



GRUPA ROBYG S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA



GRUPA ROBYG S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(w tysiącach PLN)**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	9
1. Informacje ogólne	9
1.1. Informacje dotyczące Spółki	9
1.2. Skład Grupy	9
2. Skład Zarządu ROBYG S.A.	13
3. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	13
4.1. Profesjonalny osąd	13
4.2. Szacunki i założenia	13
5. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
5.1. Oświadczenie o zgodności	15
5.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego	16
6. Zmiany zasad rachunkowości spowodowane nowymi lub zmienionymi standardami i interpretacjami	16
7. Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie	18
8. Istotne zasady rachunkowości	19
8.1. Podstawa konsolidacji	19
8.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	20
8.3. Rzeczowe aktywa trwałe	21
8.4. Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie	22
8.5. Wartości niematerialne	23
8.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy	24
8.7. Leasing	24
8.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	25
8.9. Koszty finansowania zewnętrznego	26
8.10. Aktywa finansowe	26
8.11. Utrata wartości aktywów finansowych	28
8.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia	29
8.13. Zapasy	29
8.14. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	30
8.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30
8.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	30
8.17. Zaliczki od klientów wpłacone na indywidualne rachunki powiernicze	30
8.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	30
8.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31
8.20. Rezerwy	32
8.21. Płatności w formie akcji własnych	32
8.22. Przychody	32
8.23. Podatki dochodowe	33
8.24. Zysk netto na akcję	35
9. Informacje dotyczące segmentów działalności	35
10. Przychody i koszty	36
10.1. Przychody ze sprzedaży	36
10.2. Koszt własny sprzedaży	36
10.3. Pozostałe przychody	37
10.4. Pozostałe koszty	37
10.5. Przychody finansowe	38
10.6. Koszty finansowe	38
10.7. Koszty według rodzajów	38
10.8. Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	38
10.9. Koszty świadczeń pracowniczych	39
11. Podatek dochodowy	39
11.1. Obciążenie podatkowe	39
11.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	39
11.3. Odroczone podatek dochodowy	40
12. Zysk przypadający na jedną akcję	41
13. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	41
14. Rzeczowe aktywa trwałe	42
15. Leasing	42
15.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego	42
16. Nieruchomości inwestycyjne	43
16.1. Nieruchomości inwestycyjne	43
16.2. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	44
17. Wartości niematerialne	44

GRUPA ROBYG S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(w tysiącach PLN)**

17.1.	Wartość firmy	44
17.2.	Inne wartości niematerialne	45
18.	Nabycie i sprzedaż jednostek zależnych oraz nabycie i sprzedaż jednostek stowarzyszonych	46
19.	Pozostałe aktywa finansowe	49
19.1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	49
19.2.	Długoterminowe aktywa finansowe	49
20.	Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych oraz zapasy	50
20.1.	Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	50
20.2.	Zapasy	50
20.3.	Odpisy aktualizujące zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	50
21.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	51
21.1.	Pozostałe należności długoterminowe	51
21.2.	Bieżące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	51
22.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52
23.	Kapitał zakładowy i kapitały rezerwowe	53
23.1.	Kapitał zakładowy	53
23.2.	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	55
23.3.	Zyski zatrzymane oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy	55
23.4.	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	55
24.	Płatności w formie akcji	56
25.	Oprocentowane kredyty i pożyczki	58
25.1.	Nowe umowy oraz zmiany w umowach pożyczek, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku	70
25.2.	Nowe umowy oraz zmiany w umowach kredytowych, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku	72
25.3.	Wykupy i emisje nowych obligacji które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku	75
26.	Rezerwy	77
26.1.	Zmiany stanu rezerw	77
26.2.	Rezerwa na sprawy sądowe	78
26.3.	Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów	78
27.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe)	79
28.	Rozliczenia międzyokresowe oraz zaliczki otrzymane od klientów	80
28.1.	Zaliczki otrzymane od klientów	80
28.2.	Rozliczenia międzyokresowe	80
29.	Zobowiązania inwestycyjne i warunkowe	80
29.1.	Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje	80
29.2.	Roszczenia sądowe	80
29.3.	Rozliczenia podatkowe	81
30.	Informacje o podmiotach powiązanych	82
30.1.	Jednostka dominująca całej Grupy	85
30.2.	Akcjonariusze Grupy	85
30.3.	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	85
30.4.	Inne transakcje z udziałem członków zarządu	85
30.5.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	85
31.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	86
31.1.	Ryzyko stopy procentowej	86
31.2.	Ryzyko walutowe	87
31.3.	Ryzyko kredytowe	87
31.4.	Ryzyko związane z płynnością	88
31.5.	Ryzyko cenowe	88
32.	Instrumenty finansowe	89
32.1.	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	89
32.2.	Ryzyko stopy procentowej	90
33.	Zarządzanie kapitałem	91
34.	Struktura zatrudnienia	91
35.	Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	92
36.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	92

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(w tysiącach PLN)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

		<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
	Nota		
Przychody ze sprzedaży	10.1	485 915	402 891
Koszt własny sprzedaży	10.2	(395 379)	(305 287)
Zysk brutto ze sprzedaży		90 536	97 604
Pozostałe przychody	10.3	6 074	4 028
Koszty marketingu i sprzedaży	10.7	(14 265)	(12 240)
Koszty ogólnego zarządu	10.7	(20 944)	(19 587)
Odpisy aktualizujące wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz odpisy aktualizujące wartość zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto	20.3		(13 499)
Pozostałe koszty	10.4	(4 658)	(1 235)
Przychody finansowe	10.5	7 544	7 630
Koszty finansowe	10.6	(20 165)	(18 998)
Zysk brutto		44 122	43 703
Podatek dochodowy	11	(15 359)	(18 718)
Zysk netto		28 763	24 985
Inne całkowite dochody / (straty) netto za okres			
Całkowity dochód netto za okres		28 763	24 985
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		26 096	20 033
Akcjonariuszom niekontrolującym		2 667	4 952
		28 763	24 985
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):	12		
– podstawowy z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,10	0,08
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,10	0,08
– rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,10	0,08
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,10	0,08

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią jego integralną część.

GRUPA ROBYG S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(w tysiącach PLN)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
na dzień 31 grudnia 2013 roku

	Nota	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	14	8 292	7 801
Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie	16	104 460	132 886
Wartość firmy	17.1	21 488	21 488
Inne wartości niematerialne	17.2	652	293
Długoterminowe aktywa finansowe	19	39 463	9 691
Inne długoterminowe należności	21.1	1 275	617
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	31 236	42 949
Grunty przeznaczone pod zabudowę	20.1	143 218	167 113
		350 084	382 838
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20.2	556 829	658 276
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21.2	28 843	26 299
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 160	337
Rozliczenia międzyokresowe		1 023	2 447
Krótkoterminowe aktywa finansowe	19	21 542	16 558
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	222 923	124 080
		832 320	827 997
SUMA AKTYWÓW		1 182 404	1 210 835
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał zakładowy	23.1	26 052	25 794
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	23.2	308 654	306 817
Zyski zatrzymane		83 823	78 602
		418 529	411 213
Akcjonariusze niekontrolujący	23.4	34 702	111 689
Kapitał własny ogółem		453 231	522 902
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	299 097	205 751
Pozostałe zobowiązania	27	10 601	8 854
Zaliczki otrzymane od klientów	28.1	12 633	6 915
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	19 846	27 727
		342 177	249 247
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27	46 427	48 617
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	131 318	179 468
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		577	3 373
Rozliczenia międzyokresowe	28.2	3 985	2 990
Zaliczki otrzymane od klientów	28.1	193 377	185 743
Rezerwy	26	11 312	18 495
		386 996	438 686
Zobowiązania razem		729 173	687 933
SUMA PASYWÓW		1 182 404	1 210 835





Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią jego integralną część.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(w tysiącach PLN)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

	Noty	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		44 122	43 703
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja	10.7	1 095	1 224
Wycena nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie	16	(3 996)	(3 372)
Płatności w formie akcji własnych	24	581	1 931
Zmiana stanu należności		(7 371)	(14 043)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		161 168	45 558
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		1 888	7 583
Przychody z tytułu odsetek		(4 460)	(4 272)
Koszty z tytułu odsetek		16 942	17 667
Odpisy aktualizujące wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz odpisy aktualizujące wartość zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto		-	13 499
(Zyski)/Straty z tytułu różnic kursowych		(30)	(757)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		15 883	(5 836)
Zmiana stanu rezerw		(7 183)	1 104
Podatek dochodowy zapłacony		(15 145)	(8 180)
Środki pieniężne wpłacone na mieszkaniowe rachunki powiernicze		(20 048)	-
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	(55)
Pozostałe		471	7
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		183 917	95 761
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1 497)	(714)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	137
Nabycie jednostek zależnych oraz współkontrolowanych po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	18	-	(10 039)
Wpływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych netto, tj. z uwzględnieniem środków pieniężnych przekazanych w ramach jednostek zależnych	18	(3 579)	692
Płatności z tytułu kosztów poniesionych w związku z nieruchomościami inwestycyjnymi i nieruchomościami inwestycyjnymi w budowie		(12 091)	(13 571)
Udzielenie pożyczek jednostkom stowarzyszonym i współkontrolowanym		(23 371)	(409)
Splaty pożyczek udzielonych jednostkom współkontrolowanym		20 661	100
Odsetki otrzymane		2 741	3 824
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(17 136)	(19 980)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji		2 095	55
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(783)	(643)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		221 444	205 387
Wpływy z tytułu emisji obligacji		175 000	30 000
Splata kredytów i pożyczek		(274 706)	(250 162)
Splata instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych		(35 000)	-
Splata obligacji		(102 751)	-
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom	13	(20 678)	(30 953)
Dywidendy wypłacone na rzecz udziałowców niekontrolujących		(6 000)	-
Płatności za nabycie udziałów niekontrolujących		-	(4 544)
Odsetki oraz prowizje zapłacone		(26 399)	(29 242)
Wpłata kaucji gwarancyjnej do banku		(12 117)	(1 641)
Zwrot kaucji gwarancyjnej		1 997	2 308
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(77 898)	(79 435)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów netto		88 883	(3 654)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	22	119 682	123 336
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	22	208 565	119 682
o ograniczonej możliwości dysponowania	22	31 177	17 966

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 9 do 95 stanowią jego integralną część

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(w tysiącach PLN)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

	Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
		Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2013 roku		25 794	306 817	78 602	411 213	111 689	522 902
Zysk za rok		-	-	26 096	26 096	2 667	28 763
Całkowity dochód za okres		-	-	26 096	26 096	2 667	28 763
Płatności w formie akcji własnych	24	-	-	729	729	-	729
Podwyższenie kapitału zakładowego		258	1 837	-	2 095	-	2 095
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom	13	-	-	(20 678)	(20 678)	(6 000)	(26 678)
Reklasyfikacja instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych do zobowiązań	23.4	-	-	(926)	(926)	(73 654)	(74 580)
Na dzień 31 grudnia 2013 roku	23	26 052	308 654	83 823	418 529	34 702	453 231

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią jego integralną część.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(w tysiącach PLN)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem	
Na dzień 1 stycznia 2012 roku		25 739	306 817	82 265	130 424	545 245
Zysk za rok		-	-	20 033	4 952	24 985
Calkowity dochód za okres		-	-	20 033	4 952	24 985
Płatności w formie akcji własnych	24	-	-	2 376	-	2 376
Podwyższenie kapitału zakładowego		55	-	55	-	55
Nabywanie udziałów niekontrolujących		-	-	4 143	(8 687)	(4 544)
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom	13	-	-	(30 953)	-	(30 953)
Reklasyfikacja instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych do zobowiązań	23.4	-	-	738	(15 000)	(14 262)
Na dzień 31 grudnia 2012 roku	23	25 794	306 817	78 602	111 689	522 902

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 9 do 95 stanowią jego integralną część.

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

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

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

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

1.2. Skład Grupy

Szczegółowe informacje na temat podmiotów wchodzących w skład Grupy (łącznie ze spółkami współkontrolowanymi) na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2012 roku</i>
ROBYG S.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (1)	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali 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 lokali we własnym imieniu.	75,00 %	75,00 %
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	75,00 % (3)	75,00 %

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2012 roku</i>
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (4)	100,00 %
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (5)	100,00 %
Królewski Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (6)	n/d
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (7)	100,00 %
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 lokali 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 lokali we własnym imieniu.	51,00 % (10)	51,00 %
ROBYG Young City Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (11)	51,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Organizowanie procesu sprzedaży lokali zbudowanych przez spółki Grupy.	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 % (12)	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00%	100,00 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali 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 % (13)	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska, zarządzanie powierzchniami biurowymi oraz sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00 %	51,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Buforowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (14)	100,00 %

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2012 roku</i>
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (15)	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (16)	100,00 %
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.	Aleje Jerozolimskie 56C 00-803 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (17)	n/d
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A.	Aleje Jerozolimskie 56C 00-803 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (18)	n/d
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	Aleje Jerozolimskie 56C 00-803 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (19)	n/d
ROBYG Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność dotycząca wynajmu powierzchni.	100,00 % (20)	n/d
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (21)	n/d
MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	n/d (22)	100,00 %

- (1) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Development 1 Sp. z o.o.;
- (2) udział pośredni poprzez ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.;
- (3) udział pośredni poprzez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;
- (4) ROBYG S.A. posiada w spółce ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 99,5% udziałów bezpośrednio oraz 0,5% pośrednio poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.;
- (5) udział pośredni poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.; w drugim kwartale 2013 roku spółka ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. została przekształcona ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową i w wyniku tego zmieniła nazwę na M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.;
- (6) spółka założona przez Grupę w trzecim kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN, jednostka współkontrolowana przez Grupę i NCRE Investments Ltd, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 51,00% udziałów pośrednio poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.;
- (7) udział pośredni poprzez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.;
- (8) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited;
- (9) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited; udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;
- (10) jednostka współkontrolowana przez Grupę i NCRE Investments Ltd.;
- (11) jednostka współkontrolowana przez Grupę NCRE Investments Ltd.; udział pośredni poprzez FORT Property Sp. z o.o.;
- (12) ROBYG S.A. posiada w spółce ROBYG Construction Sp. z o.o. 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.;
- (13) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 17% udziałów bezpośrednio oraz 83% pośrednio poprzez ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.;
- (14) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;
- (15) w II kwartale 2013 roku Grupa sprzedała 49% udziałów w tej spółce i utworzyła wspólne przedsięwzięcie ze współinikiem - NCRE Investments Ltd. Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- (16) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,50% udziałów bezpośrednio oraz 0,50% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;
- (17) spółka kupiona przez Grupę w czwartym kwartale 2013 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o., Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- (18) spółka kupiona przez Grupę w czwartym kwartale 2013 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o., Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- (19) spółka kupiona przez Grupę w czwartym kwartale 2013 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o., Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- (20) spółka ta została utworzona przez Grupę w II kwartale 2013 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN;
- (21) spółka ta została utworzona przez Grupę w III kwartale 2013 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN; jednostka ta znajduje się pod wspólną kontrolą Grupy i NCRE Investments Ltd.;
- (22) w dniu 1 października 2012 roku Grupa rozpoczęła postępowanie likwidacyjne w stosunku do tego podmiotu, postępowanie zakończono pomyślnie w grudniu 2013 roku.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku udział w liczbie głosów posiadanych przez Grupę w spółkach zależnych oraz współkontrolowanych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ROBYG Park Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., Jagodno Estates Sp. z o.o., Buforowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Young City Sp. z o.o., ROBYG Wola Investment Sp. z o.o., Królewski Park Sp. z o.o. są wszystkie spółkami celowymi („SPV”), zawiązanymi lub zakupionymi w celu realizacji projektów deweloperskich w Polsce. Każda spółka celowa została utworzona na potrzeby realizacji odrębnego projektu deweloperskiego.

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

MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji była spółką holdingową, która posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Park Sp. z o.o. W dniu 1 października 2012 roku Zgromadzenie Wspólników spółki MZM Properties Sp. z o.o. podjęło uchwałę dotyczącą rozwiązania spółki MZM Properties Sp. z o.o. ze względu na osiągnięcie przez spółkę wszystkich celów handlowych, dla których została utworzona, oraz ze względu na fakt, że nie wykonuje już swojej działalności. Likwidację zakończono w grudniu 2013 roku.

ROBYG Construction Poland Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o., ROBYG Development 1 Sp. z o.o., ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., FORT Property Sp. z o.o., OVERKAM 7 QUBE Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o., ROBYG Business Park Sp. z o.o. są spółkami holdingowymi. mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A., mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A. i mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A. zostały nabyte, aby zostać spółkami holdingowymi.

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

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

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

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

ROBYG Property Sp. z o.o. została utworzona w celu świadczenia usług w zakresie wynajmowania nieruchomości.

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

2. SKŁAD ZARZĄDU ROBYG S.A.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 19 marca 2014 roku.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. Profesjonalny osąd

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

Klasyfikacja umów leasingowych

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

4.2. Szacunki i założenia

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Stawki amortyzacyjne

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

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

Harmonogramy spłat części kredytów bankowych zaciągniętych przez Grupę powiązane są z planowanym harmonogramem zakończenia poszczególnych faz projektu finansowanych z danego kredytu. Tym samym podziału zobowiązań z tytułu tych kredytów bankowych na część długo- i krótkoterminową dokonuje się w oparciu o planowany harmonogram zakończenia konkretnego etapu projektu, z uwzględnieniem daty ostatecznej spłaty kredytu, określonej w umowie. Zmiany w wyżej wymienionych harmonogramach mogą skutkować zmianą sposobu prezentacji tej pozycji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Podział gruntów pod zabudowę na aktywa obrotowe i aktywa trwałe

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

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

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

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych i gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości. Testy na utratę wartości firmy nabytej w drodze połączeń jednostek gospodarczych przeprowadza się na koniec każdego roku obrotowego. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (lokal mieszkalnych w trakcie budowy) przeprowadza się porównując wartość księgową netto produkcji w toku powiększoną o oczekiwane koszty ukończenia budowy lokali z aktualnymi rynkowymi cenami sprzedaży ukończonych lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. W przypadku gruntów (zarówno tych zaklasyfikowanych do zapasów, jak i tych zaklasyfikowanych do aktywów trwałych) analizę przeprowadza się na podstawie wycen zewnętrznych i wewnętrznych sporządzonych dla tych gruntów lub poprzez porównanie ich wartości księgowych netto do cen sprzedaży gruntów w danej okolicy lub poprzez porównanie wartości gruntu powiększonego o oczekiwane koszty budowy z oczekiwanymi cenami sprzedaży gotowych mieszkań w danej okolicy. Testy na utratę wartości firmy wymagają oszacowania wartości użytkowej ośrodka generującego środki pieniężne lub grupy ośrodków generujących środki pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy. Szacunki wartości użytkowej przeprowadza się w oparciu o ustalenie przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez dany ośrodek i wymagają one określenia stopy dyskontowej, w celu

obliczenia aktualnej wartości tych przepływów pieniężnych. Na podstawie wyżej opisanych analiz, kierownictwo Grupy ustala, czy są podstawy do rozpoznania odpisów aktualizujących wartość środków trwałych, gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz wartości firmy a także czy istnieją podstawy do obniżenia wartości zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Szczegółowe informacje dotyczące testu na utratę wartości firmy opisane są w Nocie 17.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Rezerwy

Grupa utworzyła rezerwy dla wszystkich istotnych i mających podstawy postępowań sądowych toczących się z udziałem podmiotów wchodzących w skład Grupy, uwzględniając potencjalne negatywne skutki tych postępowań dla podmiotów wchodzących w skład Grupy. Szczegółowe informacje dotyczące spraw sądowych Grupy zostały opisane w Nocie 29.2 zaś szczegółowe informacje dotyczące utworzonych rezerw znajdują się w Nocie 26 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

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

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

5.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF różnią się od MSSF UE. Spółka skorzystała z możliwości, występującej w przypadku stosowania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE, zastosowania MSSF 10, MSSF 11, MSSF 12, zmienionego MSR 27 oraz MSR 28 dopiero od okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku.

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

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

5.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2013 roku:

- MSR 19 *Świadczenia pracownicze* (zmiany 2011) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,

Zmiany wprowadzone do MSR 19 w zakresie programów określonych świadczeń: dotyczą m.in.: usunięcia metody „korytarza”, wprowadzenia wymogu natychmiastowego ujmowania zmian w aktywach/ zobowiązaniach programu oraz bezzwłocznego ujmowania kosztów przeszłego zatrudnienia, ujmowania zysków/ strat aktuarialnych w innych całkowitych dochodach oraz rozszerzenia zakresu ujawnień.

Zmiany wprowadzają także zmiany w zakresie podziału na krótko i długoterminowe świadczenia pracownicze.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, ani całkowite dochody Grupy.

- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji innych całkowitych dochodów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2013 roku lub później

Zmiany dotyczą grupowania pozycji innych całkowitych dochodów. Pozycje innych całkowitych dochodów podlegające w przyszłości przeklasyfikowaniu do zysku lub straty prezentowane są oddzielnie od pozycji, które nie będą przeklasyfikowane do zysku lub straty.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, ani całkowite dochody Grupy.

- MSR 1 *Wyjaśnienie dotyczące wymogu danych porównawczych* (zmiana)

Zmiany te wyjaśniają różnicę pomiędzy dobrowolnymi dodatkowymi danymi porównawczymi i minimalnymi wymaganiami dotyczącymi danych porównawczych. Grupa musi pokazywać dane porównawcze w dodatkowych notach objaśniających, gdy dobrowolnie udostępnia dane porównawcze za dodatkowy okres porównawczy w stosunku do wymaganego minimum jednego okresu porównawczego. Zmiany precyzują, że skonsolidowanemu sprawozdaniu z sytuacji finansowej/ skonsolidowanemu bilansowi na początek okresu porównawczego (na dzień 1 stycznia 2012 roku w przypadku Grupy), przedstawionemu ze względu na retrospektywne przekształcenia lub przeklasyfikowania pozycji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej/ skonsolidowanym bilansie nie muszą towarzyszyć dane porównawcze w dodatkowych notach objaśniających. Zmiana ta dotyczy wyłącznie prezentacji i nie ma wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

- MSSF 13 *Wycena wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,

MSSF 13 wprowadza jeden zbiór zasad dotyczących sposobu ustalania wartości godziwej finansowych i niefinansowych aktywów i zobowiązań, gdy taka wycena jest wymagana lub dozwolona przez MSSF.

MSSF 13 nie zmienia tego, kiedy Grupa ma obowiązek dokonać wyceny według wartości godziwej. Regulacje MSSF 13 mają zastosowanie zarówno do wyceny początkowej, jak i wyceny po początkowym ujęciu.

MSSF 13 wymaga nowych ujawnień w obszarze technik (metod) wyceny oraz informacji/ danych wejściowych do ustalenia wartości godziwej oraz wpływu pewnych informacji wejściowych na wycenę według wartości godziwej.

MSSF 13 definiuje wartość godziwą jako cenę wyjścia. W wyniku wytycznych w MSSF 13, Grupa ponownie oceniła swoje polityki dotyczące pomiaru wartości godziwej, w szczególności dotyczące danych wejściowych, takich jak ryzyko niewykonania przy wycenie wartości godziwej zobowiązań. Zastosowanie MSSF 13 nie ma istotnego wpływu na wyniki pomiarów wartości godziwej Grupy. Dodatkowe ujawnienia gdzie jest to wymagane, są zawarte w poszczególnych notach odnoszących się do aktywów i zobowiązań, których wartości godziwe były określane.

- *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 wprowadzają dodatkowe ujawnienia ilościowe i jakościowe dotyczące transferów/ przeniesień aktywów finansowych, jeżeli:

- aktywa finansowe są w całości usuwane z bilansu, ale jednostka utrzymuje zaangażowanie w te aktywa (np. poprzez opcje lub gwarancje dotyczące przeniesionych aktywów)
- aktywa finansowe nie są w całości usuwane z bilansu.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później dotyczące MSR 16 oraz MSR 32 - zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Grupy.
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2012 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później oraz 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 do MSSF 1 nie dotyczyły Grupy.

- 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,

Interpretacja nie ma zastosowania dla Grupy.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie za wyjątkiem:

- *Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej dla aktywów niefinansowych - Zmiany do MSR 36 Utrata wartości aktywów*

Zmiany te usunęły niezamierzone konsekwencje MSSF 13 dotyczące ujawnień wymaganych zgodnie z MSR 36. Ponadto, zmiany te wymagają ujawnienia wartości odzyskiwalnej dla aktywów lub ośrodków wypracowujących środki pieniężne (CGU), dla których została rozpoznana lub odwrócona utrata wartości

w danym okresie. Zmiany te mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania, pod warunkiem, że został zastosowany MSSF 13.

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

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

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* i późniejsze zmiany – data wejścia w życie została przesunięta przez RMSR bez wskazania terminu zatwierdzenia,
- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Grupa zamierza stosować ten standard od 1 stycznia 2014 roku,
- MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Grupa zamierza stosować ten standard od 1 stycznia 2014 roku,
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Grupa zamierza stosować ten standard od 1 stycznia 2014 roku,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 *Przepisy przejściowe* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 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. Grupa zamierza stosować ten standard od 1 stycznia 2014 roku,
- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Grupa zamierza stosować ten standard od 1 stycznia 2014 roku,
- 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 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 lub później.
- KIMSF 21 *Podatki i Opłaty* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 39 *Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń* (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Plany określonych świadczeń: Składki pracowników* (opublikowane dnia 21 listopada 2013 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

- *Poprawki do MSSF 2010-2012* – niektóre poprawki mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre mają zastosowanie dla ewentualnych transakcji mających miejsce w dniu 1 lipca 2014 roku lub po tym dniu – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Poprawki do MSSF 2011-2013* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *MSSF 14 Salda pozycji odroczonej w wyniku działalności o regulowanych cenach* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Szacowany wpływ zastosowania MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne* na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku został opisany w Nocie 30 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zarząd bada wpływ wprowadzenia powyższych nowych standardów, zmian istniejących standardów i interpretacji na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę.

8. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

8.1. Podstawa konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku, jak to opisano w Nocie 1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

Udział w jednostkach zależnych

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Udział we wspólnym przedsięwzięciu

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

Udział w jednostkach stowarzyszonych

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

8.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudzień 2013 roku	31 grudzień 2012 roku
USD	3,0120	3,0996
EUR	4,1472	4,0882

8.3. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie

8.4.1 Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4.2 Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

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

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

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

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

8.5. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

8.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

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

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

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

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

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

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

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

8.7. Leasing

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka

trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.

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

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

8.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może

przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

8.9. Koszty finansowania zewnętrznego

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

Dodatknie różnice kursowe nie podlegają kapitalizacji.

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

8.10. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

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

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

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

- b) Został zgodnie z MSR 39 zakwalifikowany do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy. Zmiany wartości godziwej tych instrumentów finansowych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2013 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2012 roku).

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

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

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

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

8.11. Utrata wartości aktywów finansowych

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

8.11.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

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

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

8.11.2 Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

8.11.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i – w przypadku aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej – amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w zysku lub stracie w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do zysku lub straty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Nie można ujmować w zysku lub stracie w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych

kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w zysku lub stracie w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w zysku lub stracie w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

8.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

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

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

Grupa nie posiada instrumentów pochodnych spełniających zasady rachunkowości zabezpieczeń.

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

Na 31 grudnia 2013 roku ani na 31 grudnia 2012 roku Grupa nie posiadała żadnych instrumentów pochodnych.

8.13. Zapasy

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

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

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

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

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

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

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

8.14. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

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

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

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

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

8.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

8.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

8.17. Zaliczki od klientów wpłacone na indywidualne rachunki powiernicze

Ze względu na wprowadzenie nowych przepisów, z których wynika konieczność otworzenia indywidualnych rachunków powierniczych dla zaliczek wpłacanych przez klientów Grupy z tytułu zakupu mieszkań po wejściu wyżej wymienionych przepisów w życie, Grupa wprowadziła politykę wykazywania kwot znajdujących się na tych indywidualnych rachunkach powierniczych jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.

8.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

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

8.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2013 roku, podobnie jak na dzień 31 grudnia 2012 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty lub przychody finansowe.

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

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

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

8.20. Rezerwy

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

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

8.21. Płatności w formie akcji własnych

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

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

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

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

8.22. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny

sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej:

8.22.1 Przychody ze sprzedaży mieszkań

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

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

8.22.2 Odsetki

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

8.23. Podatki dochodowe

8.23.1 Bieżący podatek dochodowy

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

8.23.2 Podatek odroczony

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

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

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych

przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

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

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

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

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

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

8.23.3 Podatek od towarów i usług (VAT)

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

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

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

8.24. Zysk netto na akcję

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

9. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Bieżąca działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega aktualnie głównie na budowie i sprzedaży mieszkań, aczkolwiek skoncentrowana jest w różnych miastach w obrębie Polski (Warszawa, Gdańsk oraz Wrocław). Segmenty operacyjne zostały utworzone na poziomie poszczególnych spółek celowych realizujących projekty w danych lokalizacjach, które zostały agregowane dla celów sprawozdawczych. Agregacja dla celów sprawozdawczych została dokonana na podstawie lokalizacji geograficznych. Według oceny Zarządu, zidentyfikowane segmenty operacyjne mają podobne właściwości gospodarcze. Do działalności nieprzypisanej zaalokowano działalność pomocniczą w ramach Grupy, świadczoną przez spółkę zarządzającą projektami (ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.), spółki holdingowe (ROBYG S.A., ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., ROBYG Development 1 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o., FORT Property Sp. z o.o., ROBYG Construction Poland Sp. z o.o., ROBYG Business Park Sp. z o.o., OVERKAM 7 Qube Sp. z o.o., OVERKAM 7 Qube Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A., mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A., mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.), spółkę zajmującą się generalnym wykonawstwem (ROBYG Construction Sp. z o.o.) oraz spółkę organizującą proces sprzedaży mieszkań (ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.) a także spółki ROBYG Property Sp. z o.o. i P-Administracja Sp. z o.o. z uwagi na fakt, iż usługi świadczone przez te spółki na rzecz podmiotów spoza Grupy nie są istotne.

Grupa wyróżnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment warszawski, do którego zaliczono spółki: ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., M3 Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.), ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Park Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o., Wilanów Office Center Sp. z o.o., ROBYG Young City Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., Królewski Park Sp. z o.o. and ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.
- segment gdański, do którego zaliczono spółki: ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o. and ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.,
- segment wrocławski, do którego zaliczono Grupę Jagodno Estates Sp. z o.o. Group (obejmującą spółki Jagodno Estates Sp. z o.o. oraz Buforowa Sp. z o.o.).

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

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące przychodów, zysku brutto ze sprzedaży oraz pozostałe ujawnienia wymagane przez MSSF 8 „Segmenty operacyjne” dotyczące poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku oraz rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku:

	Segmenty operacyjne			Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
	Warszawa	Gdańsk	Wrocław		
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	292 890	160 302	-	32 723	485 915
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	2 957	-	-	198 544	201 501
Korekty konsolidacyjne	(2 957)	-	-	(198 544)	(201 501)
Przychody ze sprzedaży razem	292 890	160 302	-	32 723	485 915
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży	52 555	31 688	-	6 293	90 536
Bezgotówkowa korekta konsolidacyjna ujęta w zysku / (stracie) brutto ze sprzedaży - szerzej opisana w Nocie 10.2	(40 164)	(2 258)	-	-	(42 422)

Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku:

	Segmenty operacyjne			Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
	Warszawa	Gdańsk	Wrocław		
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	334 467	61 345	-	7 079	402 891
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	12	2	-	247 117	247 131
Korekty konsolidacyjne	(12)	(2)	-	(247 117)	(247 131)
Przychody ze sprzedaży razem	334 467	61 345	-	7 079	402 891
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży	87 300	14 790	-	(4 486)	97 604
Bezgotówkowa korekta konsolidacyjna ujęta w zysku / (stracie) brutto ze sprzedaży - szerzej opisana w Nocie 10.2	(40 245)	(1 651)	-	-	(41 896)

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki”	82 472	87 124
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Szczęśliwy Dom”	-	879
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Osiedle Zdrowa”	91 308	110 075
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „City Apartments”	115 990	109 718
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Lawendowe Wzgórze”	44 448	30 507
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Osiedle Kameralne”	-	26 091
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Słoneczna Morena”	66 837	30 212
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Albatros Towers”	48 807	-
Pozostałe przychody ze sprzedaży od podmiotów powiązanych (szczegółowo opisane w Nocie 30)	30 706	5 439
Pozostałe przychody ze sprzedaży od podmiotów niepowiązanych	5 347	2 846
Całkowite przychody ze sprzedaży	485 915	402 891

10.2. Koszt własny sprzedaży

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu "Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki"	(61 182)	(59 265)
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Szczęśliwy Dom”	-	(760)
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Osiedle Zdrowa”	(79 189)	(93 599)
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „City Apartments”	(96 202)	(76 308)
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Lawendowe Wzgórza”	(35 034)	(25 081)
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Osiedle Kameralne”	-	(20 262)
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Słoneczna Morena”	(50 768)	(20 713)
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Albatros Towers”	(40 685)	-
Pozostałe koszty własne sprzedaży	(32 319)	(9 299)
Razem koszt własny sprzedaży	(395 379)	(305 287)

W koszcie własnym sprzedaży przedstawionym powyżej, kwota 42 422 tys. PLN (z czego 16 422 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Osiedle Zdrowa”, 23 742 tys. PLN w odniesieniu do projektu „City Apartments”, 1 953 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Lawendowe Wzgórza” i 305 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Słoneczna Morena”) dotyczy alokacji nadwyżki wartości godziwych wymienionych projektów nad ich wartościami księgowymi (za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku koszty te wynosiły 41 896 tys. PLN, i związane były z projektem „Osiedle Zdrowa” 21 607 tys. PLN, z projektem „City Apartments” 18 638 tys. PLN, z projektem „Lawendowe Wzgórza” 1 538 tys. PLN i z projektem „Słoneczna Morena” 113 tys. PLN). Alokacja ceny nabycia odzwierciedlała nadwyżkę wartości godziwej projektów wniesionych aportem nad ich wartością księgową w momencie wniesienia ich aportem, tj. na dzień 22 kwietnia 2008 roku.

10.3. Pozostałe przychody

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (szczegółowe informacje w Nocie 16)	3 996	3 372
Rozwiązanie rezerw	922	16
Kary zapłacone przez klientów i podwykonawców	409	401
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-	55
Zwrot kosztów postępowania sądowego	248	-
Pozostałe	499	184
Pozostałe przychody ogółem	6 074	4 028

10.4. Pozostałe koszty

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Utworzone rezerwy	(3 446)	(20)
Koszty spraw sądowych	(464)	(340)
Rezerwa na należności i odpisy należności	(33)	-
Sponsorowanie i darowizny	(73)	(47)
Odszkodowania wypłacone klientom	(55)	(40)
Podatki i opłaty	(274)	(598)
Pozostałe	(313)	(190)
Pozostałe koszty ogółem	(4 658)	(1 235)

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

10.5. Przychody finansowe

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych	4 917	5 861
Przychody z tytułu pożyczki udzielonej podmiotowi powiązanemu (szczegóły w Nocie 30)	1 912	608
Przychody z tytułu odsetek od klientów i podwykonawców	82	-
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	589
Efekt dyskonta z tytułu pozostałych zobowiązań długoterminowych	293	231
Pozostałe	340	341
Przychody finansowe ogółem	7 544	7 630

10.6. Koszty finansowe

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Odsetki od kredytów bankowych	(2 401)	(3 932)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	(1 608)	(442)
Odsetki od obligacji	(12 903)	(12 219)
Odsetki od pozostałych zobowiązań	(1 495)	(1 020)
Straty z tytułu różnic kursowych netto	(231)	-
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	(170)	(242)
Prowizje bankowe	(995)	(824)
Pozostałe koszty finansowe	(362)	(319)
Koszty finansowe ogółem	(20 165)	(18 998)

10.7. Koszty według rodzajów

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Amortyzacja	10.8	(1 095)	(1 224)
Zużycie materiałów i energii		(4 215)	(4 096)
Usługi obce		(223 980)	(253 029)
Podatki i opłaty		(2 798)	(1 224)
Koszty świadczeń pracowniczych	10.9	(10 038)	(9 108)
Pozostałe koszty rodzajowe		(2 707)	(1 834)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:		(244 833)	(270 515)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży		(395 379)	(305 287)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu		(14 265)	(12 240)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu		(20 944)	(19 587)
Zmiana stanu produktów		185 755	66 599

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	-	(31)
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	(10)
	-	(41)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych	(4)	(45)
	(4)	(45)

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(938)	(1 035)
Amortyzacja pozostałych wartości niematerialnych	(153)	(103)
	(1 091)	(1 138)
Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem	(1 095)	(1 224)

10.9. Koszty świadczeń pracowniczych

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Wynagrodzenia	(7 946)	(5 799)
Koszt płatności w formie akcji własnych (szczegóły zostały opisane w Nocie 24 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego)	(581)	(1 931)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(965)	(914)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(546)	(464)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	(10 038)	(9 108)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(1 731)	(220)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(1 758)	(1 805)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(6 549)	(7 083)

11. PODATEK DOCHODOWY**11.1. Obciążenie podatkowe**

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
<i>Bieżący podatek dochodowy</i>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(11 526)	(11 916)
Korekty dotyczące podatku dochodowego z lat ubiegłych		
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>		
Związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	(3 833)	(6 802)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(15 359)	(18 718)

11.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku przedstawia się następująco:

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Wynik finansowy brutto z działalności kontynuowanej	44 122	43 703
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2012: 19%)	(8 383)	(8 303)
Nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(1 353)
Nierozpoznane zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	976	-
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów – płatności w formie akcji własnych	(110)	(366)
Trwale różnice dotyczące odpisu aktualizującego wartość zapasów	-	(2 565)
Trwale różnice wynikające z alokacji ceny nabycia	(8 060)	(9 041)
Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i obniżenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wyniku reorganizacji działalności poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy	-	2 824
Pozostałe	218	86
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej (35%) (rok zakończony 31 grudnia 2012 roku: 43%)	(15 359)	(18 718)
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(15 359)	(18 718)

11.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	<i>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>		<i>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2013 roku</i>	<i>31 grudnia 2012 roku</i>	<i>31 grudnia 2013 roku</i>	<i>31 grudnia 2012 roku</i>
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice związane z zapasami i zaliczkami od klientów i powstałe z tytułu innego momentu ujęcia przychodu dla celów księgowych i podatkowych	36 598	39 235	2 637	(6 476)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	3 604	2 708	(896)	(317)
Inne	59	45	(14)	410
Rezerwy brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40 261	41 988	1 727	(6 383)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Niezapłacone odsetki od pożyczek i kredytów nieskapitalizowane w zapasach	13 727	8 671	5 056	4 014
Rezerwy	3 250	3 677	(427)	2 133
Straty podatkowe	9 082	14 950	(5 868)	(4 760)
Różnice przejściowe związane z zapasami	6 255	7 654	(1 399)	(922)
Różnice przejściowe związane z różnicami między podatkową a księgową wartością zapasów	18 138	21 891	(3 753)	(326)
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe na pożyczkach	94	103	(9)	(160)
Pozostałe	1 104	264	840	(398)
Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	51 650	57 210	(5 560)	(419)
Efekt kompensaty aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na poziomie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek wchodzących w skład Grupy	20 415	14 261		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(3 833)	(6 802)
Podatek odroczonego wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:				
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 236	42 949		
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 846	27 727		

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

12. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	26 096	20 033
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	259 277 819	257 712 816
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,10	0,08

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	26 096	20 033
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	260 238 765	259 065 693
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,10	0,08

13. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

W dniu 23 kwietnia 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2012 rok w wysokości 20 678 tys. PLN (0,08 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 30 kwietnia 2013 roku zaś dywidendę wypłacono 17 maja 2013 roku.

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

Za rok 2013 Zarząd ROBYG S.A. proponuje wypłacenie dywidend w wysokości 0,08 PLN na akcję, co na datę niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wynosiłoby kwotę 20 967 tys. PLN.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka wypłaciła zaliczki na dywidendy dla akcjonariuszy niekontrolujących w wysokości 6 000 tys. PLN (0 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku).

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

14. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Środki transportu	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 roku	1 506	9 799	11 305
Zwiększenia	476	978	1 454
Zbycia i likwidacje	(115)	(1 019)	(1 134)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 roku	1 867	9 758	11 625
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2013 roku	584	2 920	3 504
Odpis amortyzacyjny za okres	268	670	938
Umorzenie dotyczące zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(90)	(1 019)	(1 109)
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2013 roku	762	2 571	3 333
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2013 roku	922	6 879	7 801
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2013 roku	1 105	7 187	8 292

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

Wartość rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych przez jednostki Grupy na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiła 6 249 tys. PLN (na 31 grudnia 2012 roku: 6 219 tys. PLN). Aktywa będące przedmiotem leasingu pozostają własnością leasingodawcy do chwili skorzystania przez Grupę z opcji zakupu.

15. LEASING**15.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego**

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

- łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 1 470 tys. PLN,
- wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
- wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają opcję wykupu przedmiotu leasingu.

Ponadto, w 2011 roku, Grupa jako leasingobiorca sprzedała i dokonała leasingu zwrotnego powierzchni biurowych (używanych jako biuro administracyjne Grupy) od ING Lease (Polska) Sp. z o.o. (Leasingodawca). Leasing ten jest traktowany przez Grupę jako leasing finansowy, ponieważ Grupa jest

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

zobowiązana do wykupienia biur po upływie okresu leasingu. Podstawowe informacje dotyczące umowy leasingu są następujące:

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu leasingu finansowego oraz wartość bieżąca netto minimalnych opłat leasingowych przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2013 roku		31 grudnia 2012 roku	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
W okresie 1 roku	991	943	899	793
W okresie od 1 do 5 lat	2 511	2 093	2 451	2 050
Powyżej 5 lat	-	-	604	503
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	3 502	3 036	3 954	3 346
Minus koszty finansowe	(466)	-	(608)	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:				
- krótkoterminowe	3 036	3 036	3 346	3 346
- długoterminowe	943	943	793	793
- długoterminowe	2 093	2 093	2 553	2 553

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku Grupa nie dokonywała płatności warunkowych na podstawie umów leasingu finansowego.

16. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

16.1. Nieruchomości inwestycyjne

	2013	2012
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	99 680	141 626
Zwiększenia - nabycie spółki zależnej	-	25 138
Zysk z wyceny inwestycji w nieruchomości do wartości godziwej	554	3 372
Przeniesienie z zapasów wynajmowanego lokalu usługowego	2 350	1 063
Przeniesienie pierwszego etapu projektu ROBYG Business Center do nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	(13 965)
Przeniesienie pierwszego etapu projektu ROBYG Business Center z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	42 893	-
Wylączenie 49% wartości nieruchomości inwestycyjnych w ramach projektu ROBYG Young City na skutek rozpoczęcia konsolidacji proporcjonalnej tego projektu	-	(13 508)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych do gruntów przeznaczonych pod zabudowę klasyfikowanych jako aktywa trwałe w ramach projektu Lawendowe Wzgórze	-	(43 592)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	(44 835)	-
Koszty poniesione	3 818	-
Inne	-	(454)
Bilans zamknięcia 31 grudnia	104 460	99 680

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku), metod dochodowych i/lub w oparciu o wyceny wewnętrzne. Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku zaklasyfikowano do Poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 *Wycena wartości godziwej*.

Nieruchomości inwestycyjne (razem z nieruchomościami inwestycyjnymi w budowie) o łącznej wartości 100 006 tys. PLN (31 grudnia 2012 roku: 131 336 tys. PLN) stanowią zabezpieczenie (w formie ustanowionych na nich hipotek) kredytów bankowych zaciągniętych przez Grupę oraz obligacji wyemitowanych przez Grupę (szczegółowe informacje dotyczące tych hipotek oraz innych zabezpieczeń ustanowionych w związku z kredytami bankowymi zaciągniętymi przez Grupę oraz w związku z obligacjami wyemitowanymi przez Grupę znajdują się w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

16.2. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	2013	2012
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	33 206	-
Koszty poniesione w ciągu okresu	6 245	19 241
Zysk netto z wyceny do wartości godziwej	3 442	-
Przeniesienie pierwszego etapu projektu ROBYG Business Center z nieruchomości inwestycyjnych w budowie do nieruchomości inwestycyjnych	(42 893)	13 965
Bilans zamknięcia 31 grudnia	-	33 206

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

Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Wartość firmy
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 roku	29 139
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 roku	29 139
Utrata wartości na dzień 1 stycznia 2013 roku	7 651
Utrata wartości na dzień 31 grudnia 2013 roku	7 651
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2013 roku	21 488
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2013 roku	21 488
Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Wartość firmy
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 roku	29 139
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 roku	29 139
Utrata wartości na dzień 1 stycznia 2012 roku	7 651
Utrata wartości na dzień 31 grudnia 2012 roku	7 651
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2012 roku	21 488
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2012 roku	21 488

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Test na utratę wartości firmy powstałej przy zakupie spółki ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2013 roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku nie odnotowano utraty wartości firmy.

W ciągu 2010 roku, z racji reorganizacji procesów biznesowych w ramach Grupy, część usług dotychczas świadczonych przez ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. a związanych z organizacją procesu sprzedaży mieszkań wybudowanych przez poszczególne spółki Grupy, zaczęła być świadczona przez inną spółkę w ramach Grupy – tj. ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. Z tego powodu, test na utratę wartości firmy został przeprowadzony w odniesieniu do wartości odzyskiwalnych obu tych spółek - spółki ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. (która to spółka świadczy usługi zarządzania projektami, usługi księgowe oraz usługi najmu powierzchni biurowych na rzecz innych spółek z Grupy) a także spółki ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. Wartości odzyskiwalne ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. oraz ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2013 ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 9,0% (2012: 11,6%) a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane przy przyjęciu stopy wzrostu wynoszącej 2,0% (2012: 2,0%), co jest szacowaną długoterminową stopą wzrostu dla sektora budownictwa mieszkaniowego.

Najważniejsze założenia przyjęte przy wyliczaniu wartości użytkowej:

Wyliczenie wartości użytkowej jest najbardziej podatne na założenia dotyczące:

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Zarząd Spółki jest zdania, że żadna prawdopodobna zmiana któregośkolwiek z powyższych założeń nie spowoduje, że wartość bilansowa ośrodków generujących wpływy pieniężne, do których została zaalokowana wartość firmy, będzie wyższa od ich wartości odzyskiwanej.

17.2. Inne wartości niematerialne

Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Znak towarowy	Pozostałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 roku	500	407	907
Zwiększenia	–	516	516
Zmniejszenia (likwidacje)	–	–	–
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 roku	500	923	1 423

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Umorzenie na dzień 1 stycznia 2013 roku	330	284	614
Odpis amortyzacyjny za okres	73	84	157
Amortyzacja dotycząca zlikwidowanych wartości niematerialnych	-	-	-
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2013 roku	403	368	771
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2013 roku	170	123	293
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2013 roku	97	555	652
Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Znak towarowy	Pozostałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 roku	500	276	776
Zwiększenia	-	131	131
Zmniejszenia (likwidacje)	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 roku	500	407	907
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2012 roku	257	199	456
Odpis amortyzacyjny za okres	73	85	158
Amortyzacja dotycząca zlikwidowanych wartości niematerialnych	-	-	-
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2012 roku	330	284	614
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2012 roku	243	77	320
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2012 roku	170	123	293

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

18. NABYCIE I SPRZEDAŻ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH ORAZ NABYCIE I SPRZEDAŻ JEDNOSTEK STOWARZYSZONYCH

Nabycia w 2013 roku:

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Grupa sprzedała 49% udziałów posiadanych w spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. na rzecz NCRE Investments Ltd za kwotę 24 tys. PLN. Równocześnie Spółka podpisała umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint-venture) z NCRE Investments Ltd dotyczącą projektu Osiedle Królewskie realizowanego przez spółkę ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. Grupa nie sprawuje kontroli nad spółką ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. lecz sprawuje wspólną kontrolę nad tym podmiotem wraz z NCRE Investments Ltd z uwagi na to, że obu wspólnikom przysługuje prawo mianowania równej liczby członków rady nadzorczej (w skład rady nadzorczej wchodzi 4 członków a każdemu ze wspólników przysługuje prawo do powoływania 2 członków) i tym samym sprawują oni wspólną kontrolę nad składem zarządu.

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

	<i>Wartość bilansowa (bezpośrednia, przed sprzedażą)</i>	<i>Wartości godziwe na moment sprzedaży</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 354	7 354
Zapasy	37 551	37 551
Pozostałe aktywa	8 906	8 906
	53 811	53 811
Zobowiązania oprocentowane	52 503	52 503
Pozostałe zobowiązania	1 481	1 481
	53 984	53 984

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

	<i>Wartość bilansowa (bezpośrednia, przed sprzedażą)</i>	<i>Wartości godziwe na moment sprzedaży</i>
Aktywa netto	(173)	(173)
% sprzedanych aktywów netto		49%
Wartość sprzedanych aktywów netto		(85)
Łączna cena otrzymana		24
Wpływ środków pieniężnych z nabycia jest następujący:		
Środki pieniężne netto zbyte wraz ze spółką celową		(3 603)
Środki pieniężne otrzymane		24
Wpływy środków pieniężnych netto		(3 579)

Ponadto, w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Grupa wraz z NCRE Investments Ltd. utworzyła dwie nowe spółki – Królewski Park Sp. z o.o. oraz ROBYG Wola Investment Sp. z o.o., obie posiadające kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN każda, w których Grupa posiada 51% udziałów natomiast NCRE Investments Ltd. posiada 49% udziałów. Grupa sprawuje wspólną kontrolę nad tymi jednostkami wraz ze spółką NCRE Investments Ltd.

Ponadto, w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Grupa utworzyła nową spółkę – ROBYG Property Sp. z o.o., posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN oraz nabyła trzy nowe jednostki: mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A., mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A. and mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A. za łączną cenę nabycia w wysokości 170 tys. PLN.

Nabycia w 2012 roku:

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

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

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

	<i>Wartość bilansowa (bezpośrednia, przed nabyciem)</i>	<i>Wartości godziwe na moment nabycia</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 215	1 215
Zapasy	21 193	22 416
Nieruchomości inwestycyjne	23 915	25 138
Pozostałe aktywa	308	308
	46 631	49 077
Zobowiązania oprocentowane	47 011	47 011
Pozostałe zobowiązania	9	9
	47 020	47 020
Aktywa netto	(389)	2 057
Łączna cena zapłacona		2 057
Wpływ środków pieniężnych z nabycia jest następujący:		
Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką celową		1 215
Środki pieniężne zapłacone		(2 057)
Wpływy środków pieniężnych netto		(842)

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

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

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

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

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

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

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

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

19. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE**19.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe**

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Pożyczki udzielone (krótkoterminowe) - szczegółowe informacje dotyczące warunków, kwot i pożyczkobiorców zostały przedstawione w tabeli poniżej	1 486	16 558
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych	20 048	-
Pozostałe	8	-
Ogółem krótkoterminowe aktywa finansowe	21 542	16 558

Kwota 1 486 tys. PLN wykazana na dzień 31 grudnia 2013 roku dotyczy niewyeliminowanej części pożyczek udzielonych przez Grupę jednostkom konsolidowanym proporcjonalnie.

Pożyczkodawca	Termin spłaty	Kwota pożyczki	Oprocentowanie
ROBYG Young City Sp. z o.o.	2014-09-30	9	WIBOR 6M + marża
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	2014-12-31	1 195	Stale 1)
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	2014-12-31	59	WIBOR 6M + marża
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	2014-12-31	26	Stale
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	2014-06-30	128	Stale
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	2014-06-30	69	WIBOR 6M + marża
Razem:		1 486	

1) Od 1 stycznia 2014 roku, stopa bazowa została zmieniona na WIBOR 6M.

Pożyczki były denominowane w PLN i zostały udzielone na zasadach rynkowych.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku, Grupa posiada kwoty zdeponowane na indywidualnych rachunkach powierniczych zgodnie z nowymi przepisami, o których mowa w Nocie 8 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w łącznej wysokości 20 048 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2012 roku: 0 PLN).

19.2. Długoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Pożyczki udzielone (długoterminowe) - szczegółowe informacje dotyczące warunków, kwot i pożyczkobiorców zostały przedstawione w tabeli poniżej	39 398	9 691
Pozostałe	65	-
Ogółem długoterminowe aktywa finansowe	39 463	9 691

Kwota 39 398 tys. PLN wykazana na dzień 31 grudnia 2013 roku dotyczy niewyeliminowanych części długoterminowych pożyczek udzielonych przez Grupę jednostkom konsolidowanym proporcjonalnie.

Pożyczkodawca	Termin spłaty	Kwota pożyczki	Oprocentowanie
ROBYG Young City Sp. z o.o.	2015-12-31	9 102	Stale
FORT Property Sp. z o.o.	2016-12-31	6	Stale 1)
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	2015-12-31	8 057	WIBOR 3M + marża
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	2016-09-30	3 008	WIBOR 6M + marża
Królewski Park Sp. z o.o.	2016-12-31	19 225	WIBOR 6M + marża
Razem:		39 398	

1) Od 1 stycznia 2014 roku, stopa bazowa została zmieniona na WIBOR 6M.

Zgodnie z umowami pożyczek, należne odsetki płatne są wraz z kwotą kapitału pożyczek na koniec okresu spłaty. Pożyczki zostały udzielone na zasadach rynkowych.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

20.1. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiła 143 218 tys. PLN (na 31 grudnia 2012 roku: 167 113 tys. PLN) i odnosiła się do gruntów, na których Grupa zamierza rozpocząć prace budowlane w okresie powyżej 2 lat od dnia bilansowego.

20.2. Zapasy

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	220 872	220 757
Produkcja w toku (mieszkania i lokale użytkowe w trakcie budowy, wraz z gruntami, na których są budowane)	256 352	356 835
Zaliczki na poczet nabycia usług budowlanych	6 206	961
Wyroby gotowe (mieszkania i lokale użytkowe w ramach inwestycji mieszkaniowych)	73 399	79 723
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	556 829	658 276

Na dzień 31 grudnia 2013 roku zapasy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych o łącznej wartości bilansowej 573 196 tys. PLN (na 31 grudnia 2012 roku: 615 639 tys. PLN) stanowiły zabezpieczenie kredytów hipotecznych zaciągniętych przez Grupę oraz obligacji (szczegółowe informacje dotyczące hipotek oraz innych zabezpieczeń ustanowionych w związku z kredytami bankowymi zaciągniętymi przez Grupę oraz obligacji przedstawione są w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Hipoteki zostały ustanowione na następujących pozycjach bilansowych wykazanych w ramach zapasów:

- Grunty przeznaczone pod zabudowę,
- Produkcja w toku,
- Wyroby gotowe

oraz na gruntach przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych.

Łączna wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku oraz skapitalizowana wartość kosztów finansowania zewnętrznego w latach zakończonych 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku wyniosła odpowiednio:

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego narastająco	67 126	91 853
	Rok zakończony	Rok zakończony
	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	11 143	13 105

Stopa kapitalizacji kosztów finansowych wyniosła w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku 6,5% rocznie (w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku: 7,0% rocznie).

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Grupa nie dokonała i nie odwróciła jakiegokolwiek odpisu dotyczącego trwałej utraty wartości gruntów zaklasyfikowanych do aktywów trwałych lub odpisu aktualizującego wartość zapasów.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku Grupa dokonała odpisu aktualizującego w odniesieniu do gruntu położonego we Wrocławiu, będącego w posiadaniu jednej z jednostek zależnych – Jagodno Estates Sp. z o.o. Kwota odpisu wynosiła 13 499 tys. PLN a odpis dotyczył gruntów zaklasyfikowanych do aktywów trwałych (w 2011 roku: 5 000 tys. PLN, odpis dotyczył zapasów). Koszty związane z odpisem zostały wykazane w oddzielnej linii kosztów w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

21. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

21.1. Pozostałe należności długoterminowe

Pozostałe należności długoterminowe, wynoszące na dzień 31 grudnia 2013 roku 1 275 tys. PLN, dotyczą należności wynikających z niewyeliminowanych części kaucji gwarancyjnej należnej podmiotom wchodzącym w skład Grupy od spółek ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., FORT Property Sp. z o.o. i ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., jednostek konsolidowanych przez Grupę przy zastosowaniu metody proporcjonalnej. Na dzień 31 grudnia 2012 roku, pozostałe należności długoterminowe wynosiły 617 tys. PLN i dotyczyły należności wynikających z niewyeliminowanej części kaucji zabezpieczającej należnej na rzecz podmiotów należących do Grupy od spółek ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. i FORT Property Sp. z o.o.

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

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych, pomniejszone o odpisy aktualizujące	7 874	8 154
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych pomniejszone o odpisy aktualizujące (szczegóły w Nocie 30)	10 415	3 523
Należności budżetowe	9 179	13 829
Zaliczki zapłacone dostawcom	-	-
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	725	688
Pozostałe należności	650	105
Należności ogółem, netto	28 843	26 299
Odpis aktualizujący należności	2 418	1 744
Należności ogółem, brutto	31 261	28 043

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 2 418 tys. PLN (na 31 grudnia 2012 roku: 1 744 tys. PLN) zostały uznane za nieściągalne i w związku z tym objęte odpisem.

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

	2013	2012
Na dzień 1 stycznia	1 744	709
Obciążenie za okres	1 283	1 035
Wykorzystanie	(500)	-
Odwrocenie	(109)	-
Na dzień 31 grudnia	2 418	1 744

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Tabela poniżej przedstawia strukturę należności z tytułu dostaw i usług, które według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku były przeterminowane, lecz nie uznano ich za nieściągalne:

	Razem	Nieprzeterminowane i ściągane	Przeterminowane, lecz ściągane				
			< 30 dni	30 – 60 dni	60 – 90 dni	90 – 120 dni	>120 dni
31 grudnia 2013 roku	19 664	9 883	4 148	2 734	861	281	1 757
31 grudnia 2012 roku	12 470	7 428	3 096	353	713	541	339

22. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów równa jest ich wartości bilansowej.

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

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	14 288	9 231
Lokaty krótkoterminowe	163 100	92 435
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	31 177	17 966
Środki pieniężne w drodze	..	50
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	208 565	119 682
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – depozyty środków pieniężnych na rachunkach bankowych dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz obligacji	14 358	4 398
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	222 923	124 080

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa posiadała środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w wysokości 45 535 tys. PLN (na 31 grudnia 2012 roku: 22 364 tys. PLN).

Kwota 31 177 tys. PLN (na 31 grudnia 2012 roku: 17 966 tys. PLN) dotyczy środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania zdeponowanych na rachunkach bankowych, na których gromadzone są wpłaty klientów z tytułu zakupionych mieszkań, kwoty zwolnione z indywidualnych rachunków powierniczych (posiadanych zgodnie z nowymi przepisami, o których mowa w Nocie 8 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego) i inne wpłaty klientów. Ograniczenie możliwości dysponowania tymi środkami polega na tym, iż do czasu ukończenia danej fazy inwestycji ich wydatkowanie podlega nadzorowi ze strony banku finansującego inwestycję budowlaną prowadzoną przez Grupę i środki te mogą być wykorzystane co do zasady wyłącznie w celu realizacji tej inwestycji. Z chwilą zakończenia danego etapu inwestycji, środki pieniężne są albo uwalniane na podstawie zgody banku (w którym to przypadku przestają być środkami o ograniczonej możliwości dysponowania) albo mogą być wykorzystane do finansowania prac nad pozostałymi etapami inwestycji.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Kwota 14 358 tys. PLN (na 31 grudnia 2012 roku: 4 398 tys. PLN) odnosi się do kaucji na rachunkach bankowych, stanowiących zabezpieczenie spłat kredytów bankowych udzielonych Grupie oraz kwot zablokowanych w celu przedterminowego wykupu obligacji.

Dodatkowo, na dzień 31 grudnia 2013 roku, Grupa posiadała kwoty zdeponowane na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych posiadanych zgodnie z nowymi przepisami, o których mowa w Nocie 8 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w łącznej wysokości 20 048 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2012 roku: 0 PLN), które zostały zaprezentowane w pozostałych krótkoterminowych aktywach finansowych (patrz Nota 19.1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

23. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

23.1. Kapitał zakładowy

Poniższa tabela prezentuje, akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przynajmniej 5% głosów na dzień 31 grudnia 2013 roku¹:

<i>Akcionariusz</i>	<i>Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcjonariusza(*)</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym (**)</i>
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	43,72%
Nanette Real Estate Group N.V.	66 075 821	25,36%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny i ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny (***)	19 388 584	7,44%
Pozostali akcjonariusze	61 168 488	23,48%
Razem	260 521 999	100,00%

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

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

(***) Informacje w oparciu o zawiadomienie otrzymane w dniu 28 marca 2013 roku.

W 2013 roku nastąpiły następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

- W marcu 2013 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 933 500 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,36% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 933 500 głosów i stanowiących 0,36% ogólnej liczby głosów w Spółce
- W marcu 2013 roku, ROBYG B.V. (spółka zależna od Nanette Real Estate Group N.V.) sprzedała 14 916 500 akcji Spółki stanowiących wówczas 5,77% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 14 916 500 głosów i stanowiących 5,77% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W marcu 2013 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny i ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny zawiadomiły Spółkę o nabyciu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie łącznie 10 000 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 3,87% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 10 000 000 głosów i stanowiących 3,87% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W maju 2013 roku, ROBYG B.V. (spółka zależna od Nanette Real Estate Group N.V.) sprzedała 8 000 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 3,10% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 000 000 głosów i stanowiących 3,10% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W maju 2013 roku, ROBYG B.V. (spółka zależna od Nanette Real Estate Group N.V.) sprzedała spółce Nanette Real Estate Group N.V. 8 120 896 akcji Spółki stanowiących wówczas 3,14% jej

¹ Informacje dotyczące liczby posiadanych akcji przedstawione w niniejszej tabeli są oparte o ostatnie zawiadomienia otrzymane przez Spółkę od akcjonariuszy, na których spoczywa obowiązek zawiadamiania Spółki wynikający z określonych przepisów prawa.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 120 896 głosów i stanowiących 3,14% ogólnej liczby głosów w Spółce.

- We wrześniu 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 8 900 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 3,42% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 900 000 głosów i stanowiących 3,42% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W październiku 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 2 850 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 1,09% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 2 850 000 głosów i stanowiących 1,09% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W grudniu 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 320 337 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,12% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 320 337 głosów i stanowiących 0,12% ogólnej liczby głosów w Spółce.

W dniu 28 lutego 2013 roku nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 25 793 550 PLN do kwoty 25 848 100 PLN poprzez emisję 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki w wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania części warrantów subskrypcyjnych przyznanych pracownikom i współpracownikom Grupy.

W dniu 26 lipca 2013 roku kapitał zakładowy Spółki podwyższono z kwoty 25 848 100,00 PLN do 26 052 199,90 PLN w drodze emisji 2 040 999 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania części warrantów subskrypcyjnych przyznanych dwóm członkom Zarządu Spółki (co opisano szczegółowo w Nocie nr 30 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego) oraz jednej innej osobie². Po podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, całkowita liczba akcji oraz całkowita liczba głosów przysługujących ze wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę wynosi 260 521 999.

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 z późniejszymi zmianami („Uchwała”), a także stosownie do postanowień regulaminu programu motywacyjnego Grupy z późniejszymi zmianami uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółki („Regulamin”), w dniu 24 października 2013 roku Zarząd Spółki przydzielił warranty serii D3 osobom uprawnionym na podstawie Uchwały i Regulaminu. Warranty serii D3 uprawniają do objęcia 549 900 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 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zastrzeżonych obowiązujących w ramach Spółki. Dodatkowo, w dniu 11 stycznia 2012 roku przydzielone zostały warranty serii A3, B3 i C3, uprawniające one do objęcia 340 167 nowych akcji serii G Spółki wyemitowanych na podstawie Uchwały za cenę emisyjną w wysokości 1,00 PLN za jedną akcję w terminie jednego roku począwszy od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zastrzeżonych obowiązujących w ramach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2013 roku prawa wynikające z przydzielonych warrantów serii A3, B3, C3 zostały wykonane przez uprawnione osoby.

² która przestała być członkiem Rady Nadzorczej Spółki w styczniu 2013 roku, lecz została członkiem Rady Nadzorczej jednej ze spółek zależnych Grupy.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Zmiany w kapitale zakładowym mające miejsce w okresie od 31 grudnia 2013 roku do daty zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane w Nocie 36.

23.1.1 Wartość nominalna akcji

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku wszystkie akcje wyemitowane przez ROBYG S.A. posiadały wartość nominalną wynoszącą 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

23.1.2 Prawa akcjonariuszy

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

23.2. Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Na dzień 31 grudnia 2013 roku nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 308 654 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2012 roku 306 817 tys. PLN) i powstała z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji pomniejszonej o koszty emisji nowych akcji, pomniejszonej o efekt korekt związanych z aportami oraz nabyciem spółek zależnych.

23.3. Zyski zatrzymane oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku nie istniały żadne inne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

23.4. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	2013	2012
Na dzień 1 stycznia	111 689	130 424
Dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowane udziałowcom niekontrolującym	(6 000)	-
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	(8 687)
Reklasyfikacja instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych do zobowiązań	(73 654)	(15 000)
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	2 667	4 952
Na dzień 31 grudnia	34 702	111 689

Na koniec grudnia 2013 roku Grupa zreklasyfikowała instrumenty dłużne o cechach kapitałowych w łącznej wartości nominalnej 75 964 tys. PLN z kapitałów przypisanych akcjonariuszom niekontrolującym do zobowiązań. Przeklasyfikowania dokonano w oparciu o aneksy do umów pożyczek zawarte pomiędzy Grupą a pożyczkodawcami. Instrumenty dłużne o cechach kapitałowych zreklasyfikowano według ich wartości godziwej na moment reklasyfikacji wynoszącej 74 580 tys. PLN.

Na koniec grudnia 2012 roku Grupa zreklasyfikowała instrumenty dłużne o cechach kapitałowych w

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

łącznie kwocie 15 000 tys. PLN z kapitałów przypisanych akcjonariuszom niekontrolującym do zobowiązań. Przeklasyfikowania dokonano w oparciu o aneksy do umów pożyczek zawarte pomiędzy Grupą a pożyczkodawcami. Instrumenty dłużne o cechach kapitałowych zreklasyfikowano według ich wartości godziwej na moment reklasyfikacji wynoszącej 14 262 tys. PLN.

Podczas roku zakończonego 31 grudnia 2013 roku, Grupa spłaciła 15 000 tys. PLN z instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych zreklasyfikowanych w 2012 roku oraz 20 000 tys. PLN z instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych zreklasyfikowanych w 2013 roku.

24. PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI

Pan Oscar Kazanelson, Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki (między innymi - poprzez jednostkę przez niego kontrolowaną) oraz Pan Artur Ceglarz, Wiceprezes Zarządu Spółki byli akcjonariuszami mniejszościowymi Spółki.

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., SICAR³, 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 zwolniona⁴.
- dodatkowo, Znaczący Akcjonariusze nabyli prawo odkupu akcji Spółki posiadanych przez Pana Artura Ceglarza proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym Spółki, w przypadku gdyby Pan Artur Ceglarz zakończył swoją współpracę (np. odpowiednio na podstawie umowy o pracę, doradztwo lub zarządzanie lub umowy o świadczenie usług) z Grupą ROBYG lub przestałby być zatrudniony przez Grupę ROBYG (odpowiednio na podstawie umowy o pracę, doradztwo lub zarządzanie lub umowy o świadczenie usług) w chwili wygaśnięcia danego okresu nabywania uprawnień, chyba, że wynikałoby to z trwałej niezdolności do pracy albo śmierci; lub gdyby Pan Artur Ceglarz został zwolniony przez Grupę ROBYG z powodu oszustwa, rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej). Na dzień 31 grudnia 2013 roku, wyżej opisane prawo do odkupu akcji posiadanych przez Pana Artura Ceglarza wygasło.

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

³ 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.

⁴ Na 31 grudnia 2013 roku wszystkie akcje będące w posiadaniu Artura Ceglarza i jednostki kontrolowanej przez Oscara Kazanelsona zostały już zwolnione z zakazu zbywania.

finansowego warrantów subskrypcyjne serii A, B, C i D zostały przydzielone i wydane uprawnionym osobom. Objęcie akcji wynikających z realizacji warrantów serii A3, B3, C3 i D3 zostało wykonane po dacie niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, podczas gdy objęcie akcji wynikające z realizacji pozostałych serii warrantów zostało wykonane wcześniej. Jednocześnie warrantów serii E zostaną przydzielone i wydane uprawnionym osobom w terminach określonych przez Radę Nadzorczą Spółki w odrębnej uchwale, przy czym wykonanie praw z nich wynikających nie może nastąpić później niż w dniu 31 grudnia 2016 roku. Jeden warrant przyznaje osobie uprawnionej prawo do objęcia jednej akcji serii G. Spółka uznała wyżej wymienioną transakcję za płatności w formie akcji własnych rozliczane w instrumentach kapitałowych.

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

- dla akcji przyznanych Panu Arturowi Ceglarzowi i jednostce kontrolowanej przez Pana Oscara Kazanelsona – na dzień pierwszej oferty publicznej akcji Spółki na GPW (tj. 3 listopada 2010 roku),
- dla warrantów serii A1A2A3, B1B2B3 i C1C2C3 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 Nadzorczej⁵ oraz przeznaczonych dla pracowników i osób współpracujących z Grupą jest rozpoznawana przez okres nabywania uprawnień, czyli przez 3 lata od dnia IPO – tj. od 3 listopada 2010 roku.

Łączna kwota rozpoznana przez Grupę w związku z płatnościami w formie akcji własnych za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku wyniosła 729 tys. PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku: 2 376 tys. PLN), z czego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za ten okres Grupa wykazała kwotę 581 tys. PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku: 1 931 tys. PLN).

⁵W celu zapewnienia możliwości osiągnięcia celów planu motywacyjnego obowiązującego w Grupie, w dniu 31 października 2012 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, w uchwale nr 3 w sprawie zmiany uchwały nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 21 czerwca 2011 roku dotyczącej emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem praw poboru dotychczasowych akcjonariuszy i warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem praw poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmiany statutu Spółki, postanowiło przedłużyć o jeden rok okres, w którym posiadacze warrantów serii A1, B1 i C1 mogą wykonać prawa do objęcia nowych akcji Spółki serii G wynikających z tych warrantów i tym samym postanowiło, że okres ten wynosił będzie dwa lata począwszy od dnia 4 listopada 2011 roku i przez co będzie on taki sam jak okres, w którym możliwe będzie wykonanie prawa do objęcia akcji Spółki serii G wynikającego z warrantów serii A2, B2 i C2.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

25. OPROCENTOWANE KREDYTY I POŻYCZKI

Szczegóły dotyczące oprocentowanych kredytów, pożyczek krótkoterminowych a także krótkoterminowej części leasingów finansowych oraz obligacji ujętych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2013 roku</i>
<i>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</i>						
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	Alphabet Polska Fleet Management Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	9,57%-10,83%	16 września 2014 roku - 31 sierpnia 2015 roku	114
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Alphabet Polska Fleet Management Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	7,05%	6 listopada 2016 roku	26
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	4,76%-7,86%	28 lutego 2015 roku - 31 października 2017 roku	163
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	9,25%	31 stycznia 2015 roku	55
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	7,31%-7,66%	31 stycznia 2018 roku	587
<i>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</i>						
<i>Bieżące kredyty bankowe:</i>						
ROBYG Morena Sp. z o.o.	BZWBK S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	5,71%	30 czerwca 2014 roku	3 944
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	5,11%	30 września 2014 roku	9
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	5,61%	30 czerwca 2014 roku	1 994
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	5,41%	30 września 2014 roku	6 040
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	5,41%	30 września 2014 roku	1 040
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	5,51%	30 września 2014 roku	2 915
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	BZWBK S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	6,01%	28 września 2014 roku	6 974
ROBYG Young City Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	5,86%	20 września 2014 roku	3 060
ROBYG Construction Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	4,61%	19 stycznia 2014 roku	2 979
<i>Bieżące kredyty bankowe ogółem:</i>						28 955

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji Bieżące pożyczki:</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2013 roku</i>
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	LIBOR 3M – USD + marża	5,05%	31 grudnia 2014 roku	3 417
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,42%	31 grudnia 2014 roku	4 061
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka - odsetki		2)	31 grudnia 2014 roku	28
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	EURIBOR 3M + marża	5,09%	31 grudnia 2014 roku	5 414
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,42%	31 grudnia 2014 roku	821
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka - odsetki		2)	31 grudnia 2014 roku	25
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,42%	31 grudnia 2014 roku	2 096
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	stała	10,50%	30 czerwca 2014 roku	14
		Instrument dłużny o cechach kapitałowych				
		przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących				
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	Instrument dłużny o cechach kapitałowych	7)		31 marca 2014 roku	3 125
		przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących				
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	LBREP III Marina Towers S.A.R.L.	Instrument dłużny o cechach kapitałowych	7)		31 marca 2014 roku	3 125
		przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących				
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	Instrument dłużny o cechach kapitałowych	7)		31 marca 2014 roku	3 125
		przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących				
ROBYG Morena Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L.	Instrument dłużny o cechach kapitałowych	7)		31 marca 2014 roku	3 125
		przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących				
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	Instrument dłużny o cechach kapitałowych	7)		31 marca 2014 roku	10 263
		przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących				
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L.	Instrument dłużny o cechach kapitałowych	7)		31 marca 2014 roku	10 263
		przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących				
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	Instrument dłużny o cechach kapitałowych	7)		31 marca 2014 roku	965
		przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących				

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji	Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca	Typ oprocentowanych zobowiązań Instrument dłużny o cechach kapitałowych przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2013 roku
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L.	7)			31 marca 2014 roku	973
Bieżące pożyczki ogółem:						
<u>Bieżąca część obligacji</u>						
ROBYG S.A.		Obligacje Serii D	Stala	10,54%	18 stycznia 2014 roku	40 694
ROBYG S.A.		Obligacje Serii E	WIBOR 6M + marża	8,48%	20 czerwca 2015 roku 5)	39
ROBYG S.A.		Obligacje Serii F	WIBOR 6M + marża	9,58%	20 czerwca 2015 roku 5)	23
ROBYG S.A.		Obligacje Serii G	WIBOR 6M + marża	8,48%	15 stycznia 2016 roku	9 260
ROBYG S.A.		Obligacje Serii H	WIBOR 6M + marża	9,13%	14 stycznia 2016 roku 5)	355
ROBYG S.A.		Obligacje Serii I	WIBOR 6M + marża	8,03%	23 czerwca 2016 roku 5)	142
ROBYG S.A.		Obligacje Serii J	WIBOR 6M + marża	6,88%	20 grudnia 2016 roku 5)	65
						50 578
<u>Bieżąca część obligacji ogółem:</u>						
						131 318

Bieżące oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem

- 1) Marże na kredytach i pożyczkach wahają się od 2,0 do 3,4 punktów procentowych, a marże na obligacjach wahają się od 3,5 do 4,9 punktów procentowych.
- 2) Na 31 grudnia 2013 roku powyższe salda odnoszą się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od spłaconych pożyczek, w związku z tym efektywne stopy procentowe nie były obliczane w odniesieniu do tych sald.
- 3) Spółki ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o., ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. oraz ROBYG S.A. podpisały 9 umów leasingu dotyczących samochodów. Ponadto, Grupa jako leasingobiorca sprzedała i dokonała leasingu zwrotnego powierzchni biurowych (używanych jako biuro administracyjne Grupy) od ING Lease (Polska) Sp. z o.o. (Leasingodawca). Szczegółowe informacje dotyczące tego leasingu znajdują się w Nocie 15 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- 4) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2014 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe.
- 5) Na dzień 31 grudnia 2013 roku salda te dotyczą wyłącznie niespłaconych narosłych odsetek od długoterminowych obligacji.
- 6) Te pozycje, przedstawione przez Grupę jako krótkoterminowe, odzwierciedlają raty kredytów długoterminowych, które zgodnie z harmonogramem, podlegają spłacie w 2014 roku.
- 7) Są to instrumenty dłużne o cechach kapitałowych zreklasifikowane z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących do zobowiązań oprocentowanych w wyniku podpisania aneksów do umów pożyczek przez Grupę i pożyczkodawców.
- 8) Od 1 stycznia 2014 roku, stopy podstawowe zostały zmienione na WIBOR 6M, LIBOR 6M and EURIBOR 6M.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Szczegóły dotyczące oprocentowanych kredytów, pożyczek długoterminowych a także długoterminowej części leasingów finansowych oraz obligacji ujętych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji	Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2013 roku
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	Alphabet Polska Fleet Management Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	9,57%-10,83%	9,57%-10,83%	16 września 2014 roku - 31 sierpnia 2015 roku	23
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Alphabet Polska Fleet Management Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7,05%	7,05%	6 listopada 2016 roku	54
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4,76%-7,86%	4,76%-7,86%	28 lutego 2015 roku - 31 października 2017 roku	239
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	9,25%	9,25%	31 stycznia 2015 roku	7
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7,31%-7,66%	7,31%-7,66%	31 stycznia 2018 roku	1 772
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						
<u>Długoterminowe kredyty bankowe:</u>						
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	5,11%	31 grudnia 2015 roku	10 731
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	5,61%	31 marca 2017 roku	33 156
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	5,51%	31 grudnia 2015 roku	3 608
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	5,11%	31 grudnia 2015 roku	3
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	5,36%	30 marca 2016 roku	7 683
ROBYG Young City Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	5,86%	20 grudnia 2016 roku	12 750
ROBYG Young City Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 3M + marża	5,68%	20 grudnia 2015 roku	0
<u>Długoterminowe kredyty bankowe ogółem:</u>						67 931
<u>Długoterminowe pożyczki:</u>						
ROBYG Young City Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	Pożyczka	stała	10,00%	31 grudnia 2015 roku	5 826
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	Pożyczka	stała	10,00%	31 grudnia 2015 roku	5 505
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,52%	30 września 2016 roku	2 848
Królewski Park Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,52%	31 grudnia 2016 roku	2 056
<u>Długoterminowe pożyczki ogółem:</u>						
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	Instrument dłużny o cechach kapitałowych przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących	5)		31 marca 2015 roku	466

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2013 roku</i>
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L.	Instrument dłużny o cechach kapitałowych przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących	5)		31 marca 2015 roku	466
Jagodno Estates Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	Instrument dłużny o cechach kapitałowych przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących	5)		31 marca 2015 roku	9 327
Jagodno Estates Sp. z o.o.	LBREP III Bogtodorska S.A.R.L.	Instrument dłużny o cechach kapitałowych przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących	5)		31 marca 2015 roku	9 327
Długoterminowe pożyczki ogółem:						35 821
Długoterminowa część obligacji:						
ROBYG S.A.		Obligacje Serii E	WIBOR 6M + marża	1)	20 czerwca 2015 roku	19 510
ROBYG S.A.		Obligacje Serii F	WIBOR 6M + marża	1)	20 czerwca 2015 roku	9 750
ROBYG S.A.		Obligacje Serii G	WIBOR 6M + marża	1)	15 stycznia 2016 roku	31 110
ROBYG S.A.		Obligacje Serii H	WIBOR 6M + marża	1)	14 stycznia 2016 roku	9 758
ROBYG S.A.		Obligacje Serii I	WIBOR 6M + marża	1)	23 czerwca 2016 roku	88 648
ROBYG S.A.		Obligacje Serii J	WIBOR 6M + marża	1)	20 grudnia 2016 roku	34 474
Obligacje długoterminowe ogółem						193 250
Długoterminowe oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem						299 097

1) Marże na kredytach i pożyczkach wahają się od 2,5 do 3,25 punktów procentowych a marże na obligacjach wahają się od 3,5 do 4,9 punktów procentowych.

2) Spółka ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. oraz ROBYG S.A. podpisały 9 umów leasingu dotyczących samochodów. Ponadto, Grupa jako leasingobiorca sprzedała i dokonała leasingu zwrotnego powierzchni biurowych (używanych jako biuro administracyjne Grupy) od ING Lease (Polska) Sp. z o.o. (Leasingodawca). Szczegółowe informacje dotyczące tego leasingu znajdują się w Nocie 15 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2014 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe. Pozostałe raty wykazane są jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłaty.

4) Te pozycje, przedstawione przez Grupę jako długoterminowe, odzwierciedlają raty kredytów długoterminowych, które zgodnie z harmonogramem, podlegają spłacie po 2014 roku. Raty podlegające spłacie w 2014 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe.

5) Są to instrumenty dłużne o cechach kapitałowych przeklasyfikowane z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących do zobowiązań oprocentowanych w wyniku podpisania aneksów do umów pożyczek przez Grupę i pożyczkodawców.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

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

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku</i>
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	Alphabet Polska Fleet Management Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	9,57% - 11,73%	3) 16 września 2014 roku - 4) 31 sierpnia 2015 roku	125
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	8,12% - 8,19%	3) 28 lutego 2015 roku	86
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	10,04%	3) 31 stycznia 2015 roku	51
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	6,83% - 7,03%	3) 31 stycznia 2018 roku	531
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						793
<u>Bieżące kredyty bankowe:</u>						
ROBYG Morena Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	1) 7,52%	31 grudnia 2013 roku	3 000
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	1) 7,52%	30 września 2013 roku	2 700
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	1) 7,52%	31 grudnia 2013 roku	6 470
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	1) 7,52%	31 grudnia 2013 roku	1 320
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	1) 7,52%	31 grudnia 2013 roku	20 994
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	1) 7,62%	28 września 2013 roku	1 390
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	1) 7,52%	31 lipca 2013 roku	8 138
ROBYG S.A.	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	1) 7,54%	20 lutego 2013 roku	6 051
ROBYG Construction Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt bankowy - odnawialny	WIBOR 1M + marża	1) 7,52%	02 stycznia 2013 roku	2 549
<u>Bieżące kredyty bankowe ogółem:</u>						52 612
<u>Bieżące pożyczki:</u>						
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	LIBOR 3M - USD + marża	1) 3,31%	31 grudnia 2013 roku	3 445
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1) 7,13%	31 grudnia 2013 roku	4 038

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku</i>
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetto Limited	Pożyczka - odsetki	LIBOR 3M - USD + marża	2)	31 grudnia 2013 roku	55
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetto Limited	Pożyczka	EURIBOR 3M + marża	3,19%	31 grudnia 2013 roku	5 206
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetto Limited	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	31 grudnia 2013 roku	796
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetto Limited	Pożyczka - odsetki	stała	2)	31 grudnia 2013 roku	1 909
ROBYG Ośrodek Zdrowia I Sp. z o.o. Sp.k.	POLNORD S.A.	Pożyczka - odsetki Instrument dłużny o cechach kapitałowych przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących	stała	2)	28 lutego 2013 roku	36
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	Instrument dłużny o cechach kapitałowych przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących	7)		31 grudnia 2013 roku	3 750
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. Bieżące pożyczki ogółem:	William II Finance S.A.R.L.	Przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących	7)		31 grudnia 2013 roku	3 750
Bieżąca część obligacji						22 985
ROBYG S.A.		Obligacje Serii A	8)		01 października 2013 roku	59 470
ROBYG S.A.		Obligacje Serii B	stała	10,57%		
ROBYG S.A.		Obligacje Serii C	stała	9,51%	16 listopada 2013 roku	20 065
ROBYG S.A.		Obligacje Serii D	stała	10,45%	02 grudnia 2013 roku	22 680
ROBYG S.A.		Obligacje Serii E	stała	2)	12 kwietnia 2015 roku	779
ROBYG S.A.		Obligacje Serii F	WIBOR 6M + marża	2)	20 czerwca 2015 roku	54
ROBYG S.A.			WIBOR 6M + marża	2)	20 czerwca 2015 roku	30
Bieżąca część obligacji ogółem:						103 078
Bieżące oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem						179 468

- 1) Marże na kredytach i pożyczkach wahają się od 2,0 do 3,4 punktów procentowych oraz marże na obligacjach wahają się od 3,8 do 4,8 punktów procentowych.
- 2) Na 31 grudnia 2012 roku powyższe salda odnosiły się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od spłaconych pożyczek, w związku z tym efektywne stopy procentowe nie były obliczane w odniesieniu do tych sald.
- 3) Spółka ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. oraz ROBYG S.A. podpisały 7 umów leasingu dotyczących samochodów. Ponadto, Grupa jako leasingobiorca sprzedała i dokonała leasingu zwrotnego powierzchni biurowych (używanych jako biuro administracyjne Grupy) od ING Lease (Polska) Sp. z o.o. (Leasingodawca). Szczegółowe informacje dotyczące tego leasingu znajdują się w Nocie 15 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- 4) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2013 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe.
- 5) Na dzień 31 grudnia 2012 roku salda te dotyczą wyłącznie niespłaconych narosłych odsetek od długoterminowych obligacji.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

- 6) Te pozycje, przedstawione przez Grupę jako krótkoterminowe, odzwierciedlają raty kredytów długoterminowych, które zgodnie z harmonogramem, podlegają spłacie w 2013 roku.
- 7) Są to instrumenty dłużne o cechach kapitałowych zrekasifikowane z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących do zobowiązań oprocentowanych w wyniku podpisania aneksów do umów pożyczek przez Grupę i pożyczkodawców; po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pożyczki te zostały spłacone.
- 8) Po dniu bilansowym, zgodnie z opisem zawartym w Nocie 36, Grupa wyemitowała Obligacje Serii G i H, które zostały wykorzystane w celu przedterminowego wykupu Obligacji Serii A. Terminy zapadalności Obligacji G i H przypadają odpowiednio 15 stycznia 2016 roku i 4 stycznia 2016 roku.

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

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca/ Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku</i>
<i>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</i>						
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	Alphabet Polska Fleet Management Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	*	9,57%-11,73%	2) 16 września 2014 roku - 3) 31 sierpnia 2015 roku	137
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	*	8,12%	2) 28 lutego 2015 roku 3)	113
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	*	10,04%	2) 31 stycznia 2015 roku 3)	61
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	*	6,83%-7,03%	2) 31 stycznia 2018 roku 3)	2 242
						2 553
<i>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</i>						
<i>Długoterminowe kredyty bankowe:</i>						
ROBYG City Apartments2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,26%	1) 30 grudnia 2014 roku	34 832
ROBYG City Apartments2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	6,72%	1) 30 września 2014 roku 4)	7 157
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	6,72%	1) 31 grudnia 2015 roku	4 431
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,31%	1) 31 marca 2014 roku 4)	36 492
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	6,72%	1) 31 marca 2014 roku	4 059
ROBYG Morena Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,52%	1) 31 grudnia 2014 roku 4)	9 432
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,62%	1) 28 września 2014 roku 4)	6 939
ROBYG S.A.	Gefin Noble Bank S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,54%	1) 20 stycznia 2015 4)	17 700
<i>Długoterminowe kredyty bankowe ogółem:</i>						121 042
<i>Długoterminowe pożyczki:</i>						
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Wildetto Limited	Pożyczka	stała	10,50%	31 grudnia 2015 roku	13
ROBYG Young City Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	Pożyczka	stała	10,00%	31 grudnia 2015 roku	6 864
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	Instrument dłużny o cechach	5)		30 kwietnia 2014 roku	1 691

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji	Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	LBREP III Marina Towers S.A.R.L.	kapitałowych przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących Instrument dłużny o cechach kapitałowych	5)		30 kwietnia 2014 roku	1 691
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących Instrument dłużny o cechach kapitałowych	5)		30 kwietnia 2014 roku	1 691
ROBYG Morena Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L.	przeklasyfikowany z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących	5)		30 kwietnia 2014 roku	1 691
Długoterminowe pożyczki ogółem:						
Długoterminowa część obligacji:						
ROBYG S.A.		Obligacje Serii D	stała	10,18%	12 kwietnia 2015 roku	39 253
ROBYG S.A.		Obligacje Serii E	WIBOR 6M + marża	1)	20 czerwca 2015 roku	19 510
ROBYG S.A.		Obligacje Serii F	WIBOR 6M + marża	1)	20 czerwca 2015 roku	9 752
Obligacje długoterminowe ogółem						68 515
Długoterminowe oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem						205 751

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

2) Spółka ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. oraz ROBYG S.A. podpisały 7 umów leasingu dotyczących samochodów. Ponadto, Grupa jako leasingobiorca sprzedała i dokonała leasingu zwrotnego powierzchni biurowych (używanych jako biuro administracyjne Grupy) od ING Lease (Polska) Sp. z o.o. (Leasingodawca). Szczegółowe informacje dotyczące tego leasingu znajdują się w Nocie 15 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2013 roku Grupa prezentuje jako długoterminowe. Pozostałe raty wykazane są jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłaty.

4) Te pożyczce, przedstawione przez Grupę jako długoterminowe, odzwierciedlają raty kredytów długoterminowych, które zgodnie z harmonogramem, podlegają spłacie po 2013 roku. Raty podlegające spłacie w 2013 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe.

5) Są to instrumenty dłużne o cechach kapitałowych przeklasyfikowane z udziałów akcjonariuszy niekontrolujących do zobowiązań oprocentowanych w wyniku podpisania aneksów do umów pożyczek przez Grupę i pożyczkodawców.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Na 31 grudnia 2013 roku kredyty bankowe zaciągnięte przez poszczególne podmioty Grupy były objęte następującymi zabezpieczeniami:

Podmiot	Kredytodawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2013 roku	Zabezpieczenia
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank S.A.	10 739 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> hipoteka łączna kaucyjna w łącznej wysokości 126.900 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Warszawie na Żoliborzu, zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem udziałowców jako zastawców o poddaniu się egzekucji w trybie przepisów prawa bankowego zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 126 900 tys. PLN, zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelnościach z tytułu umów rachunków bankowych dla rachunków ROBYG City Apartments Sp. z o.o. prowadzonych przez Nordea Bank Polska S.A., w wysokości 126 900 tys. PLN, poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 35 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej, oraz do kwoty 10 000 tys. PLN w odniesieniu do płatności z tytułu odsetek, 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., kaucja w kwocie stanowiącej równowartość odsetek narosłych od transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej przez okres trzech miesięcy, oświadczenie ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji do kwoty 102 450 tys. PLN, podporządkowanie wszystkich pożyczek od podmiotów powiązanych otrzymanych przez ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. i przedłużenie okresu spłaty tych pożyczek na termin przypadający po spłacie kredytu bankowego, nie wcześniej niż 30 grudnia 2014 roku (w zależności od tego, który z warunków zostanie spełniony później).
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	3 944 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> kaucja zabezpieczająca wpłacona do banku w kwocie 4 000 tys. PLN, zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Morena Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku, zastaw finansowy i rejestrowy na prawach do rachunków bankowych należących do spółki ROBYG Morena Sp. z o.o., kaucja zabezpieczająca w kwocie stanowiącej równowartość łącznych odsetek narosłych od kredytu przez okres sześciu miesięcy, podporządkowanie pożyczek od udziałowców, poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 1 400 tys. PLN, dotyczące możliwej, kwestionowanej opłaty za użytkowanie wieczyste działki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do wysokości 150% kwoty kredytu bankowego.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Podmiot	Kredytodawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2013 roku	Zabezpieczenia
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank S.A.	41 190 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 76 200 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Gdańsku, zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku do maksymalnej kwoty 76 200 tys. PLN, zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 76 200 tys. PLN, poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 35 662 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty transzy inwestycyjnej oraz do kwoty 13 000 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty transzy rewolwingowej (wysokość poręczenia będzie odzwierciedlała saldo kredytów w danym dniu), zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelnościach z tytułu umów rachunków bankowych (w tym rachunków powierniczych) dla rachunków ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. prowadzonych przez Nordea Bank Polska S.A., w wysokości 76 200 tys. PLN, umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., kaucja zabezpieczająca w kwocie stanowiącej równowartość łącznych odsetek narosłych od transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej przez okres sześciu miesięcy, oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank S.A.	7 563 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> hipoteka łączna kaucyjna w łącznej kwocie 46 500 tys. PLN na nieruchomości położonej w Warszawie (w dzielnicy Bemowo, na której spółka ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. prowadzi swoją inwestycję), zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem udziałowców o poddaniu się egzekucji w trybie przepisów prawa bankowego do kwoty 46 500 tys. PLN, zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 46 500 tys. PLN, zastaw finansowy i rejestrowy na należnościach wynikających z umowy rachunku bankowego dla rachunków bankowych prowadzonych przez Nordea Bank Polska S.A., w tym rachunków wykorzystywanych do obsługi wpłat od klientów dalszych etapów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 15 920 tys. PLN w odniesieniu do transzy inwestycyjnej oraz do kwoty 15 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu oraz oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji na podstawie przepisów prawa bankowego, oświadczenie ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie przepisów prawa bankowego do kwoty 46 500 tys. PLN, umowa zobowiązująca ROBYG S.A. do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy ROBYG S.A. jako pożyczkodawcą a ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego, podporządkowanie spłaty pożyczek udzielonych spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. przez podmioty powiązane spłacie kredytu bankowego, kaucja zabezpieczająca w kwocie stanowiącej równowartość łącznych odsetek narosłych od kredytu inwestycyjnego i od wykorzystanych kwot kredytu rewolwingowego przez okres trzech miesięcy.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Podmiot	Kredytodawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2013 roku	Zabezpieczenia
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	3 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> hipoteka kaucyjna do 40 000 tys. PLN ustanowiona na rzecz banku na działce, na której ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. realizuje swoją inwestycję, cesja należności z wszelkich polis ubezpieczeniowych związanych z realizowaną inwestycją, cesja należności z umów zawartych z nabywcami mieszkań, cesja praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą, przeniesienie własności wszelkich praw do dokumentacji budowlanej dotyczącej realizowanej inwestycji, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 20 000 tys. PLN, cesja praw do kwot zwolnionych z rachunków powierniczych.
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	6 974 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> hipoteka łączna w łącznej kwocie 12 600 tys. PLN na nieruchomości spółki zastaw rejestrowy na udziałach ROBYG Kameralna Sp. z o.o. do kwoty 12 600 tys. PLN ustanowiony na rzecz banku, poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 8 400 tys. PLN, kaucja zabezpieczająca wpłacona do banku w kwocie 350 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek od udziałowców, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do wysokości 200% kwoty kredytu bankowego.
ROBYG Construction Sp. z o.o.	mBank S.A.	2 979 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> weksel in blanco wystawiony przez kredytobiorcę wraz z poddaniem się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 10 000 tys. PLN, cesja praw z kontraktów i umów zawartych z spółkami Grupy.
ROBYG Young City Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	15 810 tys. PLN	<p>Umowa kredytowa zawarta w kwietniu 2013 roku:</p> <ul style="list-style-type: none"> hipoteka na nieruchomości, na której ROBYG Young City Sp. z o.o. realizuje swoją inwestycję, do kwoty 39 000 tys. PLN, weksel in blanco wystawiony przez kredytobiorcę wraz z poddaniem się egzekucji, cesja wierzytelności z umów zawartych z nabywcami mieszkań i miejsc parkingowych, cesja praw ze wszystkich polis ubezpieczeniowych dotyczących finansowanego projektu, zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. <p>Umowa kredytowa zawarta w grudniu 2013 roku:</p> <ul style="list-style-type: none"> hipoteka na nieruchomości, na której ROBYG Young City Sp. z o.o. realizuje swoją inwestycję, do kwoty 46 500 tys. PLN, weksel in blanco wystawiony przez kredytobiorcę wraz z poddaniem się egzekucji, oświadczenie o poddaniu się egzekucji poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 31 000 tys. PLN, zastaw na 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Young City Sp. z o.o. zgodnie z postanowieniami Prawa Cywilnego, zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. cesja praw ze wszystkich polis ubezpieczeniowych dotyczących finansowanego projektu.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Podmiot	Kredytodawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2013 roku	Zabezpieczenia
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	mBank S.A.	7 683 tys. PLN	<ul style="list-style-type: none"> poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 18 000 tys. PLN, hipoteka łączna w łącznej kwocie 45 000 tys. PLN na nieruchomości spółki, zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku, umowa wsparcia dotycząca zapewnienia ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. finansowania udzielonego przez Spółkę do kwoty 5 000 tys. PLN w przypadku spełnienia określonych warunków, w tym podporządkowania wszystkich pożyczek od udziałowców oraz innych zobowiązań, cesja wierzytelności z umów zawartych z nabywcami mieszkań i miejsc parkingowych.

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

- Obligacje serii D: obligacje zabezpieczone są hipoteką ustanowioną na gruncie, będącym w użytkowaniu wieczystym przez spółkę Wilanów Office Center Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki (w kwocie 54 236 tys. PLN) obejmuje wartość nominalną obligacji oraz naliczone odsetki,
- Obligacje serii E: obligacje zabezpieczone są hipoteką ustanowioną na gruncie, będącym własnością spółki Jagodno Estates Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki wynosi 27 000 tys. PLN,
- Obligacje serii G: obligacje zabezpieczone są hipoteką ustanowioną na gruncie, będącym w użytkowaniu wieczystym przez spółkę ROBYG Morena Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki wynosi 52 000 tys. PLN,
- Obligacje serii J: na dzień 31 grudnia 2013 roku obligacje nie są zabezpieczone ale Grupa planuje ustanowienie hipoteki na działce posiadanej przez spółkę Królewski Park Sp. z o.o..

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa posiadała do dyspozycji 75 649 tys. PLN (31 grudnia 2012 roku: 46 682 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów i pożyczek, które są dostępne dla Grupy po spełnieniu specyficznych warunków wynikających z umów kredytowych.

25.1. Nowe umowy oraz zmiany w umowach pożyczek, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku

Poniższa tabela przedstawia listę pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 roku:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data uruchomienia kredytu lub transzy	Termin spłaty	Kwota pożyczki lub transzy w tysiącach	Waluta	Sposób naliczania odsetek
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-03-13	2015-12-31	7 000	PLN	Stała stopa procentowa
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-05-14	2015-12-31	612*	PLN	Stała stopa procentowa
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-06-13	2015-12-31	660*	PLN	Stała stopa procentowa
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-06-17	2015-12-31	768*	PLN	Stała stopa procentowa
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-09-16	2016-09-30	1 964*	PLN	WIBOR 6M + marża
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-09-18	2016-09-30	816*	PLN	WIBOR 6M + marża
Królewski Park Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-11-27	2016-12-31	1 785*	PLN	WIBOR 6M + marża
Królewski Park Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-12-11	2016-12-31	255*	PLN	WIBOR 6M + marża
Razem:				13 860		

* Wartość pożyczki została przedstawiona w wysokości 51% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej spółki w Grupie.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Poniższa tabela przedstawia listę pożyczek od podmiotów powiązanych (wraz z odsetkami) spłaconych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 roku:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Waluta	Kwota spłaty (w tys. PLN)
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	PLN	500*
ROBYG Young City Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	PLN	1 649*
Razem			2 149

* Wartość spłaty została przedstawiona w wysokości 51% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej spółki w Grupie.

Poniższa tabela przedstawia listę instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych od podmiotów powiązanych spłaconych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 roku:

Dłużnik	Wierzyciel	Waluta	Kwota spłaty (w tys. PLN)
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L.	PLN	3 750
ROBYG Morena Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L.	PLN	6 875
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	PLN	3 750
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	PLN	6 875
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	PLN	6 875
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	LBREP III Marina Towers S.A.R.L.	PLN	6 875
Razem			35 000

W dniu 13 listopada 2013 roku Grupa podpisała aneksy do umów instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych zawartych z głównymi akcjonariuszami Grupy, tj. Nanette Real Estate Group N.V. ("Nanette") oraz z podmiotami powiązanymi ze znacznym akcjonariuszem LBPOL William II S.A.R.L. ("LBPOL") dotyczące spłaty instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych w kwocie 20 000 tys. PLN. W aneksach określono między innymi warunki spłaty tych instrumentów, których podsumowanie przedstawiono poniżej:

- ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. – 5 000 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone przez tę spółkę na rzecz Nanette oraz 5 000 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie 5 dni od dnia podpisania powyższych aneksów;
- ROBYG Morena Sp. z o.o. – 5 000 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone przez tę spółkę na rzecz Nanette oraz 5 000 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie 5 dni od dnia podpisania powyższych aneksów.

W dniu 18 grudnia 2013 roku Grupa podpisała umowy dotyczące spłaty do umów instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych zawartych z głównymi akcjonariuszami Grupy, tj. Nanette oraz podmiotami powiązanymi ze znacznym akcjonariuszem LBPOL dotyczące spłaty instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych w kwocie 55 963 tys. PLN. W aneksach określono między innymi warunki spłaty tych instrumentów, których podsumowanie przedstawiono poniżej:

- ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. – 3 125 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz Nanette oraz 3 125 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie do dnia 31 marca 2014 roku;
- ROBYG Morena Sp. z o.o. – 3 125 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz Nanette oraz 3 125 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie do dnia 31 marca 2014 roku;
- ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. – 965 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone przez tę spółkę na rzecz Nanette oraz 973 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone przez tę spółkę

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie do dnia 31 marca 2014 roku;

- ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. – 10 263 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone przez tę spółkę na rzecz Nanette oraz 10 263 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone przez tę spółkę na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie do dnia 31 marca 2014 roku; pozostałe 500 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz Nanette oraz 500 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie do dnia 31 marca 2015 roku;
- Jagodno Estates Sp. z o.o. – 10 000 tys. PLN z kwoty nominalu na rzecz Nanette oraz 10 000 tys. PLN z kwoty nominalu na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL zostanie spłacone po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę na wykonanie pierwszego etapu inwestycji położonej we Wrocławiu, lecz nie wcześniej, niż dnia 1 stycznia 2015 roku. W przypadku nieudzielenia pozwolenia na budowę w terminie do 15 marca 2015 roku, kwoty nominalu zostaną spłacone do dnia 31 marca 2015 roku.

Pożyczkodawcy zrzekli się prawa do żądania odsetek naliczonych na dzień spłaty odnośnie kwot, które zostały spłacone i zostaną spłacone w związku z umowami instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych, pod warunkiem, że dług zostanie spłacony zgodnie z umową.

Na podstawie postanowień tych aneksów, nastąpiła zmiana klasyfikacji powyższych instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych z kapitału własnego do zobowiązań, od dnia podpisania powyższych aneksów.

25.2. Nowe umowy oraz zmiany w umowach kredytowych, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku

ROBYG S.A.

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

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

W dniu 18 lutego 2013 roku ROBYG S.A. spłaciła kredyt na rzecz Getin Noble Bank S.A. w wysokości 24 000 tys. PLN.

W dniu 26 kwietnia 2013 roku Spółka podpisała aneks do powyższej Umowy kredytu bankowego z Bankiem Millennium S.A. umożliwiający przedłużenie terminu spłaty uzyskanego kredytu bankowego do dnia 25 kwietnia 2014 roku. Kwota dostępnego kredytu odnawialnego uległa zmianie z 14 950 tys. PLN na 10 000 tys. PLN. Na mocy powyższego aneksu hipoteka kaucyjna na działkach należących do spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. została zniesiona.

ROBYG Young City Sp. z o.o.

W dniu 18 lutego 2013 roku Getin Noble Bank S.A. uruchomił transzę kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. w wysokości 24 000 tys. PLN. Transzę tę uruchomiono w związku z podpisaną w dniu 21 grudnia 2012 roku umową kredytu bankowego udzielonego na okres do 20 grudnia 2016 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest o zmienną stopę oprocentowania WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. Istotne zabezpieczenia udzielone w związku z powyższą umową obejmują:

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 36 000 tys. PLN ustanowioną na nieruchomościach należących do spółki ROBYG Young City Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. posiadanych przez FORT Property Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 36 000 tys. PLN,
- poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 24 000 tys. PLN.

W dniu 25 kwietnia 2013 roku ROBYG Young City Sp. z o.o. zawarła kolejną umowę kredytu z Getin Noble Bank S.A. Kwota kredytu wynosi 26 000 tys. PLN, z przeznaczeniem na realizację drugiego etapu inwestycji prowadzonej przez spółkę. Kredytu udzielono na okres do dnia 20 czerwca 2015 r. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest o zmienną stopę oprocentowania WIBOR 3M powiększoną o marżę banku. Istotne zabezpieczenia udzielone w związku z powyższymi umowami obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 39 000 tys. PLN ustanowioną na nieruchomościach należących do spółki ROBYG Young City Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. posiadanych przez FORT Property Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 39 000 tys. PLN,
- poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 26 000 tys. PLN do chwili osiągnięcia przedsprzedaży na poziomie 20% w II etapie projektu prowadzonego przez spółkę ROBYG Young City Sp. z o.o. W III kw. 2013 roku warunek ten został spełniony i z uwagi na to poręczenie zostało uchylone.

W sierpniu 2013 roku spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. rozwiązała umowę kredytu rewolwingowego podpisaną w dniu 21 grudnia 2012 roku na kwotę 10 400 tys. PLN. Nie miało miejsce ciągnięcie tego kredytu.

W dniu 8 listopada 2013 roku, spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej z bankiem Getin Noble Bank S.A. z dnia 24 kwietnia 2013 roku na mocy którego kwota udzielonego kredytu została zmieniona z 26 000 tys. PLN do 11 000 tys. PLN. Pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian.

W dniu 6 grudnia 2013 roku, spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. podpisała kolejną umowę kredytową z bankiem Getin Noble Bank S.A. Kredyt został udzielony w wysokości 31 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie działalności deweloperskiej spółki oraz na spłatę pozostałej części kredytu zaciągniętego w lutym w wysokości 21 000 PLN. Kredytu udzielono na okres do 20 grudnia 2016 roku. Oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. Istotne zabezpieczenia ustanowione w związku z wyżej wymienioną umową były następujące:

- hipoteka do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 46 500 tys. PLN ustanowiona na gruntach należących do ROBYG Young City Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Young City Sp. z o.o.
- poręczenie udzielone przez Spółkę do wysokości 31 000 tys. PLN..

ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.

W dniu 11 marca 2013 roku ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej z bankiem Nordea Bank Polska S.A. Na mocy aneksu kwota udzielonego kredytu inwestycyjnego została podniesiona do 15 920 tys. PLN. Aneks zmienił również datę spłaty kredytu na 31 grudnia 2015 roku. Z uwagi na podwyższenie kwoty kredytu inwestycyjnego, kwotę poręczenia udzielonego przez Spółkę zmieniono na 15 920 tys. PLN. Ponadto, podwyższona została wartość hipoteki oraz zastawów do 46 500 tys. PLN.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

ROBYG Morena Sp. z o.o.

W dniu 26 listopada 2013 roku, spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Data spłaty kredytu inwestycyjnego została zmieniona na 30 czerwca 2014 roku. Istotne zmiany dotyczące zabezpieczeń to:

- ustanowienie kaucji gwarancyjnej w kwocie 4 000 tys. PLN
- zwolnieniem hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność spółki ROBYG Morena Sp. z o.o.,
- rozwiązanie umowy gwarancji korporacyjnej udzielonej przez Spółkę do kwoty 15 000 tys. PLN,
- rozwiązanie umowy wsparcia dotyczącej udzielenia przez Spółkę pożyczki na rzecz spółki ROBYG Morena Sp. z o.o. do wysokości 3 000 tys. PLN.

ROBYG Development 2 Sp. z o.o.

W dniu 4 kwietnia 2013 roku spółka ROBYG Development 2 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu z Bankiem Millennium S.A. przewidujący przedłużenie terminu spłaty kredytu rewolwingowego otrzymanego z tego banku przez tę spółkę celową. Ostateczny termin spłaty tego kredytu przedłużono do dnia 31 grudnia 2015 roku. Kwota dostępnego kredytu odnawialnego uległa zmianie z 24 000 tys. PLN na 22 000 tys. PLN. Istotne zmiany dotyczące zabezpieczeń obejmują obniżenie kwoty gwarancji korporacyjnej do 22 000 tys. PLN oraz obniżenie maksymalnej kwoty zabezpieczonej hipoteką do 44 000 tys. PLN. Na mocy aneksu zostały również uwolnione środki pieniężne zgromadzone na rachunku wpłat klientów dotyczącym VII etapu inwestycji realizowanej przez ROBYG Development 2 Sp. z o.o.

ROBYG Construction Sp. z o.o.

W dniu 24 maja 2013 roku spółka ROBYG Construction Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu z mBank S.A. Ostateczny termin spłaty powyższej pożyczki przedłużono do dnia 30 maja 2014 roku.

ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.

W dniu 28 czerwca 2013 roku spółka ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. podpisała umowy kredytu inwestycyjnego i rewolwingowego z mBank S.A. Kwota kredytu inwestycyjnego wynosi 15 000 tys. PLN, a kwota kredytu odnawialnego wynosi 15 000 tys. PLN. Kredytów udzielono na okres do dnia 31 maja 2018 roku. Kredyty są oprocentowane według stopy oprocentowania opartej na zmiennej stopie procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Główne zabezpieczenia ustanowione w związku z powyższymi umowami obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 45 000 tys. PLN ustanowioną na nieruchomościach gruntowych należących do spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 51% udziałów w spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. należących do Grupy oraz na 49% udziałów w spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. należących do NCRE Investments Limited,
- poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 18 000 tys. PLN,
- zobowiązanie umowne Spółki do udzielenia spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów projektu prowadzonego przez spółkę ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.

ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.

W dniu 30 września 2013 roku spółka ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu z bankiem Nordea Bank Polska S.A. przewidujący przedłużenie terminu spłaty kredytu inwestycyjnego otrzymanego z tego banku przez tę spółkę celową. Ostateczny termin spłaty tego kredytu przedłużono do dnia 31 marca 2017 roku. Ponadto kwota dostępnego kredytu rewolwingowego uległa zmianie z 5 000 tys. PLN na 13 000 tys. PLN. Istotne zmiany dotyczące zabezpieczeń obejmują zmianę kwoty gwarancji korporacyjnej na maksymalną kwotę 35 662 tys. PLN dla kredytu inwestycyjnego oraz

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

na maksymalną kwotę 13 000 tys. PLN dla kredytu odnawialnego (kwoty gwarancji będą odzwierciedlać saldo kredytu na dany dzień).

ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.

W czerwcu 2013 roku spółka ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. otrzymała decyzję Komitetu Kredytowego Nordea Bank Polska S.A. zezwalającą na przedłużenie terminu spłaty kredytu inwestycyjnego uzyskanego przez tę spółkę celową od tego banku. Ostateczny termin spłaty powyższego kredytu przedłużono do dnia 30 września 2015 roku. W oparciu o warunki wynikające z powyższej decyzji Komitetu Kredytowego, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku kwotę 11 000 tys. PLN wykazano w ramach długoterminowych zobowiązań oprocentowanych. Aneks do umowy kredytowej z bankiem Nordea Bank Polska S.A. został podpisany po dniu bilansowym, co zostało opisane w Nocie 36 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.

W dniu 24 października 2013 roku spółka ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu rewalwingowego z Bankiem Millennium S.A. Kredytu w wysokości 20 000 tys. PLN udzielono na okres do 31 grudnia 2015 roku. Oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. Istotne zabezpieczenia ustanowione w związku z wyżej wymienioną umową były następujące:

- hipoteka do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 40 000 tys. PLN ustanowiona na gruntach ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. będącej własnością Grupy do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 30 000 tys. PLN,
- gwarancja korporacyjna udzielona przez Spółkę do wysokości 20 000 tys. PLN.

25.3. Wykupy i emisje nowych obligacji które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku

Obligacje Serii A

W dniu 15 stycznia 2013 roku Grupa podjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A, który to wykup został dokonany w lutym 2013 roku. Wartość nominalna wykupionych obligacji wyniosła 60 000 tys. PLN.

Obligacje Serii B i C

W dniu 20 czerwca 2013 roku Grupa podjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu Obligacji Serii B i C, który został dokonany w lipcu 2013 roku. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji wyniosła 42 751 tys. PLN. Obligacje Serii B i C zostały umorzone 18 listopada 2013.

Obligacje Serii D

W dniu 9 października 2013 roku. Grupa przyjęła uchwałę dotyczącą przedterminowego wykupu części obligacji serii D. Dzień częściowego wykupu ustalono na 18 stycznia 2014 roku. Wartość nominalna obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi wynosi 20 000 tys. PLN. Wykup tych obligacji jest związany z zamiarem uwolnienia spod hipoteki stanowiącej zabezpieczenie tych obligacji wyodrębnionej części gruntu będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego przysługującego Wilanów Office Center Sp. z o.o., spółce zależnej Spółki, na której wykonano pierwszy etap inwestycji biurowo-komercyjnej ROBYG Business Center.

W dniu 18 grudnia 2013 roku, Grupa przyjęła uchwałę dotyczącą przedterminowego wykupu pozostałej części obligacji serii D o wartości nominalnej 20 000 tys. PLN. Dzień tego częściowego wykupu także ustalono na 18 stycznia 2014 roku.

Wykup został dokonany w dniu 18 stycznia 2014 roku w wartości nominalnej 40 000 tys. PLN.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Obligacje Serii G i H

W styczniu 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała niezabezpieczone obligacje serii H o łącznej wartości 10 000 tys. PLN. Ponadto w styczniu 2013 roku, w ramach oferty publicznej, Grupa wyemitowała obligacje serii G o łącznej wartości 40 000 tys. PLN. Te dwie serie obligacji zostały wyemitowane z 36 miesięcznym okresem wykupu, z możliwością wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji serii H przypadał na okres począwszy od 14 stycznia 2013 roku, natomiast dla obligacji serii G, począwszy od 15 stycznia 2013 roku. Obligacje serii G zabezpieczone są hipoteką ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego spółki ROBYG Morena Sp. z o.o. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, opisane w rozdziale „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Obligacje obu powyższych serii zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 2 października 2013 roku, Grupa przyjęła uchwałę dotyczącą przedterminowego wykupu części obligacji serii G. Dzień częściowego wykupu ustalono na 15 stycznia 2014 roku. Wartość nominalna obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi wynosi 8 000 tys. PLN. Wykup tych obligacji jest związany z zamiarem uwolnienia spod hipoteki części gruntu (około 1,2 ha) do którego prawo wieczystego użytkowania posiada ROBYG Morena Sp. z o.o., spółka zależna Spółki, w celu budowy kolejnych etapów inwestycji Słoneczna Morena.

Obligacje Serii I

W czerwcu 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała obligacje serii I o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 23 czerwca 2016 roku bez możliwości wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczynał się od dnia wyemitowania obligacji i skończył się w dniu 23 grudnia 2013 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej daty. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, opisane w rozdziale „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Obligacje te zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 27 czerwca 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała i przydzieliła obligacje serii I2 o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN. Ostateczną datę wykupu obligacji określono na 23 czerwca 2016 roku bez możliwości wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6 miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia wyemitowania obligacji i skończył się w dniu 23 grudnia 2013 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej daty. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, opisane w rozdziale „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Obligacje te zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 30 grudnia 2013 roku, obligacje serii I oraz I2 zostały asymilowane. W tym dniu, prawa wynikające z obu serii stały się tożsame.

Obligacje Serii J

W grudniu 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała obligacje serii J o łącznej wartości nominalnej 35 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 20 grudnia 2016 roku z możliwością wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

odsetki płatne są w okresach 6-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia wyemitowania obligacji i kończy w dniu 20 czerwca 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej daty. Jest zamiar ustanowienia zabezpieczenia w formie hipoteki na działce posiadanej przez spółkę Królewski Park Sp. z o.o. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, opisane w rozdziale „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Szczegóły dotyczące obligacji wyemitowanych oraz wykupionych przez Grupę po dniu bilansowym, zostały opisane w Nocie 36 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji

Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę. Warunki te odnoszą się między innymi do utrzymania określonych wskaźników finansowych, w tym zobowiązanie do utrzymywania wskaźnika zadłużenia Grupy obliczanego jako stosunek skonsolidowanego zadłużenia netto (zdefiniowanego jako łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy pomniejszona o wykazane w sprawozdaniu zobowiązania spółek celowych wobec ich udziałowców, komplementariuszy, komandytariuszy, akcjonariuszy i podmiotów z nimi powiązanych nienależących do Grupy, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do wysokości skonsolidowanego kapitału własnego na poziomie nie wyższym niż 1,3 oraz obowiązek ROBYG S.A. oraz podmiotów z Grupy do ograniczenia spłat pożyczek dla swoich znaczących akcjonariuszy lub ich podmiotów powiązanych nie będących podmiotami z Grupy do 35 000 tys. PLN w roku 2014 dla obligacji serii G i H oraz do 35 000 tys. PLN w latach 2014, 2015 i 2016 dla obligacji serii I oraz J.

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

	<i>Rezerwa na sprawy sądowe</i>	<i>Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste</i>	<i>Pozostałe rezerwy</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2013 roku	1 590	16 848	57	18 495
Utworzone w ciągu roku obrotowego	1 410	2 785	2 135	6 330
Wykorzystane	(104)	(10 987)	(37)	(11 128)
Rozwiązane	-	(2 365)	(20)	(2 385)
Na dzień 31 grudnia 2013 roku	2 896	6 281	2 135	11 312
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2013 roku	2 896	6 281	2 135	11 312
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2013 roku	-	-	-	-
Na dzień 1 stycznia 2012 roku	1 470	15 529	52	17 051
Utworzone w ciągu roku obrotowego	155	3 840	5	4 000
Wykorzystane	-	(2 521)	-	(2 521)
Rozwiązane	(35)	-	-	(35)
Na dzień 31 grudnia 2012 roku	1 590	16 848	57	18 495
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2012 roku	1 590	16 848	57	18 495
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2012 roku	-	-	-	-

26.2. Rezerwa na sprawy sądowe

Łączna wysokość rezerw z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiła 2 896 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2012 roku: 1 590 tys. PLN) i związana było z postępowaniami sądowymi dotyczącymi roszczeń klientów oraz podwykonawców Grupy oraz roszczeń ze strony Wspólnot Mieszkaniowych.

Łączna kwota rezerwy na sprawy sądowe związane z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy wynosiła 515 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2012 roku: 340 tys. PLN).

Rezerwę na sprawy sądowe wynoszącą 2 381 tys. PLN (31 grudnia 2012 roku: 1 250 tys. PLN) utworzono w związku z pięcioma powództwami wniesionymi przeciwko Grupie w latach 2011-2013 przez Wspólnoty Mieszkaniowe o usunięcie wad w częściach wspólnych budynków mieszkalnych wybudowanych przez Grupę. Na dzień 31 grudnia 2013 roku, łączna wartość pozwów wniesionych przez Wspólnoty Mieszkaniowe wynosi 22 065 tys. PLN (plus odsetki). W opinii Zarządu Grupy, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców, którzy wykonywali dotknięte usterkami prace budowlane. Pomimo tego, po przeprowadzeniu przez dział techniczny analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na ówczesny etap nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Grupy postanowił utworzyć rezerwę we wspomnianej kwocie 2 381 tys. PLN na oczekiwane koszty usunięcia wad stwierdzonych w przedmiotowych budynkach wybudowanych przez Grupę.

26.3. Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów

ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. są stronami w serii postępowań z Agencją Nieruchomości Rolnych, Oddział Regionalny w Warszawie, dotyczących opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2004 - 2013 (ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) oraz za rok 2007 i kolejne (ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) w odniesieniu do gruntów zlokalizowanych w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, gdzie obie te spółki realizują swoje inwestycje. Spory dotyczą stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste oraz wycen działek będących podstawą od obliczenia opłat. W 2013 roku ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. uzyskała prawomocny wyrok Sądu Apelacyjnego. W związku z ww. orzeczeniem, spółka zapłaciła kwotę 7 807 tys. PLN (w tym odsetki) opłat za użytkowanie wieczyste należne za lata 2004 to 2007 oraz w rezultacie dokonała rozwiązania rezerwy utworzonej na te potrzeby (w wysokości 7 339 tys. PLN). Jednocześnie, spółka wniosła do sądu kasację. Jeżeli spółka wygra kasację, będzie mogła wystąpić o zwrot ww. kwoty z odsetkami. Postępowania dotyczące opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2008 – 2013 nie zostały jeszcze zakończone (pomimo, że ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. wygrała część ze wspomnianych spraw, Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła apelację oraz skargi kasacyjne od wyroków korzystnych dla spółki).

Ponadto, ROBYG City Apartments Sp. z o.o. był stroną postępowania wniesionemu przeciwko gminie miasta stołecznego Warszawy dotyczącego opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2010-2013 w odniesieniu do gruntu zlokalizowanego w Warszawie, w dzielnicy Żoliborz, na którym Grupa realizuje projekt „City Apartments”. Spory dotyczyły wycen działek będących podstawą do obliczenia opłat. W 2013 roku, ROBYG City Apartments Sp. z o.o. otrzymał orzeczenie sądu pierwszej instancji w ww. sprawie. Orzeczenie to jest prawomocne w zakresie wyceny gruntu będącej podstawą naliczenia opłat za użytkowanie wieczyste. W oparciu o ww. wycenę, nowa wartość opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2010 i lata następne została zmniejszona z kwoty 1 536,8 tys. PLN (obliczona jako 1% z 153,7 mln PLN, tj. wyceny dokonanej przez władze miasta), pomniejszonej o wartość wynikającą z przeniesienia własności części gruntu na nabywców mieszkań w tym projekcie realizowanym przez spółkę, do kwoty

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

999 tys. PLN (obliczonej jako 1% z 99,9 mln PLN, tj. wyceny gruntu dokonanej przez sąd), pomniejszonej o wartość wynikającą z przeniesienia własności części gruntu na nabywców mieszkań w tym projekcie realizowanym przez spółkę. W wyniku powyższego, nadwyżka rezerwy na użytkowanie wieczyste w kwocie 2 365 tys. PLN (w tym ustawowe odsetki) została rozwiązana, natomiast kwota dopłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 3 648 tys. PLN została przeniesiona do zobowiązań.

Ponadto, spółka Wilanów Office Center Sp. z o.o. ustanowiła rezerwę na różnicę pomiędzy opłatami za użytkowanie wieczyste zapłaconymi przez tą spółkę (jako kontynuacja opłat zapłaconych przez poprzedniego właściciela działki) a opłatami żądanymi przez Agencję Nieruchomości Rolnych.

Ponadto, spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. jest stroną postępowania prowadzonego przeciwko Gminie Gdańsk w zakresie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2011 - 2013 w odniesieniu do gruntu zlokalizowanego w Gdańsku, na którym Grupa realizuje inwestycję „Słoneczna Morena”. Sporne kwoty z tego tytułu również objęte zostały rezerwą.

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

31 grudnia 2013 roku 31 grudnia 2012 roku

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)		16
Wobec pozostałych podmiotów	26 986	35 008
	<u>26 987</u>	<u>35 024</u>
Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych		
VAT	1 738	1 975
Podatek u źródła	2	-
Podatek dochodowy od osób fizycznych	165	78
Pozostałe	4 118	206
	<u>6 023</u>	<u>2 259</u>
Pozostałe zobowiązania		
Wynagrodzenia pracowników	202	167
Zobowiązania na rzecz podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	-	-
Kaucje od podwykonawców	11 558	10 665
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa spółek Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 30)	524	465
Pozostałe zobowiązania w stosunku do pozostałych podmiotów	1 133	37
	<u>13 417</u>	<u>11 334</u>
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	<u>46 427</u>	<u>48 617</u>
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:</u>		
Kaucje od podwykonawców	10 601	8 854
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	<u>10 601</u>	<u>8 854</u>

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

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

28. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE ORAZ ZALICZKI OTRZYMANE OD KLIENTÓW

28.1. Zaliczki otrzymane od klientów

31 grudnia 2013 roku 31 grudnia 2012 roku

Długoterminowe zaliczki otrzymane od klientów:

Kwoty należne z tytułu sprzedaży mieszkań	-	-
Kwoty otrzymane z tytułu sprzedaży mieszkań	12 633	6 915
Długoterminowe zaliczki otrzymane od klientów ogółem	12 633	6 915

Krótkoterminowe zaliczki otrzymane od klientów:

Kwoty należne z tytułu sprzedaży mieszkań	3 974	5 128
Kwoty otrzymane z tytułu sprzedaży mieszkań	189 403	180 615
Krótkoterminowe zaliczki otrzymane od klientów ogółem	193 377	185 743

28.2. Rozliczenia międzyokresowe

31 grudnia 2013 roku 31 grudnia 2012 roku

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 985	2 990
--	-------	-------

29. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I WARUNKOWE

29.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2013 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa zobowiązała się jednak do poniesienia nakładów inwestycyjnych związanych z pracami budowlanymi w wysokości 187 427 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2012 roku: 167 000 tys. PLN).

Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. były poręczycielami płatności wobec kontrahentów na poczet dostaw towarów zamówionych przez nich w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń wobec kontrahentów Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	Do kwoty
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp z o.o.	z tytułu dostaw towaru	350
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp z o.o.	z tytułu dostaw towaru	250
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	600
Razem	-	-	2 700

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

29.2. Roszczenia sądowe

Łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi dla postępowania arbitrażowego i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła na dzień 31 grudnia 2013 roku około 52,5 mln PLN (bez odsetek nie wliczonych do wartości przedmiotu sporu). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 9,8 mln PLN (szczegóły dotyczące utworzonych rezerw zostały zaprezentowane w Nocie 26 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Pozostałe kwoty roszczeń Grupa uznała za niezasadne.

Największe z postępowań ujęte w zaprezentowanej powyżej ogólnej kwocie roszczeń przeciwko Grupie wynika z zawiadomienia które Spółka otrzymała w dniu 22 lutego 2013 roku z sekretariatu Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego przy Międzynarodowej Izbie Handlowej, z którego to zawiadomienia wynika, że EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. oraz EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.C.A. SICAR. (zwane dalej „Podmiotami EdR”) złożyły wniosek o wszczęcie postępowania arbitrażowego łącznie przeciwko akcjonariuszom Spółki, tj. Nanette Real Estate Group N.V. („Nanette”), LBPOL William II S.à.r.l. („LBPOL”) oraz Spółce. Powyższy wniosek o wszczęcie postępowania arbitrażowego dotyczy roszczeń Podmiotów EdR opartych na różnych podstawach i dotyczących inwestycji prowadzonej przez podmiot zależny od Spółki, tj. ROBYG City Apartments Sp. z o.o. – spółkę deweloperską, w której Spółka posiada 75% udziałów w kapitale zakładowym a EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. posiada 25% udziałów.

Wartość roszczeń Podmiotów EdR wystosowanych łącznie przeciwko Nanette, LBPOL oraz Spółce dotyczących tej Inwestycji Podmioty EdR oszacowały na 31 grudnia 2013 roku na kwotę 5 800 tys. EUR.

W opinii Zarządu Spółki, roszczenia Podmiotów EdR przeciwko Spółce są nieuzasadnione i Spółka przygotowała na nie właściwą odpowiedź. Postępowanie arbitrażowe jest na wstępnym etapie i nie dokonano jeszcze żadnych wiążących ustaleń.

Dodatkowo, w związku ze sprawą sądową z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej „Marysieńka” przeciwko ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która jest spółką zależną od Spółki, Sąd Okręgowy zabezpieczył powództwo do kwoty 4 208 tys. PLN poprzez zajęcie 84 151 udziałów przysługujących ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. (co odpowiada 13% wszystkich udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Development 2 Sp. z o.o.).

Ponadto, w związku ze sprawą sądową wszczętą przez Wspólnotę Mieszkaniową „Villa Nova” w Warszawie przeciwko ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która jest spółką zależną od Spółki, Sąd Okręgowy udzielił Wspólnocie zabezpieczenia do kwoty 2 705 tys. PLN poprzez zajęcie 54 103 udziałów przysługujących ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. w spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. (co odpowiada 8% wszystkich udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Development 2 Sp. z o.o.). Jednak, w związku ze złożonym przez ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. zażaleniem wykonanie postanowienia Sądu Okręgowego w zakresie ustanowienia tego zabezpieczenia zostało wstrzymane.

29.3. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

30. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Poniższa tabela prezentuje łączną wartość transakcji z podmiotami powiązanymi zawartych w okresie roku zakończonego dnia 31 grudnia 2013 roku:

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	Inne należności (kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane)
Akcjonariusze ROBYG S.A.:						
Nanette Real Estate Group N.V.	9	-	1	18	-	-
LBPOL William II S.A.R.L.	9	-	-	12	-	-
Pozostałe podmioty powiązane:						
STAR Property Sp. z o.o.	24	-	-	2	-	-
OK Investment Sp. z o.o.	24	-	-	12	-	-
ROBYG Galicja Sp. z o.o. w likwidacji	24	-	-	59	-	-
Grupa kapitałowa ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (1)	8 292	-	-	1 727	1 477	917
Grupa kapitałowa Fort Property Sp. z o.o. (2)	16 635	-	-	2 986	9 117	855
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.(3)	6 453	-	-	5 593	8 057	228
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	35	-	-	4	3 008	-
Królewski Park Sp. z o.o.	9	-	-	2	19 225	-
Dom na Ursynowie Sp. z o.o. w likwidacji (4)	3	-	-	-	-	-
Razem	31 517 (5)	-	1	10 415	40 884	2 000

(1) Grupa ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. obejmuje spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. i ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.; salda wykazane w powyższej tabeli dotyczą niewyeliminowanej części sald wykazywanych przez Grupę przy konsolidacji proporcjonalnej tych jednostek.

(2) Grupa Fort Property Sp. z o.o. obejmuje spółki Fort Property Sp. z o.o. i ROBYG Young City Sp. z o.o.; salda wykazane w powyższej tabeli dotyczą niewyeliminowanej części sald wykazywanych przez Grupę przy konsolidacji proporcjonalnej tych jednostek.

(3) Ta jednostka zaczęła być konsolidowana proporcjonalnie przez Grupę począwszy od I kw. 2013 roku.

(4) Ta jednostka została zlikwidowana w II kw. 2013 roku.

(5) Przychody te obejmują przychody z refaktur, skompensowane w sprawozdaniu finansowym Grupy z kosztami dotyczącymi tych refaktur w łącznej wysokości 811 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	Inne należności (kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane)
Akcjonariusze ROBYG S.A.:						
Nanette Real Estate Group N.V.	3	3 511	1	-	3	-
Pozostałe podmioty powiązane:						
STAR Property Sp. z o.o.	24	-	-	-	5	-
OK Investment Sp. z o.o.	24	23	-	-	7	-
ROBYG Galicja Sp. z o.o. w likwidacji (***)	24	-	-	-	30	-
Grupa kapitałowa ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (*)	2 137	-	4	499	37	1 169
Grupa kapitałowa Fort Property Sp. z o.o. (**)	3 222	-	11	25 750	3 440	136
Dom na Ursynowie Sp. z o.o. w likwidacji (***)	5	-	-	-	1	-
Total	5 439	3 534	16	26 249	3 523	1 305

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

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

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

Poniższa tabela przedstawia odsetki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku od pożyczek udzielonych Grupie przez podmioty powiązane:

<i>Pożyczkodawca</i>	<i>Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Z czego skapitalizowane w wartości zapasów</i>	<i>Koszt odsetek zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów - netto</i>
NCRE Investments Limited	(1 109)	678	(431)
Wildetio Limited	(466)	64	(402)
Razem	(1 575)	742	(833)

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

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

Efekt wyceny instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych przeniesionych z kapitału za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku wyniósł 775 tys. PLN. Nie było efektu wyceny instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych przeniesionych z kapitału własnego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Szczegółowe informacje dotyczące pożyczek udzielonych przez Grupę podmiotom powiązanym znajdują się w Nocie 19 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Odsetki od udzielonych pożyczek, wynoszące za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku 1 912 tys. PLN, obejmowały:

- kwotę 798 tys. PLN niewyeliminowanej części odsetek od pożyczki udzielonej przez Grupę spółce FORT Property Sp. z o.o. (za 2012 rok: 579 tys. PLN),
- kwotę 96 tys. PLN niewyeliminowanej części odsetek od pożyczek udzielonych Grupie ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (za 2012 rok: 29 tys. PLN),
- kwotę 832 tys. PLN niewyeliminowanej części odsetek od pożyczek udzielonych spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. (za 2012 rok: 0 PLN),
- kwotę 117 tys. PLN niewyeliminowanej części odsetek od pożyczek udzielonych spółce Królewski Park Sp. z o.o. (za 2012 rok: 0 PLN),
- kwotę 69 tys. PLN niewyeliminowanej części odsetek od pożyczek udzielonych spółce ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. (za 2012 rok: 0 PLN).

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządu podmiotów Grupy wyniosła na dzień 31 grudnia 2013 roku 1 129 tys. PLN¹ (w tym VAT) (na dzień 31 grudnia 2012: 350 tys. PLN (w tym VAT)).

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

- udział Grupy w całkowitych aktywach jednostek współzależnych wynosi 163 423 tys. PLN (w 2012 roku: 64 759 tys. PLN),

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- udział Grupy w całkowitych zobowiązaniach jednostek współzależnych wynosi 99.061 tys. PLN (w 2012 roku: 14 076 tys. PLN),
- udział Grupy w całkowitych przychodach jednostek współzależnych wynosi 488 tys. PLN (w 2012 roku: 29 408 tys. PLN),
- udział Grupy w całkowitych kosztach jednostek współzależnych wynosi 2 430 tys. PLN (w 2012 roku: 21 419 tys. PLN).

Zastosowanie MSSF 11 będzie miało wpływ na następujące pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej: Rzeczowe aktywa trwałe, Długo- i krótkoterminowe aktywa finansowe, Długo- i krótkoterminowe należności, Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, Długoterminowe grunty przeznaczone pod zabudowę oraz zapasy, Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności, Należności i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, Rozliczenia międzyokresowe, Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, Długo- i krótkoterminowe oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, Długo- i krótkoterminowe zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, Długo- i krótkoterminowe zaliczki od klientów, Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz Rezerwy. Będzie miało ono również wpływ na następujące pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów: Przychody ze sprzedaży, Koszt własny sprzedaży, Koszty sprzedaży i marketingu, Koszty administracyjne, Pozostałe przychody i koszty, Przychody i koszty finansowe oraz Podatek dochodowy. Grupa zastosuje metodę praw własności do konsolidacji wspólnych przedsięwzięć Spółki i jej partnerów począwszy od 1 stycznia 2014 roku.

Opis powiązań pomiędzy poszczególnymi podmiotami powiązanymi przedstawionymi powyżej a Grupą:

- Nanette Real Estate Group N.V. jest akcjonariuszem Spółki,
- STAR Property Sp. z o.o., OK Investment Sp. z o.o., ROBYG Galicja Sp. z o.o. w likwidacji stanowią podmioty powiązane w stosunku do Grupy z uwagi na fakt, że wszystkie te podmioty są kontrolowane lub współkontrolowane (razem z innymi podmiotami) przez Nanette Real Estate Group N.V.
- ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. jest w 50% wspólnym przedsięwzięciem Grupy i jest konsolidowany proporcjonalnie (wraz ze spółką ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., podmiotem w 100% kontrolowanym przez spółkę ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.).
- Fort Property Sp. z o.o. (wraz ze spółką ROBYG Young City Sp. z o.o., podmiotem w 100% kontrolowanym przez spółkę FORT Property Sp. z o.o.), ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. i Królewski Park Sp. z o.o. są w 51% wspólnymi przedsięwzięciami Grupy i są konsolidowane proporcjonalnie.
- LBPOL William II S.A.R.L. jest akcjonariuszem ROBYG S.A. oraz podmiotem powiązanym William II Finance S.A.R.L., LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L., LBREP III Marina Towers S.A.R.L. ponieważ wszystkie te podmioty należą do Grupy Lehman Brothers Real Estate Partners.
- EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L., posiada 25% udziałów w ROBYG City Apartments Sp. z o.o.
- Wildetio Limited zaczęła być podmiotem powiązanym w stosunku do Grupy z uwagi na nabycie przez Grupę 50% udziałów w spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., w której spółka Wildetio Limited posiada pozostałe 50% udziałów.
- NCRE Investments Limited zaczęła być podmiotem powiązanym w stosunku do Grupy z uwagi na nabycie od Grupy 49% udziałów w spółce Fort Property Sp. z o.o., w której NCRE jest udziałowcem. NCRE także ma udział we wspólnym przedsięwzięciu dotyczącym projektów realizowanych przez spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. and Królewski Park Sp. z o.o.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

30.1. Jednostka dominująca całej Grupy

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

30.2. Akcjonariusze Grupy

Nanette Real Estate Group N.V. posiadała na dzień 31 grudnia 2013 roku 25,36% (na dzień 31 grudnia 2012 roku wraz ze swoją spółką zależną: 27,51%) w kapitale zakładowym ROBYG S.A.

LBPOL William II S.A.R.L. posiadała 43,72% (na dzień 31 grudnia 2012 roku: 44,15%) w kapitale zakładowym ROBYG S.A. LBPOL William II S.A.R.L. jest spółką kontrolowaną przez LBREP II Europe S.A.R.L. S.I.C.A.R. oraz LBREP III Europe S.A.R.L. S.I.C.A.R.

Zgodnie z oficjalnymi zawiadomieniami otrzymanymi przez Grupę, ING Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny są spółkami, które posiadają 7,44% w kapitale zakładowym ROBYG S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku (na dzień 31 grudnia 2012 roku: brak informacji dotyczącej posiadania 5% lub więcej w kapitale zakładowym Spółki).

Pozostałe 23,48% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG S.A. jest w posiadaniu prywatnych inwestorów, jednakże, według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, żaden z nich nie posiada więcej niż 5% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

30.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi**Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi w 2013 roku oraz 2012 roku**

Transakcje zawarte z Grupą ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz Grupą Fort Property Group Sp. z o.o., oraz ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Wola Investment Sp. z o.o., Królewski Park Sp. z o.o. dotyczyły usług zarządzania projektem, generalnego wykonawstwa, prowadzenia księgowości, usług administracyjnych oraz podnajmu powierzchni biurowej świadczonych przez Grupę na rzecz tych grup a także udzielenia przez Grupę pożyczek dla tych jednostek.

Transakcje zawarte ze STAR Property Sp. z o.o., OK Investment Sp. z o.o., ROBYG Galicja Sp. z o.o. w likwidacji dotyczyły usług prowadzenia księgowości, usług administracyjnych oraz usług podnajmu powierzchni biurowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych spółek.

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

30.4. Inne transakcje z udziałem członków zarządu

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

30.5. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy***30.5.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej***

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	895	979
Umowy o współpracę	2 805	1 826
Koszt płatności w formie akcji własnych	400	1 220
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	563	205
Koszt płatności w formie akcji własnych	-	320
Umowy o współpracę	3 205	-
Zarządy oraz Rady Nadzorcze podmiotów zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 137	729
Koszt płatności w formie akcji własnych	182	224
Umowy o współpracę	2 301	985
Razem	11 488	6 488

Na dzień 31 grudnia 2013 roku zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) wobec członków wyższej kadry kierowniczej Grupy wyniosły 1 519 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2012 roku: 924 tys. PLN).

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

Poniższa tabela przedstawia akcje Spółki znajdujące się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
Artur Ceglarz	100 000	0,04%
Razem	100 000	0,04%

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

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

W grudniu 2013 roku, przydzielone warianty subskrypcyjne serii B3 i C3 zostały wykonane przez Pana Zbigniewa Wojciecha Okońskiego – Prezesa Zarządu i przez Pana Eyała Keltsh – Wiceprezesa Zarządu. W wyniku wykonania tych wariantów na dzień 31 grudnia 2013 roku, te osoby miały prawo do 340 167 Akcji Serii G każdy. Wydanie wspomnianych akcji miało miejsce po dacie bilansowej w styczniu 2014.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Pan Alex Goor zrezygnował ze stanowiska Członka Rady Nadzorczej Spółki.

31. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

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

31.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z długoterminowymi kredytami, pożyczkami i obligacjami. Znaczna część kredytów, pożyczek i obligacji (88% całkowitego salda kredytów, pożyczek i obligacji) oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej (97% całkowitego salda kredytów, pożyczek i obligacji oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej bazuje na WIBOR, 2% bazuje na EURIBOR a pozostałe 1% na LIBOR). Grupa posiada również obligacje oprocentowane według stałej stopy procentowej. Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

	<i>Zwiększenie/zmniejszenie o punkty bazowe</i>	<i>Wpływ na koszt odsetek</i>
Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku		
PLN	+ 100 b.p.	(3 046)
EUR	+ 100 b.p.	(41)
USD	+ 100 b.p.	(23)
PLN	- 100 b.p.	3 046
EUR	- 100 b.p.	41
USD	- 100 b.p.	23
Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku		
PLN	+ 100 b.p.	(2 072)
EUR	+ 100 b.p.	(41)
USD	+ 100 b.p.	(23)
PLN	- 100 b.p.	2 072
EUR	- 100 b.p.	41
USD	- 100 b.p.	23

31.2. Ryzyko walutowe

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

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

	<i>Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty)</i>	<i>Wpływ na koszty/przychody finansowe</i>	<i>Wpływ na kapitał własny</i>
31 grudnia 2013 roku – EUR	10%	541	439
	-10%	(541)	(439)
31 grudnia 2012 roku – EUR	10%	521	422
	-10%	(521)	(422)

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

	<i>Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty</i>	<i>Wpływ na koszty/przychody finansowe</i>	<i>Wpływ na kapitał własny</i>
31 grudnia 2013 roku – USD	10%	347	281
	-10%	(347)	(281)
31 grudnia 2012 roku – USD	10%	350	283
	-10%	(350)	(283)

31.3. Ryzyko kredytowe

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

Dodatkowo, ryzyko kredytowe powstaje w odniesieniu do należności z tytułu czynszów uzyskiwanych od najemców lokali użytkowych w ramach inwestycji biurowej ROBYG Business Center oraz innych inwestycji zrealizowanych przez Grupę jak również czynszów uzyskiwanych od mieszkańców do czasu zawiązania wspólnot mieszkaniowych. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę ściągłości wspomnianych należności.

Ekspozycja Grupy na nieściągalne dłużni nie jest znacząca, co wynika z bieżącego monitorowania należności.

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

31.4. Ryzyko związane z płynnością

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

<i>31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Na żądanie</i>	<i>Poniżej 3 miesięcy</i>	<i>Od 3 do 12 miesięcy</i>	<i>Od 1 roku do 5 lat</i>	<i>Powyżej 5 lat</i>	<i>Razem</i>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		253	738	2 511		3 502
Oprocentowane kredyty i pożyczki		39 256	46 043	113 281		198 580
Obligacje	-	50 652	12 175	216 570		279 397
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)				10 601		10 601
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	13 668	24 134	2 602			40 404
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)		3 983				3 983
	13 668	118 278	61 558	342 963	-	536 469

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

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

31.5. Ryzyko cenowe

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

- roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Grupa nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót,
- realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w którym mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników,
- realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone,
- warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych,

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz
- wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

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

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

32. INSTRUMENTY FINANSOWE**32.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych**

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

	<i>Kategoria zgodnie z MSR 39</i>	<i>Wartość bilansowa 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Wartość godziwa 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>31 grudnia 2012 roku</i>
<i>Aktywa finansowe</i>					
Pozostałe należności długoterminowe	PiN	1 275	617	1 275	617
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	PiN	19 664	12 470	19 664	12 470
Pozostałe aktywa finansowe –udzielone pożyczki	PiN	40 884	26 249	40 884	25 876
Saldo indywidualnych rachunków powierniczych		20 048		20 048	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		222 923	124 080	222 923	124 080
		304 794	163 416	304 794	163 043
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	PZFwgZK	3 035	3 346	3 035	3 346
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	PZFwgZK	183 549	210 274	183 549	210 447
- krótko- i długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	172 204	187 189	172 204	187 189
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	PZFwgZK	40 404	46 358	40 404	46 358
Obligacje	PZFwgZK	243 829	171 593	252 399	172 999
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	PZFwgZK	10 601	8 854	10 601	8 854
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	PZFwgZK	3 983	2 990	3 983	2 990
		485 401	443 415	493 971	444 994

Zastosowane skróty:

PiN – Pożyczki i należności

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych podana jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w aktualnej transakcji pomiędzy zainteresowanymi stronami, z wyjątkiem

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

sprzedaży przymusowej lub likwidacyjnej. Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

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

Wartość godziwa pozostałych należności i zobowiązań długoterminowych zbliżona jest do ich wartości bilansowej.

Wszystkie instrumenty finansowe opisane powyżej zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 *Wycena wartości godziwej*, z wyjątkiem obligacji które zaklasyfikowano do Poziomu 1.

32.2. Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2013 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2–3 lata	3–4 lata	4–5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne	222 923	-	-	-	-	-	222 923
Pozostałe aktywa finansowe – udzielone pożyczki	1 289	8 058	22 238	-	-	-	31 585
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	585	479	410	417	464	-	2 355
Oprocentowane kredyty bankowe	28 988	32 112	10 630	25 156	-	-	96 886
Obligacje	9 822	29 322	163 991	-	-	-	203 135
Oprocentowane pożyczki	50 827	19 588	4 904	-	-	-	75 319

31 grudnia 2013 roku – Oprocentowanie stałe

	<1 rok	1–2 lata	2–3 lata	3–4 lata	4–5 lat	>5 lat	Ogółem
Oprocentowane pożyczki	14	11 331	-	-	-	-	11 345
Pozostałe aktywa finansowe – udzielone pożyczki	197	9 102	-	-	-	-	9 299
Obligacje	40 694	-	-	-	-	-	40 694
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	358	150	102	70	-	-	680

31 grudnia 2012 roku – Oprocentowanie zmienne

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

31 grudnia 2012 roku – Oprocentowanie stałe

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

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

33. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

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

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

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	430 415	385 218
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych	(86 664)	(36 626)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(222 923)	(124 080)
Zadłużenie netto	120 828	224 512
Kapitał własny	453 231	522 902
Wskaźnik zadłużenia	0,27	0,43

34. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
Zarząd spółki dominującej	3	3
Zarządy pozostałych spółek Grupy	8	8
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę	148	134
Suma	159	145

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

35. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIENEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, zapłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku w podziale na rodzaje usług:

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku</i>
Obowiązkowe badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	504 (*)	345(*)
Inne usługi poświadczające	256(**)	272(**)
Razem	760	617

(*) 341 tys. PLN odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k. (dawniej Ernst & Young Audit Sp. z o.o.) (w 2012: 330 tys. PLN).

(**) 242 tys. PLN odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k. (dawniej Ernst & Young Audit Sp. z o.o.) (w 2012: 250 tys. PLN).

36. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Dnia 7 stycznia 2014 roku, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z 26 052 199,90 PLN do 26 209 200,00 PLN w drodze emisji 1 570 001 akcji zwykłych na okaziciela Serii G, o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te zostały wyemitowane w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, w wyniku wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych serii D, A3, B3 i C3 przyznanych w ramach programu motywacyjnego obowiązującego w Grupie.

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% głosów na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego⁶:

<i>Akcyonariusz</i>	<i>Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcyonariusza(*)</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym (**)</i>
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	43,45%
Nanette Real Estate Group N.V.	52 057 921	19,86%
Pozostali akcyonariusze	96 144 973	36,69%
Razem	262 092 000	100,00%

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego miały miejsce następujące zmiany w strukturze akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcyonariuszy Spółki:

- W styczniu 2014 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedało 14 017 900 akcji Spółki stanowiących wówczas 5,35% jej kapitału zakładowego, reprezentujących 14 017 900 głosów, tj. 5,35% w łącznej liczbie głosów w Spółce.
- W styczniu 2014 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny sprzedał 790 084 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,30% kapitału zakładowego, reprezentujących 790 084 głosów, tj. 0,30% w łącznej liczbie głosów w Spółce. W oparciu o informacje otrzymane dnia 31 stycznia 2014 roku, na dzień 31 stycznia 2014, ING Otwarty Fundusz Emerytalny posiadał mniej niż 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcyonariuszy Spółki.

⁶Informacje dotyczące liczby posiadanych akcji przedstawione w niniejszej tabeli są oparte o ostatnie zawiadomienia otrzymane przez Spółkę od akcyonariuszy, na których spoczywa obowiązek zawiadamiania Spółki wynikający z określonych przepisów prawa.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

W dniu 7 stycznia 2014 roku, Pan Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu oraz Pan Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu, objęli po 340 167 akcji serii G, co zostało opisane w Nocie 30.5.2 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poniższa tabela prezentuje liczbę akcji posiadanych przez członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
Oscar Kazanelson (***)	1 020 501	0,39%
Artur Ceglarsz	100 000	0,04%
Razem	1 120 501	0,43%

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

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

(***) Akcje te posiadane są przez Oscara Kazanelsona bezpośrednio lub pośrednio przez spółki przez niego kontrolowane.

W dniu 14 lutego 2014 roku, na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „UOKiK”), podano informację o złożeniu wniosku dotyczącego koncentracji w formie przejęcia kontroli nad Spółką przez spółkę LBPOL William II S.A R.L. („LBPOL”) – która jest głównym udziałowcem Spółki. Wniosek został złożony ze względu na fakt, że:

- istnieje potencjalna możliwość rozwiązania umowy z dnia 26 października 2006 roku dotyczącej kontroli nad Spółką (z późniejszymi zmianami) zawartej przez LBPOL i Nanette Real Estate Group N.V. (Umowa o Wspólne Przedsięwzięcie); oraz
- istnieje potencjalna możliwość uzyskania przez LBPOL prawa do mianowania oraz odwołania czterech z siedmiu członków Rady Nadzorczej Spółki.

Może to doprowadzić do sytuacji, w której LBPOL uzyska wyłączną kontrolę nad Spółką, co wymaga złożenia odpowiedniego wniosku dotyczącego koncentracji i ostatecznie zależeć będzie od uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie planowanej koncentracji oraz przyjęcie przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zmian do statutu Spółki zaproponowanych przez LBPOL.

W styczniu 2014 roku Grupa zakończyła proces wykupu 400 000 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. PLN oraz 80 000 obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 8 000 tys. PLN

W dniu 26 lutego 2014 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała obligacje serii K1 o łącznej wartości nominalnej 45 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 26 lutego 2018 roku. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia wyemitowania obligacji i kończy w dniu 26 sierpnia 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej daty. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, które są analogiczne do innych, dotychczasowych emisji obligacji Spółki.

W dniu 28 lutego 2014 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała obligacje serii K2 o łącznej wartości nominalnej 15 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 26 lutego 2018 roku. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 3-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia wyemitowania obligacji i kończy w dniu 26 maja 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co trzy miesiące od tej daty. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Spółkę, które są analogiczne do innych, dotychczasowych emisji obligacji Spółki.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

W dniu 12 lutego 2014 roku Zarząd BondSpot S.A. podjął uchwałę dotyczącą wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst 350 000 obligacji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 100,00 PLN każda. Jednocześnie, w dniu 12 lutego 2014 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia ich do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst. Pierwszym dniem notowania obligacji serii J w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst był 26 lutego 2014 roku.

W styczniu 2014 roku Grupa podpisała aneks do umowy przedwstępnej podpisanej przez spółkę ROBYG Wola Investment Sp. z o.o., zgodnie z którym, ostateczna umowa kupna zostanie podpisana do dnia 6 maja 2014 roku.

W dniu 27 stycznia 2014 roku, spółka ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy kredytowej z Nordea Bank Polska S.A. umożliwiający przedłużenie terminu ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego uzyskanego od banku przez tą spółkę. Data ostatecznej spłaty ww. kredytu została przesunięta na dzień 31 grudnia 2015 roku. Ponadto, dostępna kwota kredytu rewolwingowego została zmniejszona z 35 000 tys. PLN do 15 000 tys. PLN. Znaczące zmiany dotyczące zabezpieczeń obejmują: zmianę wysokości gwarancji korporacyjnej do maksymalnej kwoty 15 000 tys. PLN dla kredytu rewolwingowego, obniżenie maksymalnych wartości istniejących zastawów z 126 900 tys. PLN do 39 000 tys. PLN, ustanowienie nowych zastawów dotyczących należności z dwóch rachunków bankowych (rachunku powierniczego oraz standardowego rachunku bankowego) do kwoty 39 000 tys. PLN.

W dniu 24 lutego 2014 roku, ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. zawarło aneksy do umów kredytowych z mBank S.A. Kwota kredytu inwestycyjnego przyznanego spółce przez bank została podwyższona do 17 100 tys. PLN. W wyniku ww. podwyższenia kwoty kredytu, wartość zastawu rejestrowego ustanowionego na akcjach ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. na rzecz banku wzrosła z kwoty 36 000 tys. PLN do 38 500 tys. PLN. Zmiany dotyczące kredytu rewolwingowego nie wpłynęły na zmianę całkowitej wysokości kredytu lub na zmianę daty ostatecznej spłaty kredytu. Zabezpieczenia kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniach 17 stycznia 2014 roku oraz 7 marca 2014 roku Grupa spłaciła pożyczki na rzecz podmiotu powiązanego, tj. NCRE Investments Ltd. w łącznej wysokości 5 853 tys. PLN.

W styczniu 2014 roku spółka ROBYG Construction Sp. z o.o. udzieliła gwarancji do kwoty 1 000 tys. PLN tytułem zabezpieczenia zobowiązań handlowych dotyczących inwestycji deweloperskich Grupy. Ponadto, w lutym 2014 roku Spółka udzieliła gwarancji do kwoty 1 900 tys. PLN tytułem zabezpieczenia zobowiązań handlowych dotyczących inwestycji deweloperskich Grupy. Ponadto, w marcu 2014 roku wygasła gwarancja do kwoty 250 tys. PLN udzielona przez spółkę ROBYG Construction Sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia zobowiązań handlowych dotyczących inwestycji deweloperskich Grupy.

W lutym Grupa złożyła oświadczenie w formie aktu notarialnego w celu ustanowienia zabezpieczenia dla Obligacji Serii J w formie hipoteki na gruncie posiadanym przez spółkę Królewski Park Sp. z o.o.

W dniu 13 marca 2014 roku Grupa uzyskała informację od swojego pełnomocnika, że postępowanie Podmiotów EdR przeciw Spółce, Nanette Real Estate Group N.V. oraz LBPOL William II S.A.R.L. zostało w dniu 5 lutego 2014 roku rozszerzone o dodatkowe roszczenie wynoszące 2 959 tys. EUR (11 836 tys. PLN).

Zdaniem Zarządu roszczenie to jest niezasadne i posiada alternatywny charakter w istocie pokrywając się z innymi, wcześniej przedstawionymi przez Podmioty EdR roszczeniami, co sprawia, że na obecnym etapie nie jest możliwe wiarygodne ustalenie całkowitej zasadnej wartości tych roszczeń. Biorąc powyższe pod uwagę, Zarząd Grupy nie objął rezerwą wspomnianej kwoty roszczenia.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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



Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu



Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 19 marca 2014 roku