału w zyskach zadeklarowanej przez jednostkę zależną – ROBYG Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Development Sp. z o.o.).

12.2. Koszt własny działalności operacyjnej

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011</i>
Koszt własny świadczenia usług aranżacji finansowania i opłat licencyjnych	(1 438)	(1 574)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	-	(8)
Odsetki od weksli wyemitowanych do jednostek powiązanych	(294)	(430)
Ujemne różnice kursowe	(12)	-
Odsetki od obligacji wyemitowanych do jednostek niepowiązanych	(15 569)	(12 713)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych	(37 370)	(50 579)
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych	(3 347)	-
Odsetki od kredytu	(1 127)	-
Pozostałe	(112)	-
Koszt własny działalności operacyjnej ogółem	(59 269)	(65 304)

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych dokonane w 2012 roku w łącznej wysokości 37 370 tys. PLN są związane z odpisami aktualizującymi wartość udziałów posiadanych przez Spółkę dokonanymi w wyniku spadku wartości udziałów w tych spółkach wykazywanych w księgach rachunkowych ROBYG S.A. z uwagi na dywidendy, zaliczki na dywidendy, zaliczki na poczet udziału w zyskach zadeklarowane przez te spółki.

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

Szczegóły dotyczące odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych zaprezentowanych w ramach kosztu własnego działalności operacyjnej zostały opisane w Nocie 6.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

12.3. Przychody finansowe

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych	3 506	3 978
Pozostałe		
Przychody finansowe ogółem	3 506	3 978

12.4. Koszty finansowe

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011</i>
Oplaty związane z notowaniem akcji i obligacji Spółki na rynku publicznym	(189)	(290)
Odsetki od innych zobowiązań	-	(77)
Koszty finansowe ogółem	(189)	(367)

12.5. Koszty według rodzajów

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011</i>
Amortyzacja	12.6	(228)	(147)
Zużycie materiałów i energii		(54)	(19)
Usługi obce		(3 489)	(3 737)
Podatki i opłaty		(231)	(93)
Koszty świadczeń pracowniczych	12.7	(2 895)	(3 815)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych	12.2	(37 370)	(50 579)
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych		(3 347)	-
Odsetki od zobowiązań finansowych i pozostałe koszty działalności operacyjnej		(17 114)	(13 151)
Pozostałe koszty rodzajowe		(214)	(136)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:		(64 942)	(71 677)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży		(59 269)	(65 304)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		(392)	(248)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu		(5 281)	(6 125)

12.6. Koszty amortyzacji

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011</i>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja wartości niematerialnych	(73)	(73)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	(153)	(72)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(2)	(2)
Koszty amortyzacji ogółem	(228)	(147)

12.7. Koszty świadczeń pracowniczych

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011</i>
Wynagrodzenia	(1 417)	(1 377)

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

Koszty ubezpieczeń społecznych	(119)	(87)
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji	(1 326)	(2 325)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(33)	(26)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	(2 895)	(3 815)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(432)	(558)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(2 463)	(3 257)

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku przedstawiają się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011</i>
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		-
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(2 012)	-
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(6 611)	(1 608)
Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie	(8 623)	(1 608)

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku przedstawia się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011</i>
Zysk brutto przed opodatkowaniem	27 341	28 972
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2011: 19%)	(5 195)	(5 505)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów – wynagrodzenie w formie akcji własnych	(252)	(442)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów – odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach celowych	(7 100)	(9 610)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów – odpisy aktualizujące wartość kapitału pożyczek udzielonych	(416)	-
Pozostałe koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(51)	(13)
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania – otrzymane i zadeklarowane dywidendy, zaliczki na dywidendy i udziały w zysku od jednostek zależnych i współzależnych	11 398	13 448
Pozostałe przychody niebędące podstawą do opodatkowania	17	170
Korekty podatku z lat ubiegłych	-	344
Efekt rozliczenia podatku od zysku spółek komandytowych	(6 644)	-
Pozostałe	(380)	-
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej (32)% (2011: (6)%)	(8 623)	(1 608)
Podatek dochodowy (obciążenie) ujęty w zysku lub stracie	(8 623)	(1 608)

13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony	
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
<i>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</i>				
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	-	-	-	13
Różnice wynikające z wyceny instrumentów finansowych	414	351	(63)	45
Naliczone a nie otrzymane odsetki od pożyczek udzielonych	7 841	3 744	(4 097)	(2 862)
Naliczone a nie otrzymane odsetki od lokat bankowych	-	-	-	29
Zakup wierzytelności	1 458	1 458	-	(1 458)
Pozostałe	239	94	(145)	8
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	9 952	5 647	(4 305)	(4 225)
<i>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</i>				
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	105	18	87	18
Naliczone odsetki od lokat bankowych	-	36	(36)	36
Naliczone a nie zapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych	-	-	-	(197)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	2 469	4 938	(2 469)	2 758
Pozostałe	150	38	112	2
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 724	5 030	(2 306)	2 617
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(6 611)	(1 608)
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego, w tym:	(7 228)	(617)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 724	5 030		
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(9 952)	(5 647)		

14. Zysk przypadający na jedną akcję

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

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zysk netto	18 718	27 364
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	257 712 816	257 390 000
Zysk przypadający na jedną akcję	0,07	0,11

Z racji opisanej w Nocie 19 niniejszego sprawozdania finansowego emisji warrantów subskrypcyjnych, dokonano wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję.

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

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011</i>
Zysk netto	18 718	27 364
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	259 065 693	257 726 377
Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję	0,07	0,11

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone zgodnie z MSSF.

W dniu 31 maja 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2011 rok w wysokości 30 952 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.

Proponowana przez Zarząd do wypłaty dywidenda za 2012 rok wynosi 0,08 PLN na jedną akcję zwykłą.

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2012	<i>Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe</i>	<i>Środki transportu</i>	<i>Ogółem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 roku	82	318	400
Nabycia	17	513	530
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 roku	99	831	930
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2012 roku	60	211	271
Odpis amortyzacyjny za okres	18	135	153
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2012 roku	78	346	424
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2012 roku	22	107	129
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2012 roku	21	485	506
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2011	<i>Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe</i>	<i>Środki transportu</i>	<i>Ogółem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 roku	68	318	386
Nabycia	14	-	14
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 roku	82	318	400
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2011 roku	51	147	198
Odpis amortyzacyjny za okres	9	64	73
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2011 roku	60	211	271
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2011 roku	17	171	188
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2011 roku	22	107	129

Wartość bilansowa maszyn i urządzeń na dzień 31 grudnia 2012 roku użytkowanych na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 433 tysięcy PLN. Na dzień 31 grudnia 2011 Spółka nie użytkowała środków trwałych na mocy umów leasingu finansowego lub umów dzierżawy z opcją zakupu.

Spółka użytkuje 3 samochody 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 311 tys. PLN,
- wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
- wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają opcję wykupu przedmiotu leasingu

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:

	31 grudnia 2012 roku		31 grudnia 2011 roku	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
W okresie 1 roku	157	137	-	-
W okresie od 1 do 5 lat	179	174	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-	-
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	336	311	-	-
Minus koszty finansowe	25	-	-	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:				
- krótkoterminowe	311	311	-	-
- długoterminowe	137	137	-	-
	174	174	-	-

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.

17. Wartości niematerialne

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2012	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 roku	508	508
Nabycia	79	79
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 roku	587	587
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2012 roku	263	263
Odpis amortyzacyjny za okres	75	75
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2012 roku	338	338
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2012 roku	245	245
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2012 roku	249	249

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2011	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 roku	506	506
Nabycia	2	2
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 roku	508	508
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2011 roku	188	188
Odpis amortyzacyjny za okres	75	75
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2011 roku	263	263
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2011 roku	318	318
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2011 roku	245	245

18. Pozostałe aktywa

18.1. Pozostałe aktywa finansowe

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Pożyczki udzielone (szczegóły dotyczące warunków, kwot i pożyczkobiorców zostały przedstawione w tabelach poniżej)	331 248	262 242
Udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych (szczegółowa lista jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych ze Spółką została zaprezentowana w Nocie 5 niniejszego sprawozdania finansowego)	333 018	364 674
Razem pozostałe aktywa finansowe	664 266	626 916
- krótkoterminowe	265 565	78 453
- długoterminowe	398 701	548 463

Szczegóły dotyczące wartości bilansowej zaprezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej udziałów w jednostkach zależnych zostały przedstawione w poniższej tabeli.

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Udziały w jednostkach zależnych w wartości brutto	447 213	441 561
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	(114 195)	(76 887)
Udziały w jednostkach zależnych według wartości bilansowej	333 018	364 674

Zmiana wartości brutto udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych w ciągu 2012 roku była wynikiem następujących transakcji:

- sprzedaży 0,1% udziałów (o wartości księgowej 157 tys. PLN) w ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. do spółki ROBYG Development 1 Sp. z o.o.,
- sprzedaży 49% udziałów (o wartości księgowej 1 009 tys. PLN) w spółce FORT Property Sp. z o.o. do NCRE Investments Limited,
- sprzedaży 0,1% udziałów (o wartości księgowej 1 tys. PLN) w spółce ROBYG Construction Sp. z o.o. do ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.,
- nabycia udziałów w spółce ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (za cenę zakupu 4 350 tys. PLN),
- podwyższenia kapitału w spółce ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 200 tys. PLN,
- nabycia udziałów w spółce FORT Property Sp. z o.o. (za cenę zakupu 1 867 tys. PLN),

- nabycia udziałów w spółce Overkam 7 Qube Sp. z o.o. SKA (za cenę zakupu 50 tys. PLN),
- nabycie udziałów w spółce Overkam 7 Qube Sp. z o.o. (za cenę zakupu 10 tys. PLN),
- utworzenie spółki ROBYG Business Park Sp. z o.o. (wartość udziałów w kwocie 5 tys. PLN),
- utworzenie spółki ROBYG Construction Poland Sp. z o.o. (wartość udziałów w kwocie 5 tys. PLN),
- utworzenie spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. (wartość udziałów w kwocie 50 tys. PLN),
- utworzenia spółki ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. (wartość udziałów w kwocie 200 tys. PLN),
- podwyższenia kapitału zakładowego w spółce ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. (kwota podwyższenia kapitału 1 706 tys. PLN),
- kosztów transakcji związanych z nabyciem udziałów, wynoszących łącznie 67 tys. PLN,
- wzrostu wartości udziałów wynikające ze skapitalizowanych kosztów płatności w formie akcji własnych w odniesieniu do akcji przyznanych pracownikom spółek zależnych od Spółki w kwocie 1 049 tys. PLN,
- zmiany wartości udziałów w niektórych jednostkach zależnych i współzależnych od Spółki w związku z wyceną gwarancji finansowych udzielonych przez ROBYG S.A. na rzecz tych jednostek (wynoszącą łącznie 2 740 tys. PLN).

Wzrost wysokości odpisów z tytułu trwałej utraty wartości udziałów w 2012 roku o kwotę 37 308 tys. PLN był wynikiem odpisu z tytułu trwałej utraty wartości posiadanych przez Spółkę udziałów w spółkach zależnych w kwocie 37 370 tys. PLN oraz zmniejszeniem wartości odpisu aktualizującego w związku ze sprzedażą części udziałów w spółce ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. w wysokości 62 tys. PLN. Szczegółowe informacje dotyczące tych odpisów znajdują się w Nocie nr 12.2 do niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Ponadto zostały ustanowione zastawy rejestrowe na posiadanych przez Spółkę udziałach w spółkach zależnych i współzależnych (ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., FORT Property Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o.) oraz na udziałach spółek pośrednio zależnych oraz pośrednio współzależnych od Spółki (ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.; ROBYG Young City Sp. z o.o.) na rzecz banków finansujących inwestycje w poszczególnych spółkach celowych w związku z udzielonymi tym spółkom kredytami bankowymi. Na dzień 31 grudnia 2012 roku wartość bilansowa udziałów wykazanych w księgach Spółki, na których został ustanowiony zastaw rejestrowy wynosi 25 357 tys. PLN.

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Szczegóły dotyczące oprocentowanych udzielonych pożyczek krótkoterminowych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2012 roku
Bieżące pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych:						
ROBYG S.A.	ROBYG Young City Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,00%	31 grudnia 2015	33 121
ROBYG S.A.	FORT Property Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,00%	31 grudnia 2013	10
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,00%	31 grudnia 2013	636
ROBYG S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,00%	16 listopad 2013	44 401
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	31 grudnia 2013	13 757
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	31 grudnia 2013	5 483
ROBYG S.A.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	31 grudnia 2013	452
ROBYG S.A.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	31 grudnia 2013	1 899
ROBYG S.A.	ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	31 grudnia 2013	3 898
ROBYG S.A.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	13 styczeń 2013	603
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	31 grudnia 2013	1 060
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	31 grudnia 2013	2 048
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	31 grudnia 2013	2 303
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	30 wrzesień 2013	78 928
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	31 grudnia 2013	42
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,00%	31 grudnia 2013	1 000
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	30 czerwiec 2013	2 791
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	31 grudnia 2013	3 002
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka- odsetki	Stoła	10,50%	30 czerwiec 2013	507
ROBYG S.A.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	31 grudnia 2013	38
ROBYG S.A.	Jagodno Estates Sp. z o.o. ¹	Pożyczka	Stoła	10,50%	31 grudnia 2013	23 000
ROBYG S.A.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	31 grudnia 2013	95
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	31 grudnia 2013	37 686
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	31 grudnia 2013	8 357
ROBYG S.A.	ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	31 grudnia 2013	277
ROBYG S.A.	P-Administracja Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	31 grudnia 2013	129

¹ Szczegóły dotyczące odpisu aktualizującego wartość pożyczek udzielonych zostały opisane w notcie 6.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2012 roku
ROBYG S.A.	Pożyczkobiorca Overkam 7 Qube Sp. z o.o. SK ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Stała	10,00%	31 grudnia 2013	27
ROBYG S.A.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2013	5
ROBYG S.A.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2013	5
ROBYG S.A.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2013	5
<u>Bieżące pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych ogółem:</u>					265 565

1) Ta pozycja odnosi się do części długoterminowej pożyczki, która ma termin zapadalności w 2013 roku.

2) Marże na pożyczkach wahają się od 2 do 3 punktów procentowych.

3) Na 31 grudnia 2012 roku powyższe saldo odnosi się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od pożyczki udzielonej przez Spółkę.

4) Udzielona pożyczka objęta odpisem aktualizującym w wysokości 6 000 tys. PLN. Saldo należności przed odpisem wynosi 25 200 tys. PLN kapitału oraz 3 800 tys. PLN naliczonych odsetek.

Szczegóły dotyczące oprocentowanych udzielonych pożyczek długoterminowych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkodawca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2010 roku
ROBYG S.A.	Pożyczkobiorca				
ROBYG S.A.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2015	19 412
ROBYG S.A.	Pożyczka	Stała	10,50%	30 czerwiec 2014	233
ROBYG S.A.	Pożyczka	Stała	10,00%	30 czerwiec 2014	128
ROBYG S.A.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2015	38 024
ROBYG S.A.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2014	7 886
<u>Długoterminowe pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych ogółem:</u>					65 683

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Szczegóły dotyczące oprocentowanych udzielonych pożyczek krótkoterminowych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2011 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektowna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2011 roku
<u>Bieżące pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych:</u>						
ROBYG S.A.	ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Pożyczka- odsetki	WIBOR 3M + marża	1)	30 czerwiec 2012	22
ROBYG S.A.	ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Pożyczka	Stoła	10,50%	30 czerwiec 2012	102
ROBYG S.A.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	30 czerwiec 2012	410
ROBYG S.A.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	30 czerwiec 2012	243
ROBYG S.A.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	30 czerwiec 2012	549
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1)	31 grudzień 2012	2 428
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1)	31 grudzień 2012	2 395
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1)	31 grudzień 2012	4 244
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1)	30 czerwiec 2012	39
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1)	31 marzec 2012	4 429
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1)	30 czerwiec 2012	4 834
ROBYG S.A.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,50%	12 czerwiec 2012	36
ROBYG S.A.	ROBYG Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1)	30 czerwiec 2012	88
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,00%	30 czerwiec 2012	217
ROBYG S.A.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Pożyczka	Stoła	10,00%	31 grudzień 2012	114
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1)	30 czerwiec 2012	367
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1)	30 czerwiec 2012	311
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1)	30 czerwiec 2012	6 023

ROBYG S.A.

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

(w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2011 roku
	ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Pożyczka				
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudzień 2012	1 938
ROBYG S.A.	ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	30 czerwiec 2012	201
ROBYG S.A.	P-Administracja Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	30 czerwiec 2012	51
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudzień 2012	3 279
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	30 czerwiec 2012	146
ROBYG S.A.	Fort Property Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	30 listopad 2012	45 987
						78 453

Bieżące pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych ogółem:

- 1) Marże na pożyczkach wahają się od 2 do 3 punktów procentowych.
- 2) Na 31 grudnia 2011 roku powyższe saldo odnosi się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych przez Spółkę, a zatem efektywne stopy procentowe nie były obliczane od tych sald.

ROBYG S.A.

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

(w tysiącach PLN)

Szczegóły dotyczące oprocentowanych udzielonych pożyczek długoterminowych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2011 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2011 roku
<u>Długoterminowe pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych:</u>						
ROBYG S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Pożyczka	Stala	9,27%	16 listopad 2013	40 391
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Pożyczka	Stala	9,80%	31 grudnia 2013	7 803
ROBYG S.A.	ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	Pożyczka	Stala	9,38%	31 grudnia 2013	3 526
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	Stala	9,59%	30 wrzesień 2013	70 620
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	Stala	9,21%	31 grudnia 2013	861
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	Stala	9,68%	31 grudnia 2013	4 379
ROBYG S.A.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Pożyczka	Stala	9,78%	31 grudnia 2013	26 258
ROBYG S.A.	Willanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1) 9,59%	31 grudnia 2013	9 296
ROBYG S.A.	Willanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	Stala	9,70%	31 grudnia 2013	20 656
<u>Długoterminowe pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych ogółem:</u>						
						183 790

1) Marże na pożyczkach wahają się od 2 do 3 punktów procentowych.

18.2. Rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Koszty emisji obligacji	1 415	12
Koszty ubezpieczenia rozliczane w czasie	7	12
Inne	16	36
Razem	1 438	48
- krótkoterminowe	1 438	48
- długoterminowe	-	-

19. Płatności w formie akcji własnych

Pan Oscar Kazanelson, Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki (za pośrednictwem kontrolowanej przez siebie spółki, tak jak to opisano w Nocie 27.4.2 niniejszego sprawozdania finansowego) oraz Pan Artur Ceglarz, Wiceprezes Zarządu Spółki są akcjonariuszami mniejszościowymi Spółki. Szczegóły posiadanych przez nich akcji Spółki zostały zaprezentowane w Nocie 27 niniejszego 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., SICAR², 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 zwolniona³;
- dodatkowo, Znacznicy 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).

Zgodnie z uchwałą Akcjonariuszy z dnia 21 czerwca 2011 roku, wybranym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Grupy oraz pracownikom Grupy Kapitałowej Spółki (w tym także osobom współpracującym z Grupą na podstawie umów o współpracę) przyznano warranty subskrypcyjne w ramach programu motywacyjnego wprowadzonego w Grupie. Na datę niniejszego sprawozdania warranty subskrypcyjne serii A, B, C, D1 oraz D2 zostały przydzielone i wydane uprawnionym osobom, natomiast warranty serii D3 zostaną przydzielone i wydane uprawnionym osobom, tak aby mogły one obejmować akcje serii G, do których uprawniają warranty serii D3 począwszy od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zamkniętych, podczas których nie można wykonać praw wynikających z warrantów. Jednocześnie warranty serii E zostaną przydzielone i wydane uprawnionym osobom w terminach określonych przez Radę Nadzorczą Spółki, 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.

² 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.

³ Na 31 grudnia 2012 roku 2/3 akcji będących w posiadaniu Artura Ceglarza i OFCYN została już zwolniona z zakazu zbywania.

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 Panu Oscarowi Kazanelsonowi (za pośrednictwem kontrolowanej przez niego spółki) – na dzień pierwszej oferty publicznej akcji Spółki na GPW (tj. 3 listopada 2010 roku),
- dla warrantów 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 warrantów 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 warrantów przydzielonych wybranym członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej⁴ 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.

Łączne koszty rozpoznane przez Spółkę w związku z płatnościami w formie akcji własnych za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku wyniosły 2 376 tysięcy PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku wyniosły 3 450 tysięcy PLN), z czego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki wykazano 1 326 tysięcy PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2011: 2 325 tysięcy PLN).

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych	238	250
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych – szczegóły zaprezentowano w Nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego	892	1 000
Należności budżetowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	467	516
Pozostałe należności od osób jednostek niepowiązanych	-	51
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend, zaliczek na dywidendy i zaliczek na udział w zysku) – szczegóły zaprezentowano w Nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego	11 000	3 000
Pozostałe	13	-
Należności ogółem (netto)	13 610	4 817
Odpis aktualizujący należności	-	-
Należności brutto	13 610	4 817

⁴ Aby umożliwić w pełni realizację celów i założeń programu motywacyjnego wprowadzonego w Grupie, 31 października 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, w Uchwale nr 3 w sprawie zmiany uchwały nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego ROBYG S.A. z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy i w sprawie zmiany statutu Spółki, zdecydowało o wydłużeniu o jeden rok okresu, w którym posiadacze warrantów serii A1, B1 i C1 mogą wykonywać swoje prawa do objęcia akcji serii G wynikające ze wspomnianych warrantów i w związku z tym okres ten został wydłużony do dwóch lat począwszy od 4 listopada 2011 roku przez co stał się taki sam jak okres, w którym możliwe jest wykonanie praw do objęcia akcji serii G Spółki wynikające z warrantów serii A2, B2 i C2.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w Nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego.

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

Pozostałe należności dotyczą głównie należności z tytułu dywidend (zaliczek na dywidendy lub zaliczek na udział w zysku), nie są oprocentowane i są płatne w terminach zgodnych z uchwałą Zgromadzenia Wspólników spółek celowych (lub uchwałami Zarządów spółek celowych), w których dywidendy (zaliczki na dywidendy lub zaliczki na udział w zysku) zostały zadeklarowane.

Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Na 31 grudnia 2012 roku ani na 31 grudnia 2011 roku nie było należności z tytułu dostaw i usług, które objęte byłyby odpisem aktualizującym.

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności, które na dzień 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

		Nie- przetermi- nowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
	Razem		< 30 dni	30 – 60 dni	60 – 90 dni	90 – 120 dni	> 120 dni
31 grudnia 2012	2 130	1 403	139	578	-	2	8
31 grudnia 2011	1 301	832	434	33	-	2	-

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Na dzień 31 grudnia 2012 roku ani na 31 grudnia 2011 roku Spółka nie dysponowała kwotami niewykorzystanych linii kredytowych.

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

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Środki pieniężne w banku i w kasie	134	369
Lokaty krótkoterminowe	48 912	62 398
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, razem	49 046	62 767
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania - kaucje bankowe stanowiące zabezpieczenie spłaty kredytów	492	-
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	49 538	62 767

22. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

22.1. Kapitał zakładowy

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przynajmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na 31 grudnia 2012:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez danego akcjonariusza(*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
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	42 050 236	16,31%
Łącznie	257 935 500	100,00%

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

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

W 2012 roku, miały miejsce następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających przynajmniej 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.
- 20 grudnia 2012 roku LBPOL William II S.A.R.L. nabyła 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 bilansowy, składa 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 wysokości kapitału zakładowego dokonane po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opisane w notce 33 niniejszego sprawozdania finansowego.

22.2. Wartość nominalna akcji

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

22.3. Prawa akcjonariuszy

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

22.4. Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Na dzień 31 grudnia 2012 roku nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 469 657 tysięcy PLN (na dzień 31 grudnia 2011 roku: 469 657 tysięcy PLN) i powstała z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną wyemitowanych akcji pomniejszonej o koszty emisji tych akcji.

22.5. Zyski zatrzymane oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy

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

Na dzień 31 grudnia 2012 roku zyski zatrzymane składały się z:

- obowiązkowego kapitału rezerwowego w wysokości 3 780 tys. PLN,
- zysku za bieżący rok obrotowy 18 718 tys. PLN,
- pozostałych zysków zatrzymanych w wysokości 5 039 tys. PLN w odniesieniu do których nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy.

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

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

23. Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i inne papiery dłużne

Szczegóły dotyczące oprocentowanych krótkoterminowych pożyczek, kredytów, zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz obligacji i innych papierów dłużnych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkobiorca/Emitent obligacji/weksli/ Wystawca gwarancji	Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	8,12% - 8,19% 1)		28 lutego 2015	86
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	10,04% 1)		31 stycznia 2015	51
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						137
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:</u>						
ROBYG S.A.	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	2)	20 lutego 2013 3)	6 051
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych ogółem:</u>						6 051
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu emisji obligacji:</u>						
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria A	Stała	6)	1 października 2013	59 470
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria B	Stała		16 listopada 2013	20 064
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria C	Stała		2 grudnia 2013	22 680
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria D	Stała		12 kwietnia 2015 5)	779
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria E	WIBOR 6M + marża	2)	20 czerwca 2015 5)	54
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria F	WIBOR 6M + marża	2)	20 czerwca 2015 5)	30
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu emisji obligacji ogółem:</u>						103 077

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca/Emitent obligacji/weksli/ Wystawca gwarancji	Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku
<u>Bieżąca część wyceny gwarancji finansowych:</u>						
ROBYG S.A.		Wycena gwarancji finansowych	4)			602
<u>Bieżąca część wyceny gwarancji finansowych ogółem:</u>						
						602

Bieżące oprocentowane pożyczki, obligacje, inne papiery dłużne i inne instrumenty finansowe ogółem:

109 867

- 1) Spółka podpisała 3 umowy leasingu finansowego odnoszące się do samochodów. Prezentowane saldo odnosi się do zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, które będzie wymagalne w 2013 roku.
- 2) Marże na kredytach oraz obligacjach mieszczą się w przedziale od 3 do 5 punktów procentowych.
- 3) Ta pozycja prezentowana przez Spółkę jako krótkookresowe odnosi się do części długookresowego kredytu bankowego, która zgodnie z harmonogramem spłat powinna być zapłacona w 2013 roku.
- 4) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 26 niniejszego sprawozdania finansowego.
- 5) Na 31 grudnia 2012 roku saldo te odnoszą się tylko do niezapłaconych naliczonych odsetek dla długookresowych obligacji.
- 6) Po dniu bilansowym, jak to jest opisane w Nocie 33 niniejszego sprawozdania finansowego, Spółka wyemitowała obligacje serii G i H, które częściowo zostały przeznaczone na wcześniejszy wykup obligacji serii A. Nowoemitowane obligacje mają terminy spłaty 15 stycznia 2016 (seria G) oraz 4 stycznia 2016 (seria H).

Szczegóły dotyczące długoterminowych pożyczek, kredytów, zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz obligacji i innych papierów dłużnych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

Emitent obligacji/ Wystawca gwarancji	Pożyczkodawca/ Obligatariusz/ Nabywca weksli/ Bank/ Leasingodawca	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	-	8,12% - 8,19%	28 lutego 2015	113
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	-	10,04%	31 stycznia 2015	61
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						
						174

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

(w tysiącach PLN)

<i>Emitent obligacji/ Wystawca gwarancji</i>	<i>Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank/Leasingodawca</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>Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:</u>							
ROBYG S.A.	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	1) 7,54%	20 lutego 2015	17 700	
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów bankowych ogółem:</u>						17 700	
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji:</u>							
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria D	Stała WIBOR 6M + marża	10,18%	12 kwietnia 2015	39 255	
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria E	WIBOR 6M + marża	1) 10,34%	20 czerwca 2015	19 510	
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria F		1) 11,42%	20 czerwca 2015	9 752	
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji ogółem:</u>						68 517	
<u>Długoterminowa część wyceny gwarancji finansowych:</u>							
ROBYG S.A.		Wycena gwarancji finansowych		3)		511	
<u>Długoterminowa część wyceny gwarancji finansowych i ogółem</u>						511	
<u>Długoterminowe oprocentowane obligacje i inne instrumenty finansowe ogółem:</u>							86 902

- 1) Marże na kredytach oraz obligacjach wahają się od 3,25 do 4,8 punktów procentowych.
- 2) Spółka podpisała 3 umowy leasingu finansowego odnoszące się do samochodów. Prezentowane saldo odnosi się do zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, które będzie wymagalne po 2013 roku.
- 3) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 26 niniejszego sprawozdania finansowego.

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Szczegóły dotyczące bieżących oprocentowanych zobowiązań z tytułu obligacji i innych papierów dłużnych a także z tytułu wyceny gwarancji finansowych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2011 roku przedstawiają się następująco:

<i>Emitent obligacji/weksli/ Wystawca gwarancji</i>	<i>Obligatariusz/Nabywca weksli</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 emisji weksli do podmiotów powiązanych:</u>						
ROBYG Osiedle Zdrowa						
ROBYG S.A.	I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Weksle	Stała	8,50%	22 sierpnia 2011	4 122
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Weksle	Stała	8,50%	4 października 2011	3 470
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu emisji weksli do podmiotów powiązanych ogółem:</u>						<u>7 592</u>
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu emisji obligacji:</u>						
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria B	Stała	1)	16 listopada 2013	205
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria C	Stała	1)	1 października 2013	161
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria D	Stała	1)	12 kwietnia 2015	779
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu emisji obligacji ogółem:</u>						<u>1 145</u>
<u>Bieżąca część wyceny gwarancji finansowych:</u>						
ROBYG S.A.		Wycena gwarancji finansowych	2)			1 264
<u>Bieżąca część wyceny gwarancji finansowych ogółem:</u>						<u>1 264</u>
<u>Bieżące oprocentowane obligacje, inne papiery dłużne i inne instrumenty finansowe ogółem:</u>						
						<u>10 002</u>

1) Na 31 grudnia 2011 roku powyższe salda odnoszą się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od obligacji wyemitowanych przez Spółkę, a zatem efektywne stopy procentowe nie były obliczane od tych sald.

2) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 26 niniejszego sprawozdania finansowego.

ROBYG S.A.

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

(w tysiącach PLN)

Szczegóły dotyczące długoterminowej części oprocentowanych zobowiązań z tytułu obligacji i wyceny gwarancji finansowych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2011 roku przedstawiają się następująco:

Emitent obligacji/ Wystawca gwarancji	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2011 roku
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji:</u>					
ROBYG S.A.	Obligacje – Seria A	Stała	10,55%	1 października 2013	58 782
ROBYG S.A.	Obligacje – Seria B	Stała	9,51%	16 listopada 2013	19 710
ROBYG S.A.	Obligacje – Seria C	Stała	10,45%	1 października 2013	22 288
ROBYG S.A.	Obligacje – Seria D	Stała	10,18%	12 kwietnia 2015	38 977
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji ogółem:</u>					<u>139 757</u>
<u>Długoterminowa część wyceny gwarancji finansowych:</u>					
ROBYG S.A.	Wycena gwarancji finansowych			1)	<u>1 713</u>
<u>Długoterminowa część wyceny gwarancji finansowych i ogółem</u>					<u>1 713</u>
<u>Długoterminowe oprocentowane obligacje i inne instrumenty finansowe ogółem:</u>					
					<u>141 470</u>

1) Udziałone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 26 niniejszego sprawozdania finansowego.

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 udziałowców 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 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.

Dodatkowo, w drugim kwartale 2012 roku został uruchomiony kredyt wynoszący 24 000 tys. PLN przyznany Spółce przez Getin Noble Bank S.A. w grudniu 2011 roku. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie najważniejszych warunków umowy kredytu bankowego:

- kredyt bankowy w kwocie 24 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie działalności statutowej Spółki,
- spłata kredytu ma nastąpić najpóźniej do dnia 20 stycznia 2015 roku,
- oprocentowanie kredytu w wysokości stopy WIBOR 1M powiększonej o marżę banku,

W dniu 18 lutego 2013 na mocy porozumienia pomiędzy Spółką, a ROBYG Young City Sp. z o.o. kredyt ten został zastąpiony przez kredyt udzielony przez Getin Noble Bank S.A. do ROBYG Young City Sp. z o.o., co zostało szczegółowo opisane w Nocie nr 33 niniejszego sprawozdania finansowego.

Wyemitowane obligacje podlegają następującym zabezpieczeniom:

- obligacje serii A: obligacje są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym firmy ROBYG Morena Sp. z o.o.. Łączna wartość zabezpieczenia wynosi 76 035 tys. PLN,
- obligacje serii B: obligacje są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na prawie użytkowania wieczystego gruntu ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.. Łączna wartość zabezpieczenia wynosi 25 008 tys. PLN,
- obligacje serii C: obligacje nie są zabezpieczone,
- obligacje serii D: obligacje są zabezpieczone hipoteką na prawie użytkowania wieczystego gruntu Wilanów Office Center Sp. z o.o.. Łączna wartość zabezpieczenia wynosi 54 236 tys. PLN,
- obligacje serii E: obligacje są zabezpieczone hipoteką na prawie własności nieruchomości gruntowej należącej do Jagodno Estates Sp. z o.o.. Łączna wartość zabezpieczenia wynosi 27 000 tys. PLN,
- obligacje serii F: obligacje nie są zabezpieczone.

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

24.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	74	42
Wobec jednostek pozostałych	2 000	671
	<u>2 074</u>	<u>713</u>
Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek dochodowy od osób fizycznych	15	39
Pozostałe	12	26
	<u>27</u>	<u>65</u>
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	-	56
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu zakupu udziałów	-	9 000
Inne zobowiązania	6	-
	<u>6</u>	<u>9 056</u>
Razem	2 107	9 834
- krótkoterminowe	2 107	9 834
- długoterminowe	-	-

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocентовane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30 dniowych.

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

24.2. Rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Rezerwa na koszty usług audytorskich, doradczych i prawnych	-	200
Rezerwa na koszty podatku VAT niepodlegającemu odliczeniu	144	-
Rezerwa na koszty wynagrodzeń	258	11
Razem	402	211
- krótkoterminowe	402	211
- długoterminowe	-	-

25. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2012 roku ani na 31 grudnia 2011 roku Spółka nie miała żadnych zobowiązań do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe.

26. Zobowiązania warunkowe

26.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2012 roku gwarancje oraz poręczenia udzielone przez Spółkę na rzecz jej jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w związku z otrzymanymi przez te jednostki kredytami bankowymi były następujące:

Jednostka powiązana	Bank finansujący	Przedmiot poręczenia/gwarancji	Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2012	Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2011
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt NRKM (etapy V i VII)	12 458	12 458
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt NRKM (etapy V i VII)	24 000	24 000
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt Osiedle Zdrowa (etapy III)	-	23 000
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "City Apartments" (etap II)	-	20 000
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "City Apartments" (etapy III - VI)	35 000	35 000
ROBYG City Apartments 2	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do odsetek od transzy inwestycyjnej finansującej projekt "City Apartments"	10 000	10 000

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

<i>Jednostka powiązana</i>	<i>Bank finansujący</i>	<i>Przedmiot poręczenia/gwarancji</i>	<i>Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2012</i>	<i>Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2011</i>
Sp. z o.o.		(etapy III - VI)		
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewalwingowej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy I - VI)		13 000
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy I - VI)		1 000
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewalwingowej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy od VII)	5 000	5 000
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy od VII)	45 800	45 800
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewalwingowej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	15 000	15 000
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	12 000	12 000
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy kredytu inwestycyjnego finansującego projekt "Słoneczna Morena"	15 000	16 238
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	zobowiązanie w odniesieniu do sporu w sprawie opłat użytkowania wieczystego gruntu dot. projektu "Słoneczna Morena"	1 400	1 400
ROBYG Construction Sp. z o.o.	BRE Bank S.A.	Poręczenie wierzytelności wynikających z kredytu odnawialnego	10 000	
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytowej	8 400	
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	zobowiązanie wynikające z umowy leasingu lokali biurowych wynajętych przez spółkę zależną ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. od ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	5 400	5 400
Razem			199 458	239 296

Ponadto, w związku z kredytami udzielonymi przez banki jednostkom zależnym i współzależnym od Spółki, Spółka zawarła następujące umowy:

- 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.,
- 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 lub ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.,
- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką 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.
- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Morena Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki

podporządkowanej w kwocie do 3 000 tys. PLN spółce ROBYG Morena Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.

Dodatkowo, Spółka udzieliła następujących pozostałych poręczeń i gwarancji:

<i>Opis pozostałych poręczeń i gwarancji</i>	<i>Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2012</i>	<i>Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2011</i>
Poręczenie udzielone przez Spółkę spółce IGI Komfort Sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia w związku z przedwstępną warunkową umową kupna nieruchomości zawartą przez jednostkę zależną Spółki – ROBYG Kameralna Sp. z o.o. oraz IGI Komfort Sp. z o.o.		1 000
Gwarancja udzielona przez Spółkę na rzecz ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. gwarantująca wykonanie wszelkich zobowiązań pieniężnych ROBYG Construction Sp. z o.o., istniejących jak i przyszłych, wymagalnych, wynikających z zawartej między ROBYG Construction Sp. z o.o. a ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. umowy o roboty budowlane	1 070	1 070
Poręczenie udzielone przez Spółkę spółce CEMEX Polska Sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia zobowiązań ROBYG Construction Sp. z o.o. z tytułu dostaw i usług wobec CEMEX Polska Sp. z o.o.	3 500	2 900
Razem	4 570	4 970-

26.2. Sprawy sądowe

Spółka nie jest stroną istotnych spraw sądowych mogących mieć wpływ na sprawozdania finansowe.

26.3. 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 Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku nie było potrzeby tworzenia rezerw związanych z rozpoznanymi i policzalnymi ryzykami podatkowymi.

27. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku:

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakupy od podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>
Jednostki zależne od Spółki:				
ROBYG Osiedle Zdrowa I Sp. z o.o. Sp. k.	2012	206	39	-

ROBYG S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 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>Zakupy od podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>
(poprzednia nazwa ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.)	2011	1 001	-	82	-
	2012	306	-	87	-
ROBYG Morena Sp. z o.o.	2011	344	-	69	-
	2012	524(***)	-	8	-
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	2011	1 266	-	213	-
	2012	508	-	152	-
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	2011	83	-	101	-
ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Development Sp. z o.o.)	2012	238	(3)	37	1
	2011	947	-	3 126 (***)	-
	2012	407	-	149	-
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	2011	56	-	69	-
	2012	257	(253)	50	71
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	2011	102	(234)	-	34
	2012	761(***)	-	593	-
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	2011	323	-	56	-
	2012	54	-	20	-
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	2011	20	-	25	-
	2012	159	-	53	-
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	2011	142	-	18	-
	2012	233(***)	(10)	10 042(*****)	-
ROBYG Construction Sp. z o.o.	2011	29	(15)	-	8
	2012	4	(2)	1 000(*****)	2
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	2011	22	-	-	-
	2012	342(***)	-	45	-
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	2011	121	-	94	-
	2012	84	-	104	-
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	2011	73	-	145	-
	2012	13	-	-	-
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	2011	1	-	-	-
Jednostki współkontrolowane:					
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	2012	-	-	-	-
	2011	702	-	-	-
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	2012	57	-	-	-
	2011	-	-	-	-
FORT Property Sp. z o.o.	2012	79	-	-	-
	2011	-	-	-	-
ROBYG Young City Sp. z o.o.	2012	417	-	509	-
	2011	-	-	-	-
Akcjonariusze Spółki:					
Nanette Real Estate Group N.V.	2012	2	-	4	-
	2011	2	-	2	9 000(**)
Razem	2012	4 651(*)	(268)	12 892	74
	2011	5 234 (*)	(249)	4 000	9 042

(*) Kwoty te zawierają przychody z tytułu refaktur, które zostały w sprawozdaniu finansowym Spółki skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur w łącznej kwocie 907 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, 2 932 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku.

(**) Saldo to dotyczy niezapłaconego zobowiązania z tytułu nabycia udziałów w spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., zapłacone w 2012 roku.

(***) Z tych przychodów, kwoty 433 tys. PLN w odniesieniu do ROBYG City Apartments Sp. z o.o., 50 tys. PLN w odniesieniu do ROBYG Construction Sp. z o.o. 564 tys. PLN w odniesieniu do ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. i 92 tys. PLN w odniesieniu do ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. dotyczą wynagrodzenia zapłaconego przez te podmioty na rzecz spółki ROBYG S.A. z tytułu udzielenia poręczeń na zabezpieczenie spłaty kredytów udzielonych przez banki tym spółkom celowym; przychody te zostały skompensowane z kwotami uwzględnionymi w wartości udziałów, odzwierciedlającymi wycenę tych poręczeń.

(****) W ramach tej kwoty 126 tys. PLN odnosi się do należności z tytułu dostaw i usług, zaś 3 000 tys. PLN odnosi się do należności z

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

- tytułu niewypłaconej na 31 grudnia 2011 roku a zadeklarowanej zaliczki na dywidendę.
- (*****) W ramach tej kwoty 42 tys. PLN odnosi się do należności z tytułu dostaw i usług, zaś 10 000 tys. PLN odnosi się do należności z tytułu niewypłaconej na 31 grudnia 2012 roku a zadeklarowanej zaliczki na dywidendę.
- (*****) 1 000 tys. PLN odnosi się do należności z tytułu niewypłaconej na 31 grudnia 2012 roku a zadeklarowanej zaliczki na dywidendę.

Kwoty i warunki pożyczek udzielonych i otrzymanych przez Spółkę dla i od jednostek z nią powiązanych zostały przedstawione odpowiednio w Notach 18 i 23 niniejszego sprawozdania finansowego.

27.1. 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.

27.2. Akcjonariusze Grupy

Nanette Real Estate Group N.V. posiadała na dzień 31 grudnia 2012 roku bezpośrednio 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 100% spółką zależną Nanette Real Estate Group N.V.

LBPOL William II S.A.R.L. posiada 44,15% (na dzień 31 grudnia 2011 roku: 39,24%) w kapitale zakładowym ROBYG S.A. LBPOL William II S.A.R.L. jest zależną kontrolowany 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 żaden z nich nie posiada więcej niż 5% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

27.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje zawarte z jednostkami powiązanymi dotyczyły przede wszystkim usług aranżacji finansowania, opłat licencyjnych za korzystanie ze znaku towarowego, wynagrodzenia za udzielenie gwarancji i poręczeń finansowych a także refaktur kosztów usług marketingu.

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

27.4. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

27.4.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zarząd		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	806	683
Wynagrodzenia z tytułu świadczonych usług		
Koszt płatności w formie akcji własnych (Nota 19 niniejszego sprawozdania finansowego)	1 189	2 211
Rada Nadzorcza		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	205	205
Koszt płatności w formie akcji własnych (Nota 19 niniejszego sprawozdania finansowego)	353	570
Razem	2 553	3 669

27.4.2 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 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 Ceglarski	1 020 500	0,40%
Razem	3 466 598	1,35%

(*) Liczba akcji posiadanych przez poszczególnych Akcjonariuszy jest równa liczbie głosów przysługujących im 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 pośrednio, poprzez spółki kontrolowane przez niego.

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 Okoński – Prezes Zarządu Spółki	1 020 500 warrantów subskrypcyjnych serii B
Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu Spółki	1 020 500 warrantów subskrypcyjnych serii C

28. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

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

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

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2012*	Rok zakończony 31 grudnia 2011*
Obowiązkowe badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	50	50
Inne usługi poświadczające	530	584
Razem	580	634

* odnosi się do Ernst&Young Audit Sp. z o.o

29. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

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

29.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych aktywów i zobowiązań. Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z częścią pożyczek udzielonych przez Spółkę, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową oraz zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji, które są oparte o zmienną stopę procentową (WIBOR) (na dzień 31 grudnia 2012 roku 5% salda udzielonych pożyczek oprocentowane jest w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR w porównaniu do 11% na dzień 31 grudnia 2011 roku). Spółka posiada także należności z tytułu udzielonych pożyczek jak również zobowiązania z tytułu obligacji i innych dłużnych papierów wartościowych, które oprocentowane są w oparciu o stałą stopę procentową. Szczegóły dotyczące oprocentowanych pożyczek udzielonych przez Spółkę zostały zaprezentowane w Nocie 18 niniejszego sprawozdania, zaś oprocentowanych kredytów, pożyczek oraz pozostałych zobowiązań finansowych otrzymanych przez Spółkę zostały zaprezentowane w Nocie 23 niniejszego sprawozdania finansowego.

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

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

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

	<i>Zwiększenie / zmniejszenie o punkty bazowe</i>	<i>Wpływ na wynik finansowy brutto</i>
Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku		
PLN	+ 100 b.p.	(430)
PLN	± 100 b.p.	430
Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku		
PLN	+ 100 b.p.	689

PLN

100 b.p.

(689)

29.2. Ryzyko walutowe

Na 31 grudnia 2012 roku oraz 2011 roku Spółka nie posiada istotnych pozycji bilansowych wyrażonych w walucie obcej.

29.3. Ryzyko kredytowe

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

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

29.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

31 grudnia 2012 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty bankowe	-	6 398	1 023	18 753	-	26 174
Obligacje	-	3 670	112 266	75 855	-	191 791
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	2 107	-	-	-	2 107
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	39	118	179	-	336
Wycena gwarancji finansowych(*)	-	105	498	484	26	1 113
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	258	-	-	-	258
	-	12 577	113 905	95 271	26	221 779

(*)Gwarancje finansowe zostały zaprezentowane zgodnie z założeniami przyjętymi w ich wycenie na dzień 31 grudnia 2012 roku. Szczegółowe informacje dotyczące gwarancji finansowych zostały zawarte w nocie 26.

31 grudnia 2011 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Obligacje	-	3 113	9 408	156 409	-	168 930
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	2	9 767	-	-	-	9 769
Weksle	-	-	8 031	-	-	8 031
Wycena gwarancji finansowych(*)	-	318	946	1 677	36	2 977
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	211	-	-	-	211
	2	13 409	18 385	158 086	36	189 918

(*) Gwarancje finansowe zostały zaprezentowane zgodnie z założeniami przyjętymi w ich wycenie na dzień 31 grudnia 2011 roku. Szczegółowe informacje dotyczące gwarancji finansowych zostały zawarte w nocie 26.

30. Instrumenty finansowe

30.1. 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	31 grudnia 2011	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
<i>Aktywa finansowe</i>					
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	PiN	331 248	262 243	331 610	277 686
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	13 143	4 766	13 143	4 766
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		49 538	62 767	49 538	62 766

Zobowiązania finansowe

Oprocentowane kredyty bankowe, w tym:	PZFwgZK	23 751	-	23 751	-
- długo- i krótkoterminowe					
oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	23 751	-	23 751	-
Wycena gwarancji finansowych		1 113	2 977	1 113	2 977
Obligacje	PZFwgZK	171 594	140 902	172 999	140 332
Weksle	PZFwgZK	-	7 592	-	7 592
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	PZFwgZK	2 107	9 769	2 107	9 769
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	PZFwgZK	402	211	402	211

Użyte skróty:

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

Wartość godziwa aktywów finansowych (długoterminowych) i obligacji została obliczona przy zastosowaniu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych z uwzględnieniem stopy dyskontowej opartej na przewidywanej rentowności obligacji zerokuponowych w okresie wyceny.

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań krótkoterminowych oraz długoterminowych zobowiązań ze zmiennym oprocentowaniem zbliżona jest do ich wartości księgowej.

30.2. Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2012- Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 538	-	-	-	-	-	49 538
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	16 732	-	-	-	-	-	16 732
Oprocentowane pożyczki	6 051	8 700	9 000	-	-	-	23 751
Obligacje	84	-	28 567	-	-	-	28 651

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

31 grudnia 2012- Oprocentowanie stałe

	< 1 rok	1–2 lat	2–3 lat	3–4 lat	4–5 lat	≥ 5 lat	Ogółem
Obligacje	102 994	-	39 949	-	-	-	142 943
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	248 832	8 247	57 437	-	-	-	314 516
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	137	148	26	-	-	-	311

31 grudnia 2011- Oprocentowanie zmienne

	< 1 rok	1–2 lat	2–3 lat	3–4 lat	4–5 lat	≥ 5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 767	-	-	-	-	-	62 767
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	20 382	9 296	-	-	-	-	29 678

31 grudnia 2011- Oprocentowanie stałe

	< 1 rok	1–2 lat	2–3 lat	3–4 lat	4–5 lat	≥ 5 lat	Ogółem
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	58 071	174 494	-	-	-	-	232 565
Obligacje	1 146	100 779	-	38 977	-	-	140 902
Weksle	7 592	-	-	-	-	-	7 592

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

31. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zarząd Spółki dąży do tego aby wskaźnik ten mieścił się w przedziale do 0,5. Do zadłużenia netto Spółka wlicza oprocentowane pożyczki, zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji i innych instrumentów dłużnych, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje kapitał własny.

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

	<i>31 grudnia 2012</i>	<i>31 grudnia 2011</i>
Oprocentowane pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	196 769	151 472
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 506	9 834
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(49 538)	(62 767)
Zadłużenie netto	<u>149 737</u>	<u>98 539</u>
 Kapitał razem	 <u>522 988</u>	 <u>532 791</u>
Kapitał i zadłużenie netto	<u>672 725</u>	<u>631 330</u>
 Wskaźnik dźwigni	 22%	 16%

32. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku kształtowało się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011</i>
Zarząd Spółki	3	3
Pozostali	1	2
Razem	<u>4</u>	<u>5</u>

33. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 14 stycznia 2013 roku w ramach oferty prywatnej Spółka wyemitowała niezabezpieczone obligacje na okaziciela serii H Spółki o łącznej wartości emisyjnej 10 000 tys. PLN. W dniu 15 stycznia 2013 roku w ramach oferty publicznej Spółka wyemitowała zabezpieczone obligacje na okaziciela serii G Spółki łącznej wartości emisyjnej 40 000 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane z ostatecznym terminem wykupu określonym na 36 miesięcy. Wykup Obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Obligacje podlegają oprocentowaniu, które będzie liczone od wartości nominalnej oraz wypłacane co sześć miesięcy. Pierwszy okres odsetkowy dla Obligacji Serii H rozpoczyna się w dniu 14 stycznia 2013 roku, natomiast dla Obligacji Serii G rozpoczyna się w dniu 15 stycznia 2013 roku. Zabezpieczeniem Obligacji Serii G będzie hipoteka na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przysługującego ROBYG Morena sp. z o.o.

W dniu 15 stycznia 2013 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przedterminowego wykupu Obligacji Serii A. Na termin wypłaty świadczeń określono dzień 18 lutego 2013 roku. W dniu 19 lutego 2013 r. Spółka dokonała umorzenia Obligacji Serii A.

W dniu 23 stycznia 2013 roku Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową na łączną sumę kredytu do 14 950 tys. PLN w celu finansowania w celu finansowania bieżącej działalności kredytobiorcy. Kredyt został udzielony na okres do 22 stycznia 2014 roku. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym, ustalonej jako suma stawki referencyjnej WIBOR 1M i stałej marży Banku. Zabezpieczeniem kredytu będzie m.in. łączna hipoteka umowna do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 29 900 tys. PLN ustanowiona przez ROBYG Osiedle Królewskie sp. z o.o. na rzecz Banku.

W dniu 7 lutego 2013 roku Zarząd Spółki otrzymał oświadczenia od Pana Alexa Goor, Pana Dariusza Okolskiego oraz Pana Oscara Kazanelson o ich rezygnacji, skutecznej od dnia 7 lutego 2013 roku, z pełnionych

przez nich funkcji członków Rady Nadzorczej Spółki. Rezygnacja Pana Alexa Goor wynika z powierzenia mu funkcji członka Rady Nadzorczej ROBYG Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółki zależnej od Spółki. Pan Oscar Kazanelson przed złożeniem rezygnacji był członkiem Rady Nadzorczej powołanym przez Nanette Real Estate Group N.V. – akcjonariusza większościowego Spółki w ramach uprawnień osobistych przyznanych temu akcjonariuszowi przez statut Spółki, natomiast w związku z zaprzestaniem pełnienia przez Pana Oscara Kazanelson funkcji dyrektora wykonawczego Nanette oraz złożeniem w związku z tym rezygnacji z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej na podstawie powyższego powołania, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 7 lutego 2013 roku dokonało, na podstawie propozycji zgłoszonej przez akcjonariuszy, wyboru Pana Oscara Kazanelson na członka Rady Nadzorczej, obecnej i przyszłej trzyletniej kadencji Rady Nadzorczej rozpoczynającej się w dniu 13 kwietnia 2013 roku. Jednocześnie, w dniu 7 lutego 2013 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało dotychczasowych członków niezależnych Rady Nadzorczej Spółki, tj. Pana Józefa Buczyńskiego oraz Pana Zbigniewa Markowskiego do pełnienia funkcji członków niezależnych Rady Nadzorczej Spółki na następną trzyletnią kadencję Rady Nadzorczej rozpoczynającą się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

Ponadto, w dniu 7 lutego 2013 roku, Spółka otrzymała oświadczenie od Nanette Real Estate Group N.V. o powołaniu z tym dniem, w ramach uprawnień osobistych tego akcjonariusza przewidzianych statutem Spółki, dwóch członków Rady Nadzorczej Spółki na obecną oraz kolejną trzyletnią kadencję Rady Nadzorczej rozpoczynającą się w dniu 13 kwietnia 2013 roku, tj. Pana Yosef Cimer oraz Pana Rodolpho Amboss.

Jednocześnie, w dniu 7 lutego 2013 roku, Spółka otrzymała oświadczenie od akcjonariusza większościowego LBPOL William S.á.r.l. o powołaniu z tym dniem, w ramach uprawnień osobistych tego akcjonariusza przewidzianych statutem Spółki, dwóch obecnych członków Rady Nadzorczej Spółki na kolejną trzyletnią kadencję Rady Nadzorczej rozpoczynającą się w dniu 13 kwietnia 2013 roku, tj. Pana Klaus Schmid oraz Panią Anne - Sophie van Oosterom.

W dniu 14 lutego 2013 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. postanowił przyjąć do depozytu papierów wartościowych 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda wyemitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. W dniu 26 lutego 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. postanowił dopuścić do obrotu na rynku podstawowym 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda. W dniu 28 lutego 2013 roku akcji 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 złotych do kwoty 25 848 100 złotych poprzez emisję 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki w wartości nominalnej 0,10 zł 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 Zarząd Spółki otrzymał zawiadomienie z Sekretariatu Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego przy Międzynarodowej Izbie Handlowej, 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 rozpoczęcia postępowania arbitrażowego przeciwko znacznym akcjonariuszom Spółki, tj. Nanette Real Estate Group N.V., LBPOL William S.á.r.l. oraz Spółce.

Powyższe żądanie rozpoczęcia postępowania arbitrażowego dotyczy roszczeń Podmiotów EDR z różnych tytułów związanych z projektem inwestycyjnym realizowanym przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o. - spółkę celową, w której kapitale zakładowym Spółka posiada 75%, a EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. 25% udziałów.

Całkowita wartość roszczeń Podmiotów EDR łącznie 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 zł 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 11 marca 2013 roku spółka ROBYG S.A. 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 okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie zaciągnęła ani nie spłaciła żadnych pożyczek od jednostek powiązanych.

W okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania poniższe kwoty zostały przekazane przez Spółkę do podmiotów powiązanych w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami.

<i>Pożyczkobiorca</i>	<i>Łączna kwota udzielonych pożyczek (w tys. PLN)</i>
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	2 200
Buforowa Sp. z o.o.	25
Robyg Jabłoniowa Sp. z o.o.	7 500
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	9 500
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	2 800
ROBYG Osiedle Kameralna Sp. z o.o.	300
P-Administracja Sp. z o.o.	50
RAZEM	22 375

W okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania poniższe kwoty zostały spłacone do Spółki przez podmioty powiązane w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami:

<i>Pożyczkobiorca</i>	<i>Łączna kwota spłaconych pożyczek (tys. PLN)</i>	<i>Łączna kwota spłaconych odsetek (w tysiącach złotych)</i>
ROBYG Park Sp z o.o.	509	94
ROBYG Young City Sp. z o.o.	9 100	
Robyg Jabłoniowa Sp. z o.o.	2 000	
Razem:	11 609	94

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

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

Zbigniew Wojciech Okoński
Prezes Zarządu

Eyal Keltsh
Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarz
Wiceprezes Zarządu

Danuta Staromłyńska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 13 marca 2013