*GRUPA ROBYG S.A.*

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2010 ROKU**

**WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

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
1. Informacje ogólne ..... 9
1.1. Informacje dotyczące Spółki ..... 9
1.2. Skład Grupy ..... 9
2. Skład Zarządu ROBYG S.A. ..... 11
3. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego ..... 11
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach ..... 11
4.1. Profesjonalny osąd ..... 11
4.2. Szacunki i założenia ..... 12
5. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego ..... 13
5.1. Oświadczenie o zgodności ..... 14
5.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego ..... 14
6. Zmiany zasad rachunkowości spowodowane nowymi lub zmienionymi standardami i interpretacjami ..... 14
7. Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie ..... 16
8. Istotne zasady rachunkowości ..... 17
8.1. Podstawa konsolidacji ..... 17
8.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej ..... 18
8.3. Rzeczowe aktywa trwałe ..... 18
8.4. Nieruchomości inwestycyjne ..... 19
8.5. Wartości niematerialne ..... 20
8.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy ..... 21
8.7. Leasing ..... 22
8.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych ..... 22
8.9. Koszty finansowania zewnętrznego ..... 23
8.10. Aktywa finansowe ..... 23
8.11. Utrata wartości aktywów finansowych ..... 25
8.11.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu ..... 25
8.11.2 Aktywa finansowe wykazywane według kosztu ..... 25
8.11.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży ..... 26
8.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia ..... 26
8.13. Zapasy ..... 26
8.14. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych ..... 27
8.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ..... 27
8.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych ..... 27
8.17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne ..... 27
8.18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ..... 28
8.19. Rezerwy ..... 29
8.20. Płatności w formie akcji własnych ..... 29
8.20.1 Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych ..... 29
8.21. Przychody ..... 29
8.21.1 Przychody ze sprzedaży mieszkań ..... 30
8.21.2 Odsetki ..... 30
8.21.3 Dywidendy ..... 30
8.22. Podatki dochodowe ..... 30
8.22.1 Bieżący podatek dochodowy ..... 30
8.22.2 Podatek odroczony ..... 30
8.22.3 Podatek od towarów i usług (VAT) ..... 32
8.23. Zysk netto na akcję ..... 32
9. Informacje dotyczące segmentów działalności ..... 32
10. Przychody i koszty ..... 34
10.1. Przychody ze sprzedaży ..... 34
10.2. Koszt własny sprzedaży ..... 34
10.3. Pozostałe przychody ..... 35
10.4. Pozostałe koszty ..... 36
10.5. Przychody finansowe ..... 36
10.6. Koszty finansowe ..... 36
10.7. Koszty według rodzajów ..... 36
10.8. Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ..... 37

10.9. Koszty świadczeń pracowniczych ... 37
11. Podatek dochodowy ... 37
11.1. Obciążenie podatkowe ... 37
11.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej ... 38
11.3. Odroczony podatek dochodowy ... 38
12. Zysk przypadający na jedną akcję ... 39
13. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty ... 41
14. Rzeczowe aktywa trwałe ... 41
15. Leasing ... 42
15.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego ... 42
16. Nieruchomości inwestycyjne ... 42
17. Wartości niematerialne ... 43
17.1. Wartość firmy ... 43
17.2. Inne wartości niematerialne ... 44
18. Nabycie jednostek zależnych ... 45
19. Aktywa finansowe (długoterminowe) ... 46
20. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych oraz zapasy ... 46
20.1. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych ... 46
20.2. Zapasy ... 47
21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ... 47
22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ... 48
23. Kapitał zakładowy i kapitały rezerwowe ... 49
23.1. Kapitał zakładowy ... 49
23.1.1 Wartość nominalna akcji ... 51
23.1.2 Prawa akcjonariuszy ... 51
23.2. Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej ... 51
23.3. Zyski zatrzymane oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy ... 51
23.4. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących ... 51
24. Płatności w formie akcji ... 51
25. Oprocentowane kredyty i pożyczki ... 53
26. Rezerwy ... 71
26.1. Zmiany stanu rezerw ... 71
26.2. Rezerwa na postępowania sądowe ... 71
26.3. Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów ... 71
27. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe) ... 72
28. Rozliczenia międzyokresowe oraz zaliczki otrzymane od klientów ... 73
28.1. Zaliczki otrzymane od klientów ... 73
28.2. Rozliczenia międzyokresowe ... 73
29. Zobowiązania inwestycyjne i warunkowe ... 73
29.1. Zobowiązania inwestycyjne ... 73
29.2. Roszczenia sądowe ... 73
29.3. Rozliczenia podatkowe ... 74
30. Informacje o podmiotach powiązanych ... 74
30.1. Jednostka dominująca całej Grupy ... 77
30.2. Akcjonariusze Grupy ... 77
30.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi ... 77
30.4. Inne transakcje z udziałem członków zarządu ... 77
30.5. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy ... 78
30.5.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej ... 78
30.5.2 Akcje Spółki posiadane przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej Spółki ... 78
31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym ... 79
31.1. Ryzyko stopy procentowej ... 79
31.2. Ryzyko walutowe ... 80
31.3. Ryzyko kredytowe ... 80
31.4. Ryzyko związane z płynnością ... 81
31.5. Ryzyko cenowe ... 81
32. Instrumenty finansowe ... 82
32.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych ... 82
32.2. Ryzyko stopy procentowej ... 83
33. Zarządzanie kapitałem ... 84
34. Struktura zatrudnienia ... 85
35. Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowcych ... 85
36. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym ... 85

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

**za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku**

| | Nota | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|---|
| Przychody ze sprzedaży | 10.1 | 284 789 | 101 971 |
| Koszt własny sprzedaży | 10.2 | (220 768) | (84 853) |
| **Zysk brutto ze sprzedaży** | | **64 021** | **17 118** |
| Pozostałe przychody | 10.3 | 4 303 | 6 062 |
| Koszty sprzedaży | 10.7 | (5 942) | (5 065) |
| Koszty ogólnego zarządu | 10.7 | (15 133) | (9 792) |
| Pozostałe koszty | 10.4 | (372) | (276) |
| Przychody finansowe | 10.5 | 7 213 | 10 556 |
| Koszty finansowe | 10.6 | (6 542) | (10 077) |
| **Zysk brutto** | | **47 548** | **8 526** |
| Podatek dochodowy | 11 | (11 834) | (2 342) |
| **Zysk netto** | | **35 714** | **6 184** |
| Inne całkowite dochody / (straty) netto za okres | | - | - |
| **Całkowity dochód netto za okres** | | **35 714** | **6 184** |
| Przypadający: | | | |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej | | 31 695 | 6 276 |
| Akcjonariuszom niekontrolującym | | 4 019 | (92) |
| | | **35 714** | **6 184** |
| Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję): | 12 | | |
| – podstawowy z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej | | 0,15 | 0,03 |
| – podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej | | 0,15 | 0,03 |
| – rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej | | 0,15 | 0,03 |
| – rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej | | 0,15 | 0,03 |

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
**na dzień 31 grudnia 2010 roku**

| | Nota | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|---|
| **AKTYWA** | | | |
| **Aktywa trwałe** | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 14 | 6 733 | 1 378 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 16 | 93 440 | 90 672 |
| Wartość firmy | 17.1 | 21 488 | 21 488 |
| Inne wartości niematerialne | 17.2 | 408 | 429 |
| Aktywa finansowe | 19 | - | 7 300 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 11 | 12 033 | 6 204 |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę | 20.1 | 208 375 | 212 349 |
| | | **342 477** | **339 820** |
| **Aktywa obrotowe** | | | |
| Zapasy | 20.2 | 505 130 | 630 989 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 21 | 6 243 | 12 242 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | | 331 | 520 |
| Rozliczenia międzyokresowe | | 2 222 | 1 756 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 22 | 190 063 | 69 239 |
| | | **703 989** | **714 746** |
| **SUMA AKTYWÓW** | | **1 046 466** | **1 054 566** |
| **PASYWA** | | | |
| **Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)** | 23 | | |
| Kapitał zakładowy | 23.1 | 25 739 | 19 839 |
| Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | 23.2 | 306 817 | 199 419 |
| Zyski zatrzymane | | 74 513 | 38 132 |
| | | **407 069** | **257 390** |
| **Akcjonariusze niekontrolujący** | 23.4 | **141 973** | **40 050** |
| **Kapitał własny ogółem** | | **549 042** | **297 440** |
| **Zobowiązania długoterminowe** | | | |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | 25 | 313 345 | 506 108 |
| Pozostałe zobowiązania | 27 | 2 889 | 3 555 |
| Zaliczki otrzymane od klientów | 28.1 | 11 862 | - |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 11 | 21 563 | 11 624 |
| | | **349 659** | **521 287** |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 27 | 29 584 | 26 868 |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | 25 | 87 201 | 108 180 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 76 | 279 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 28.2 | 3 037 | 3 753 |
| Zaliczki otrzymane od klientów | 28.1 | 17 011 | 86 543 |
| Rezerwy | 26 | 10 856 | 10 216 |
| | | **147 765** | **235 839** |
| **Zobowiązania razem** | | **497 424** | **757 126** |
| **SUMA PASYWÓW** | | **1 046 466** | **1 054 566** |

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
**za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku**

| | Noty | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|---|
| **Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej** | | | |
| Zysk brutto | | 47 548 | 8 526 |
| Korekty o pozycje: | | | |
| Amortyzacja | 10.7 | 692 | 737 |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych | 16 | (2 768) | (672) |
| Zysk z rozliczenia zobowiązań wynikających z zakupu udziałów w ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. | 10.3 | - | (4 344) |
| Płatności w formie akcji własnych | 24 | 4 686 | - |
| Zmniejszenie stanu należności | | 6 021 | 5 159 |
| Zmniejszenie/(zwiększenie) stanu zapasów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych | | 144 350 | (1 674) |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek | | 6 495 | (4 481) |
| Przychody z tytułu odsetek | | (4 197) | (1 107) |
| Koszty z tytułu odsetek | | 5 748 | 9 832 |
| Koszty związane z wprowadzeniem na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie istniejących akcji Spółki | | 127 | - |
| Zyski z tytułu różnic kursowych | | (1 004) | (7 665) |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów | | (57 866) | 22 645 |
| Zmiana stanu rezerw | | 640 | 1 514 |
| Podatek dochodowy zapłacony | | (7 697) | (2 998) |
| Pozostałe | | (3) | (815) |
| **Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej** | | **142 772** | **24 657** |
| **Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej** | | | |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | | (1 327) | (337) |
| Nabycie jednostek zależnych po potrąceniu przejętych środków pieniężnych | 18 | 2 | - |
| Wpływy z należności w ramach postępowania egzekucyjnego | | - | 64 |
| Zapłata zobowiązań z tytułu zakupu udziałów w ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. | | - | (9 550) |
| **Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** | | **(1 325)** | **(9 823)** |
| **Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej** | | | |
| Wpływy z tytułu emisji akcji | | 78 000 | - |
| Koszty poniesione w związku z pierwszą ofertą publiczną akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie | | (4 829) | - |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego | | (159) | (206) |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek | | 55 065 | 122 770 |
| Wpływy z tytułu emisji obligacji | | 102 751 | - |
| Spłata kredytów i pożyczek | | (214 056) | (98 128) |
| Prowizje zapłacone za uzyskanie finansowania | | (3 377) | - |
| Płatności z tytułu nabycia udziałów niekontrolujących | 18 | - | (164) |
| Dywidenda wypłacona na rzecz udziałowców niekontrolujących | | (750) | - |
| Odsetki zapłacone | | (33 268) | (27 502) |
| Zwrot kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu | | - | 295 |
| **Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej** | | **(20 623)** | **(2 935)** |
| Zwiększenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów netto | | 120 824 | 11 899 |
| Różnice kursowe netto | | | - |
| **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu** | 22 | **63 526** | **51 627** |
| **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:** | 22 | **184 350** | **63 526** |
| o ograniczonej możliwości dysponowania | 22 | 11 340 | 22 863 |

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

**za rok zakończony 31 grudnia 2010 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 2010 roku** | | **19 839** | **199 419** | **38 132** | **257 390** | **40 050** | **297 440** |
| Zysk za rok | | - | - | 31 695 | 31 695 | 4 019 | 35 714 |
| **Całkowity dochód netto za okres** | | - | - | **31 695** | **31 695** | **4 019** | **35 714** |
| Emisja akcji | 23 | 5 900 | 112 100 | - | 118 000 | - | 118 000 |
| Płatności w formie akcji własnych | 24 | - | - | 4 686 | 4 686 | - | 4 686 |
| Koszty związane z podwyższeniem kapitału zakładowego | | - | (4 702) | - | (4 702) | - | (4 702) |
| Reklasyfikacja pożyczek na kapitał własny | 25 | - | - | - | - | 98 654 | 98 654 |
| Dywidenda wypłacona akcjonariuszom niekontrolującym | 23.4 | - | - | - | - | (750) | (750) |
| **Na dzień 31 grudnia 2010 roku** | **23** | **25 739** | **306 817** | **74 513** | **407 069** | **141 973** | **549 042** |

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 88 stanowią jego integralną część.

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

**za rok zakończony 31 grudnia 2009 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 2009 roku** | | **19 839** | **199 419** | **31 856** | **251 114** | **40 314** | **291 428** |
| Zysk/(strata) za rok | | - | - | 6 276 | 6 276 | (92) | 6 184 |
| **Całkowite dochody za okres** | | **-** | **-** | **6 276** | **6 276** | **(92)** | **6 184** |
| Nabycie udziałów niekontrolujących | | - | - | - | - | (172) | (172) |
| **Na dzień 31 grudnia 2009 roku** | **23** | **19 839** | **199 419** | **38 132** | **257 390** | **40 050** | **297 440** |

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 88 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 (siedzibę we wspomnianym miejscu Spółka ma począwszy od 1 listopada 2010 roku, do 31 października 2010 roku siedziba Spółki mieściła się w Warszawie (00-052), przy ul. Świętokrzyskiej 18).
- ROBYG S.A. została założona na podstawie statutu z dnia 14 marca 2007 roku.
- ROBYG S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, 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 na dzień 31 grudnia 2010 roku i 31 grudnia 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

| Nazwa spółki | Siedziba (***) | Zakres działalności | Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2010 roku | Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2009 roku |
|---|---|---|---|---|
| ROBYG S.A. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa i finansowa. | n/d | n/d |
| ROBYG Development Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| MZM Properties Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa i finansowa | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Park Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |

| Nazwa spółki | Siedziba (***) | Zakres działalności | Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2010 roku | Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2009 roku |
|---|---|---|---|---|
| Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji (*) | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu. | n/d | 100,00 %(*) |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu. | 75,00 % | 75,00 % |
| ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu. | 85,00 % | 85,00 % |
| Jagodno Estates Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| Buforowa Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu. | 100 % (**) | n/d |
| ROBYG Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Wrocław I Sp. z o.o.) | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o. o. (poprzednio: ROBYG Wrocław II Sp. z o.o.) | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Organizowanie procesu sprzedaży mieszkań zbudowanych przez spółki Grupy. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Construction Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność budowlana | 100,00 % | 100,00 % |

(*) udział pośredni poprzez ROBYG Morena Sp. z o.o.; likwidacja spółki Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji została zakończona dnia12 stycznia 2011 roku, kiedy to spółka ta została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

(**) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;

(***) siedziba wymienionych w powyższej tabeli jednostek do dnia 31 października 2010 roku mieściła się przy ul. Świętokrzyskiej 18 w Warszawie (00-052) i została przeniesiona na ul. Rydygiera 15 w Warszawie (01-793) począwszy od 1 listopada 2010 roku;

Na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku udział w liczbie głosów posiadanych przez Grupę w spółkach zależnych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

W dniu 30 czerwca 2010 roku Grupa przejęła kontrolę nad Buforowa Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące tej transakcji zostały przedstawione w Nocie 18 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ROBYG Development Sp. z o.o., 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 Wilanów II Sp. z o.o., Jagodno Estates Sp. z o.o., Buforowa Sp. z o.o., ROBYG Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Wrocław I Sp. z o.o.), ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. są spółkami celowymi („SPV"), zawiązanymi w celu realizacji

projektów deweloperskich w Polsce. Każda spółka celowa została utworzona na potrzeby realizacji odrębnego projektu deweloperskiego.

MZM Properties Sp. z o.o. jest spółką holdingową, która posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Park Sp. z o.o. W czwartym kwartale 2010 roku MZM Properties Sp. z o.o. sprzedała 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Park Sp. z o.o. spółce ROBYG S.A.

ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi zarządzania projektami oraz inne usługi pomocnicze na rzecz spółek celowych tworzących Grupę ROBYG S.A. oraz na rzecz 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. (poprzednia nazwa: ROBYG Wrocław II Sp. z o.o.) jest spółką organizującą proces sprzedaży mieszkań budowanych przez spółki Grupy.

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

Opis akcjonariuszy Grupy ROBYG S.A. zawiera Nota 30.2 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 2. SKŁAD ZARZĄDU ROBYG S.A.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 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 16 marca 2011 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.

*Koszty związane z wprowadzeniem na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie akcji Spółki*

W czwartym kwartale 2010 roku Spółka dokonała emisji nowych akcji (seria F) w ramach procesu wprowadzenia akcji Spółki na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW"). Koszty związane z wprowadzeniem akcji Spółki na GPW potraktowane zostały jako koszty odnoszące się do emisji nowych akcji i zostały skompensowane z nadwyżką uzyskaną z emisji akcji powyżej ich wartości

nominalnej. Zarząd Spółki nie jest świadom istnienia zamiaru sprzedaży akcji Spółki przez jej znaczących akcjonariuszy w dającej się przewidzieć przyszłości. Kwota kosztów podlegających wspomnianej kompensacie zaprezentowana została w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku.

### 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 niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku).

*Stawki amortyzacyjne*

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

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

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

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

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

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

budowy) oraz grunty zaklasyfikowane do aktywów obrotowych (jeżeli w okresie do 2 lat od dnia bilansowego jest planowane rozpoczęcie etapu budowy). Szczegółowe informacje dotyczące podziału posiadanych przez Grupę zasobów gruntów opisane są w Nocie 8.14 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych i gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości. Testy na utratę wartości firmy nabytej w drodze połączeń jednostek gospodarczych przeprowadza się na koniec każdego roku obrotowego. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (lokali mieszkalnych w trakcie budowy) przeprowadza się porównując wartość księgową netto produkcji w toku powiększoną o oczekiwane koszty ukończenia budowy lokali z aktualnymi rynkowymi cenami sprzedaży ukończonych lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. W przypadku gruntów analizę przeprowadza się 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, 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 postępowań sądowych toczących się z udziałem podmiotów wchodzących w skład Grupy, uwzględniając potencjalne negatywne skutki tych postępowań dla podmiotów wchodzących w skład Grupy. Szczegółowe informacje dotyczące utworzonych rezerw znajdują się w Nocie 26 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej oraz instrumentów finansowych, wycenianych zgodnie z zasadami przedstawionymi w Notach od 8.10 do 8.12.

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 spółki wchodzące w skład Grupy za wyjątkiem spółki Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji. Na dzień 31 grudnia 2010 roku spółka Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji była w stanie likwidacji w celu uproszczenia struktury Grupy. Likwidacja spółki Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji została zakończona dnia 12 stycznia 2011 roku, kiedy to spółka ta została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego. Aktywa posiadane przez tą Spółkę zostały w procesie likwidacji przejęte przez ROBYG Morena Sp. z o.o.

### 5.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

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

### 5.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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

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

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

- MSSF 3 Połączenia jednostek (znowelizowany w styczniu 2008 roku) i zmiany w standardzie MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (zmieniony w styczniu 2008 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później.

  Grupa stosuje wspomniane wyżej znowelizowane standardy od 1 stycznia 2010 roku. Znowelizowany standard MSSF 3 wprowadza istotne zmiany w rachunkowości połączeń jednostek gospodarczych mających miejsce po tym terminie. Zmiany dotyczą wyceny udziałów niesprawujących kontroli, sposobu ujęcia kosztów transakcyjnych, początkowego ujęcia i późniejszej wyceny wynagrodzenia warunkowego i połączeń jednostek gospodarczych realizowanych kilkuetapowo. Zmiany te będą miały wpływ na kwotę rozpoznanej wartości firmy, wyniki rozpoznane w okresie, w którym ma miejsce nabycie, oraz wyniki ujęte w przyszłych okresach sprawozdawczych.

Zgodnie ze zmienionym MSR 27 zmiana procentu posiadanych udziałów w spółce zależnej (przebiegająca bez utraty kontroli) jest uznawana za transakcję pomiędzy właścicielami pełniącymi funkcje właścicielskie. Z tego względu taka transakcja nie stanowi tytułu do rozpoznania wartości firmy, ani też nie daje tytułu do rozpoznania żadnych przychodów i kosztów. Ponadto w świetle zmienionego standardu zmienia się sposób księgowania strat poniesionych przez spółkę zależną, jak również postępowanie w przypadku utraty kontroli nad spółką zależną.

Zmiany w MSSF 3 (znowelizowany) i MSR 27 (zmieniony) będą miały wpływ na nabycia dokonywane w przyszłości oraz na rachunkowe ujęcie utraty kontroli nad spółkami zależnymi i transakcji z akcjonariuszami niekontrolującymi. Zmiany w polityce rachunkowości zostały wprowadzone prospektywnie i nie miały one wpływu na kalkulację zysku przypadającego na akcję.

- Zmiany do MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: Spełniające kryteria pozycje zabezpieczane (zmiany opublikowane w lipcu 2008) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później. Zmiany dotyczą wyznaczenia jednostronnego ryzyka w pozycji zabezpieczanej oraz wyznaczania, w określonych sytuacjach, inflacji jako zabezpieczanego ryzyka bądź części ryzyka. Zmiana ta nie miała wpływu na sytuację finansową ani wyniki Grupy.
- Zmiana MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy (znowelizowany w listopadzie 2008 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 lipca 2009 roku lub później.

  Zmiana tego standardu nie miała wpływu na sytuację finansową ani wyniki Grupy.
- KIMSF 17 Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później.

  Interpretacja zawiera wskazówki w zakresie ujęcia księgowego transakcji, w ramach których następuje wydanie właścicielom aktywów niegotówkowych w formie dystrybucji kapitałów rezerwowych / niepodzielonego wyniku finansowego lub dywidendy. Interpretacja nie miała wpływu na sytuację finansową ani wyniki Grupy.
- Zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji: grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych (zmieniony w czerwcu 2009 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub później.

  Standard został zmieniony w celu wyjaśnienia zasad ujęcia grupowych transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych. Zmiana ta zastępuje KIMSF 8 i KIMSF 11. Przyjęcie zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki Grupy.
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w kwietniu 2009 roku) – każdy ze standardów ma odrębne przepisy przejściowe, część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub później.

  W kwietniu 2009 roku Zarząd wydał drugi zbiór poprawek do standardów, głównie w celu usunięcia niezgodności oraz poprawienia jasności i spójności standardów. Przyjęcie poniższych poprawek spowodowało zmiany w polityce rachunkowości, nie miało natomiast wpływu na sytuację finansową ani na wyniki Grupy.

  - MSSF 8 Segmenty operacyjne: w standardzie wyjaśniono, że aktywa i pasywa segmentów należy prezentować wyłącznie w przypadkach, gdy podlegają one analizie przez kluczowego decydenta jednostki (*ang. chief operating decision maker*). W wyniku

zastosowania niniejszej zmiany, uwzględniając fakt, iż kluczowi decydenci jednostki nie analizują aktywów przypisanych do poszczególnych segmentów, Grupa zrezygnowała z ujawniania w Nocie 9 skonsolidowanego sprawozdania finansowego informacji dotyczących aktywów w podziale na poszczególne segmenty.

- MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: w standardzie stwierdzono, że jedynie wydatki, których poniesienie skutkuje rozpoznaniem aktywa, mogą zostać uznane za przepływ pieniężny z tytułu działalności inwestycyjnej.

- MSR 36 Utrata wartości aktywów: Zmiana pozwoliła wyjaśnić, że najwyższym poziomem, na którym można dokonywać alokacji wartości firmy uzyskanej w wyniku połączenia jednostek, jest segment operacyjny, zgodnie z definicją zawartą w MSSF 8, przed agregacją na potrzeby sprawozdawcze. Zmiana nie ma wpływu na Grupę, ponieważ roczny test na utratę wartości przeprowadzany jest przed agregacją.
- Pozostałe zmiany wynikające z przeglądu MSSF do wymienionych poniżej standardów nie miały żadnego wpływu na politykę rachunkowości, sytuację finansową ani wyniki Grupy:
  - MSSF 2 Płatności w formie akcji
  - MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana
  - MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych
  - MSR 17 Leasing
  - MSR 38 Wartości niematerialne
  - MSR 39 Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena
  - KIMSF 9 Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych
  - KIMSF 16 Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto podmiotu zagranicznego

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

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

Poniżej zostały przedstawione nowe standardy i interpretacje wydane przez RMSR lub KIMSF, które nie weszły w życie do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe – prezentacja - Klasyfikacja praw poboru – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,
- MSR 24 Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych (znowelizowany w listopadzie 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- MSSF 9 Instrumenty finansowe - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- KIMSF 19 Konwersja zobowiązań finansowych na instrumenty kapitałowe– mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających 1 lipca 2010 roku lub później,

- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy – ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla podmiotów stosujących MSSF po raz pierwszy – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – jeżeli nie zaznaczono inaczej, zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2011 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- 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 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Zarząd bada wpływ wprowadzenia powyższych nowych standardów, zmian istniejących standardów i interpretacji na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę. W szczególności, Zarząd rozważa wpływ zastosowania KIMSF 19 Konwersja zobowiązań finansowych na instrumenty kapitałowe na wartość pożyczek, które zostały zreklasyfikowane na kapitał własny, jak opisano w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 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 2010 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.

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 osiągania 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.

### 8.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

| | 31 grudzień 2010 roku | 31 grudzień 2009 roku |
|---|---|---|
| USD | 2,9641 | 2,8503 |
| EUR | 3,9603 | 4,1082 |

### 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 biura administracji) | 2-10 lat |
| Pojazdy | 5 lat |

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

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

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

### 8.4. Nieruchomości inwestycyjne

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 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, 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.

### 8.5. 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 ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

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

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

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

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

| | 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 ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z

tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

### 8.9. Koszty finansowania zewnętrznego

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

Dodatnie różnice kursowe nie podlegają kapitalizacji.

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

### 8.10. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

  - 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 2010 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2009 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 odroczony, 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.

## 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 koszów 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 trwalych

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.

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

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

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

### 8.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2010 roku, podobnie jak na dzień 31 grudnia 2009 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowanie 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 wygaśniecie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek,

które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

### 8.19. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje 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.

### 8.20. Płatności w formie akcji własnych

#### *8.20.1* Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

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

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

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

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

### 8.21. Przychody

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

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

### *8.21.1 Przychody ze sprzedaży mieszkań*

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

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

### *8.21.2 Odsetki*

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

### *8.21.3 Dywidendy*

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do otrzymania dywidendy.

## 8.22. Podatki dochodowe

### *8.22.1 Bieżący podatek dochodowy*

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

### *8.22.2 Podatek odroczony*

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy zobowiązanie 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 odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

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

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

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

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

### 8.23. Zysk netto na akcję

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

## 9. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Ponieważ działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega na budowie i sprzedaży mieszkań, ale skoncentrowana jest w różnych miastach w obrębie Polski (Warszawa, Gdańsk oraz Wrocław), dla celów sprawozdawczości segmenty operacyjne są wyodrębniane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu. W ocenie Zarządu, rozpoznane segmenty operacyjne posiadają podobne właściwości ekonomiczne. Do działalności nieprzypisanej zaalokowano działalność pomocniczą w ramach Grupy – czyli działalność świadczoną przez spółkę zarządzającą projektami (ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.), spółkę holdingową (ROBYG S.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.), z uwagi na fakt, iż usługi świadczone przez te spółki na rzecz podmiotów spoza Grupy nie są istotne. Na potrzeby informacji odnośnie segmentu, segmenty sprawozdawcze są wyróżniane na podstawie lokalizacji geograficznej projektów.

Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment warszawski, do którego zaliczono spółki ROBYG Development Sp. z o.o., ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., MZM Properties Sp. z o.o. oraz ROBYG Park Sp. z o.o.,
- segment gdański, do którego zaliczono spółki ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., Grupę Kapitałową ROBYG Morena Sp. z o.o. (obejmującą spółki ROBYG Morena Sp. z o.o. oraz Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji[1]) oraz ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.,
- segment wrocławski, do którego Grupa zaliczyła działalność następujących spółek zależnych: Grupę Kapitałową Jagodno Estates Sp. z o.o. (obejmującą spółki Jagodno Estates Sp. z o.o. oraz Buforowa Sp. z o.o.) oraz ROBYG Sp. z o.o. (poprzednia nazwa ROBYG Wrocław I Sp. z o.o.).

Grupa dokonuje oceny wyników poszczególnych segmentów operacyjnych na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto poszczególnych segmentów operacyjnych.

---

[1] Likwidacja spółki Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji została zakończona w dniu 12 stycznia 2011 roku, kiedy to spółka ta została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i wyników a także pozostałe, wymagane przez MSSF 8 „Segmenty operacyjne" ujawnienia dotyczące poszczególnych segmentów Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku jak również za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku.

**Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku:**

| | Segmenty operacyjne | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Warszawa** | **Gdańsk** | **Wrocław** | **Pozycje nieprzypisane** | **Działalność ogółem** |
| ***Przychody*** | | | | | |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych | 269 158 | 14 793 | - | 838 | 284 789 |
| Sprzedaż na rzecz innych segmentów | - | - | - | 71 027 | 71 207 |
| Korekty konsolidacyjne | - | - | - | (71 027) | (71 207) |
| **Przychody ze sprzedaży razem** | **269 158** | **14 793** | **-** | **838** | **284 789** |
| Bezgotówkowa korekta konsolidacyjna - szerzej opisana w Nocie 10.2 | (30 327) | (494) | - | - | (30 821) |
| Przychody z tytułu odsetek | (285) | 4 614 | (20) | 1 075 | 5 384 |
| Koszty odsetek | (1 869) | (3 668) | (24) | (202) | (5 763) |
| Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | - | 2 768 | - | - | 2 768 |
| **Zysk/(strata) brutto** | **55 794** | **6 038** | **(96)** | **(14 188)** | **47 548** |
| Podatek dochodowy | (16 567) | 2 804 | 20 | 1 909 | (11 834) |

**Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku:**

| | Segmenty operacyjne | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Warszawa** | **Gdańsk** | **Wrocław** | **Pozycje nieprzypisane** | **Działalność ogółem** |
| ***Przychody*** | | | | | |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych | 101 687 | 7 | - | 277 | 101 971 |
| Sprzedaż na rzecz innych segmentów | - | - | - | 44 829 | 44 829 |
| Korekty konsolidacyjne | - | - | - | (44 829) | (44 829) |
| **Przychody ze sprzedaży razem** | **101 687** | **7** | **-** | **277** | **101 971** |
| Bezgotówkowa korekta konsolidacyjna - szerzej opisana w Nocie 10.2 | (6 089) | - | - | - | (6 089) |
| Przychody z tytułu odsetek | 408 | 298 | 13 | 786 | 1 505 |
| Koszty odsetek | (3 239) | (3 412) | (120) | (1 962) | (8 733) |

**Segmenty operacyjne**

| | Warszawa | Gdańsk | Wrocław | Pozycje nieprzypisane | Działalność ogółem |
|---|---|---|---|---|---|
| Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | - | 672 | - | - | 672 |
| **Zysk/(strata) brutto** | **12 176** | **(3 584)** | **(133)** | **67** | **8 526** |
| Podatek dochodowy | (3 287) | 601 | 40 | 304 | (2 342) |

# 10. PRZYCHODY I KOSZTY

## 10.1. Przychody ze sprzedaży

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki" (realizowanego przez ROBYG Development Sp. z o.o.) | 82 139 | 49 847 |
| Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Szczęśliwy Dom" (realizowanego przez ROBYG Park Sp. z o.o.) | 3 706 | 2 820 |
| Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Osiedle Zdrowa" (realizowanego przez ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.) | 55 146 | 41 660 |
| Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „City Apartments" (realizowanego przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.) | 128 124 | 6 902 |
| Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Lawendowe Wzgórza" (realizowanego przez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.) | 11 668 | - |
| Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Słoneczna Morena" (realizowanego przez ROBYG Morena Sp. z o.o.) | 3 105 | - |
| Pozostałe przychody ze sprzedaży od jednostek powiązanych (szczegóły opisane w Nocie 30) | 688 | 175 |
| Pozostałe przychody ze sprzedaży od jednostek niepowiązanych | 213 | 567 |
| **Całkowite przychody ze sprzedaży** | **284 789** | **101 971** |

## 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:

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki" (realizowanego przez ROBYG Development Sp. z o.o.) | (57 892) | (37 393) |
| Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Szczęśliwy Dom" (realizowanego przez ROBYG Park Sp. z o.o.) | (2 587) | (822) |
| Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Osiedle Zdrowa" (realizowanego przez ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.) | (43 494) | (39 936) |
| Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „City Apartments" (realizowanego przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.) | (103 858) | (5 018) |
| Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Lawendowe Wzgórza" (realizowanego przez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.) | (7 911) | - |
| Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Słoneczna Morena" (realizowanego przez ROBYG Morena Sp. z o.o.) | (2 414) | - |
| Pozostałe koszty własne sprzedaży | (2 612) | (1 684) |
| **Razem koszt własny sprzedaży** | **(220 768)** | **(84 853)** |

W koszcie własnym sprzedaży przedstawionym powyżej dotyczącym roku zakończonego 31 grudnia 2010 roku kwota 30 821 tys. PLN (z czego 9 892 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Osiedle Zdrowa", 20 435 tys. PLN w odniesieniu do projektu „City Apartments", 492 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Lawendowe Wzgórza" oraz 2 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Słoneczna Morena") dotyczy alokacji nadwyżki wartości godziwych wymienionych projektów nad ich wartościami księgowymi wykazanymi w ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. oraz ROBYG Morena Sp. z o.o., które to nadwyżki zostały przypisane do wymienionych projektów w momencie wniesienia ich aportem do ROBYG S.A., czyli na dzień 22 kwietnia 2008 roku (za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku kwota dodatkowych kosztów z tytułu alokacji nadwyżki wartości godziwych projektów nad ich wartościami księgowymi wyniosła 6 089 tys. PLN, z czego 5 233 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Osiedle Zdrowa" oraz 856 tys. PLN w odniesieniu do projektu „City Apartments").

### 10.3. Pozostałe przychody

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Zysk z rozliczenia zobowiązań | - | 4 344 |
| Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (szczegółowe informacje w Nocie 16) | 2 768 | 672 |
| Rozwiązanie rezerw | 1 255 | 379 |
| Kary zapłacone przez klientów i podwykonawców | 203 | 281 |
| Pozostałe | 77 | 386 |
| **Pozostałe przychody ogółem** | **4 303** | **6 062** |

Kwota wskazana powyżej jako rozwiązanie rezerw w wysokości 1 225 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku jest w przeważającej części (1 124 tys. PLN) związana z częściowym rozwiązaniem rezerw na użytkowanie wieczyste. Jak zostało to szczegółowo opisane w Nocie 26 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w drugim kwartale 2010 roku Grupa otrzymała wyrok Sądu Najwyższego, na podstawie którego Zarząd Grupy postanowił częściowo rozwiązać utworzoną wcześniej rezerwę na koszty użytkowania wieczystego.

Zysk z rozliczenia zobowiązań, wynoszący za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku 4 344 tys. PLN, wynikał z faktu podpisania Aneksu nr 1 (z dnia 12 marca 2009 roku) do umowy zakupu udziałów w ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. zawartej w dniu 1 kwietnia 2008 roku pomiędzy ROBYG S.A. a Panem Leonem Gurwiczem. Wspomniany aneks dotyczył zmiany warunków i terminów rozliczenia zobowiązania z tytułu zakupu wspomnianych udziałów i na jego podstawie całkowita cena zakupu udziałów uległa zmniejszeniu z 9 500 tys. EUR do 25 958 tys. PLN a terminy zapłaty pozostałej części zobowiązania (tj. kwoty zobowiązania pozostającej do spłaty na moment zawarcia aneksu w wysokości 14 000 tys. PLN) zostały określone w następujący sposób:

- 7 080 tys. PLN nie później niż do 24 marca 2009 roku (kwota ta została zapłacona przez Grupę w I kwartale 2009 roku),
- 2 470 tys. PLN nie później niż do 31 maja 2009 roku (kwota ta została zapłacona przez Grupę w II kwartale 2009 roku),
- termin zapłaty kwoty 4 450 tys. PLN ustalony został na nie później niż 30 czerwca 2010 roku ( cała kwota została zapłacona przez Grupę w 2010 roku).

## 10.4. Pozostałe koszty

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Rezerwa na sprawy sądowe | (56) | (45) |
| Rezerwa na należności | (6) | (57) |
| Strata na likwidacji rzeczowych aktywów trwałych | (72) | - |
| Odszkodowania wypłacone klientom | (208) | (47) |
| Koszty postępowań sądowych | - | (74) |
| Spisane należności | - | (29) |
| Pozostałe | (30) | (24) |
| **Pozostałe koszty ogółem** | **(372)** | **(276)** |

## 10.5. Przychody finansowe

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Przychody z tytułu odsetek bankowych | 1 297 | 1 435 |
| Przychody z tytułu pożyczki udzielonej jednostce powiązanej (szczegóły w Nocie 19) | 214 | 70 |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych (szczegółowe informacje zostały przedstawione w Nocie 30 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego) | 3 873 | - |
| Zyski z tytułu różnic kursowych | 978 | 7 712 |
| Pozostałe | 851 | 1 339 |
| **Przychody finansowe ogółem** | **7 213** | **10 556** |

## 10.6. Koszty finansowe

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Odsetki od kredytów bankowych | (4 123) | (3 773) |
| Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych (szczegóły w Nocie 30) | (1 341) | (4 536) |
| Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek | (48) | (54) |
| Odsetki od pozostałych zobowiązań | (251) | (332) |
| Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego | (26) | (38) |
| Efekt dyskonta pozostałych zobowiązań długoterminowych | - | (578) |
| Prowizje bankowe | - | (662) |
| Pozostałe koszty finansowe | (753) | (104) |
| **Koszty finansowe ogółem** | **(6 542)** | **(10 077)** |

## 10.7. Koszty według rodzajów

| | Nota | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|---|
| Amortyzacja | 10.8 | (692) | (737) |
| Zużycie materiałów i energii | | (2 659) | (1 273) |
| Usługi obce | | (83 350) | (98 238) |
| Podatki i opłaty | | (787) | (662) |

| | Nota | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|---|
| Koszty świadczeń pracowniczych | 10.9 | (8 385) | (3 928) |
| Pozostałe koszty rodzajowe | | (292) | (560) |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | | (39 780) | (19 677) |
| **Koszty według rodzajów ogółem, w tym:** | | **(135 945)** | (125 075) |
| Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży | | (220 768) | (84 853) |
| Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i dystrybucji | | (5 942) | (5 065) |
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu | | (15 133) | (9 792) |
| Zmiana stanu produktów | | 105 898 | (25 365) |

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

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży: | | |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych | (57) | (48) |
| Amortyzacja wartości niematerialnych | (17) | (20) |
| | **(74)** | **(68)** |
| Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży: | | |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych | - | - |
| Amortyzacja wartości niematerialnych | (76) | (75) |
| | **(76)** | **(75)** |
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu: | | |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych | (510) | (575) |
| Amortyzacja pozostalych wartości niematerialnych | (32) | (19) |
| | **(542)** | **(594)** |
| **Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem** | **(692)** | **(737)** |

### 10.9. Koszty świadczeń pracowniczych

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Wynagrodzenia | (3 186) | (3 404) |
| Koszt płatności w formie akcji własnych (szczegóły zostaly opisane w Nocie 24 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego) | (4 686) | - |
| Koszty ubezpieczeń społecznych | (429) | (427) |
| Pozostale koszty świadczeń pracowniczych | (84) | (97) |
| **Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:** | **(8 385)** | **(3 928)** |
| Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży | (55) | (65) |
| Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży | (847) | (1 451) |
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu | (7 483) | (2 412) |

## 11. PODATEK DOCHODOWY

### 11.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia

2009 roku przedstawiają się następująco:

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| **Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów** | | |
| *Bieżący podatek dochodowy* | | |
| Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego | (7 683) | (3 584) |
| Korekty dotyczące podatku dochodowego z lat ubiegłych | 7 | (42) |
| *Odroczony podatek dochodowy* | | |
| Związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych | (4 158) | 1 284 |
| **Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów** | **(11 834)** | **(2 342)** |

## 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 2010 roku i 31 grudnia 2009 roku przedstawia się następująco:

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Wynik finansowy brutto z działalności kontynuowanej | 47 548 | 8 526 |
| Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2009: 19%) | (9 034) | (1 620) |
| Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów – płatności w formie akcji własnych | (890) | - |
| Pozostałe koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów | (357) | (419) |
| Korekty dotyczące podatku dochodowego z lat ubiegłych | 7 | 42 |
| Efekt zmiany sposobu rozliczenia i kwoty zobowiązania z tytułu zakupu udziałów w ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. | - | 1 090 |
| Trwałe różnice wynikające z alokacji ceny nabycia | (5 856) | (1 157) |
| Rozpoznanie wcześniej nie rozpoznanego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 257 | - |
| Pozostałe | 39 | (278) |
| Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 24 % (rok zakończony 31 grudnia 2009 roku: 27%) | (11 834) | (2 342) |
| **Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów** | **(11 834)** | **(2 342)** |

## 11.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

| | *Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej* | | *Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony* | |
|---|---|---|---|---|
| | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
| ***Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego*** | | | | |
| Różnice związane z zapasami i zaliczkami od klientów, powstałe z | 7 456 | 2 665 | (4 791) | 585 |

| | *Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej* | | *Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony* | |
|---|---|---|---|---|
| | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
| tytułu innego momentu ujęcia przychodu dla celów księgowych i podatkowych | | | | |
| Zapłacone odsetki skapitalizowane w zapasach | 10 894 | 8 560 | (2 334) | (3 532) |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych | 9 359 | 8 834 | (525) | (128) |
| Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe na pożyczkach | - | 837 | 837 | (756) |
| Inne | 827 | 1 036 | 209 | 72 |
| **Zobowiązania brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego** | **28 536** | **21 932** | **(6 604)** | **(3 759)** |
| ***Aktywa z tytułu podatku odroczonego*** | | | | |
| Niezapłacone odsetki od pożyczek i kredytów nieskapitalizowane w zapasach | 1 187 | 3 533 | (2 375) | 858 |
| Rezerwy | 549 | 597 | (48) | 193 |
| Straty podatkowe | 10 332 | 8 254 | 2 059 | 3 718 |
| Różnice przejściowe związane z zapasami | 1 964 | 2 887 | (923) | 1 480 |
| Różnice przejściowe związane z różnicami między podatkową a księgową wartością gruntów | 4 257 | - | 4 257 | |
| Niezrealizowane ujemne różnice kursowe na pożyczkach | 31 | 563 | (532) | (1 318) |
| Pozostałe | 686 | 678 | 8 | 112 |
| **Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego** | **19 006** | **16 512** | **2 446** | **5 043** |
| **Efekt kompensaty aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ze zobowiązaniami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na poziomie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek wchodzących w skład Grupy** | 6 973 | 10 308 | | |
| **Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego** | | | **(4 158)** | **1 284** |
| **Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:** | | | | |
| - **Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego** | **12 033** | **6 204** | | |
| - **Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego** | **21 563** | **11 624** | | |

## 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.

Z racji tego, że w okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie występowały żadne czynniki rozwadniające, rozwodniony zysk na jedną akcję równy jest podstawowemu zyskowi przypadającemu na jedną akcję.

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

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

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję | 31 695 | 6 276 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję (patrz wyliczenia poniżej) | 212 905 068 | 198 390 000 |
| **Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)** | **0,15** | **0,03** |
| **Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)** | **0,15** | **0,03** |

Wyliczenie średniej ważonej liczby wyemitowanych akcji zwykłych zastosowanej do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na akcję zostało przedstawione w tabeli poniżej.

| | *Formuła do wyliczenia średniej ważonej liczby wyemitowanych akcji zwykłych* | *Wyliczenie średniej ważonej liczby wyemitowanych akcji zwykłych w 2010 roku* |
|---|---|---|
| Ilość wyemitowanych akcji zwykłych ROBYG S.A. w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 1 lipca 2010 roku | *A* | 198 390 000 |
| Ilość wyemitowanych akcji zwykłych ROBYG S.A. w okresie od 2 lipca 2010 roku do 18 listopada 2010 roku | *B* | 218 390 000 |
| Ilość wyemitowanych akcji zwykłych ROBYG S.A. w okresie od 19 listopada 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku | *C* | 257 390 000 |
| Ilość dni w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 1 lipca 2010 roku | *D* | 182 |
| Ilość dni w okresie od 2 lipca 2010 roku do 18 listopada 2010 roku | *E* | 141 |
| Ilość dni w okresie od 19 listopada 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku | *F* | 42 |
| **Średnia ważona ilość wyemitowanych akcji zwykłych wykorzystywana do wyliczenia średniego zysku na akcję** | *G=D/365*A+E/365*B+ F/365*C* | **212 905 068** |

## 13. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

Za 2010 Zarząd ROBYG S.A. proponuje wypłacenie dywidend w wysokości 18 017 300,00 PLN (0,07 PLN na akcję). Za 2009 Spółka nie wypłaciła żadnych dywidend.

## 14. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

| **Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku** | *Środki transportu* | *Maszyny, urządzenia i inne aktywa* | *Razem* |
|---|---|---|---|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2010 roku | 879 | 2 012 | 2 891 |
| Zwiększenia | - | 5 976 | 5 976 |
| Zbycia i likwidacje | - | (69) | (69) |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2010 roku | 879 | 7 919 | 8 798 |
| Umorzenie na dzień 1 stycznia 2010 roku | 220 | 1 293 | 1 513 |
| Odpis amortyzacyjny za okres | 180 | 387 | 567 |
| Umorzenie dotyczące zbytych i zlikwidowanych środków trwalych | - | (15) | (15) |
| Umorzenie na dzień 31 grudnia 2010 roku | 400 | 1 665 | 2 065 |
| **Wartość netto na dzień 1 stycznia 2010 roku** | **659** | **719** | **1 378** |
| **Wartość netto na dzień 31 grudnia 2010 roku** | **479** | **6 254** | **6 733** |

| **Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku** | *Środki transportu* | *Maszyny, urządzenia i inne aktywa* | *Razem* |
|---|---|---|---|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 roku | 537 | 1 892 | 2 429 |
| Zwiększenia | 342 | 120 | 462 |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2009 roku | 879 | 2 012 | 2 891 |
| Umorzenie na dzień 1 stycznia 2009 roku | 77 | 813 | 890 |
| Odpis amortyzacyjny za okres | 143 | 480 | 623 |
| Umorzenie na dzień 31 grudnia 2009 roku | 220 | 1 293 | 1 513 |
| **Wartość netto na dzień 1 stycznia 2009 roku** | **460** | **1 079** | **1 539** |
| **Wartość netto na dzień 31 grudnia 2009 roku** | **659** | **719** | **1 378** |

Wartość maszyn i urządzeń użytkowanych przez Grupę na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosiła 365 tys. PLN (na 31 grudnia 2009 roku: 515 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 6 samochodów na podstawie umów leasingu finansowego. Podstawowe informacje związane z tymi umowami leasingu zostały przedstawione poniżej:

- łączna wartość netto aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 582 tys. PLN,
- wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
- wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają korzystną opcję wykupu przedmiotu leasingu.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia 2009 roku wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu leasingu finansowego oraz wartość bieżąca netto minimalnych opłat leasingowych przedstawiają się następująco:

| | *31 grudnia 2010 roku* | | *31 grudnia 2009 roku* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Minimalne opłaty leasingowe* | *Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych* | *Minimalne opłaty leasingowe* | *Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych* |
| W okresie 1 roku | 119 | 110 | 199 | 170 |
| W okresie od 1 do 5 lat | 39 | 38 | 148 | 136 |
| Powyżej 5 lat | - | - | - | - |
| Minimalne opłaty leasingowe ogółem | 158 | 148 | 347 | 306 |
| Minus koszty finansowe | (10) | - | (41) | - |
| Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym: | 148 | 148 | 306 | 306 |
| - krótkoterminowe | 110 | 110 | 170 | 170 |
| - długoterminowe | 38 | 38 | 136 | 136 |

W roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku Grupa nie dokonywała płatności warunkowych na podstawie umów leasingu finansowego.

# 16. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

| | *2010* | *2009* |
|---|---|---|
| Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia | 90 672 | 90 000 |
| Zysk netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | 2 768 | 672 |
| **Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia** | **93 440** | **90 672** |

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została przeprowadzona przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody porównawczej (w oparciu o analizę bieżących cen w podobnych transakcjach rynkowych).

Powyższe nieruchomości inwestycyjne stanowią zabezpieczenie (w formie ustanowionych na nich hipotek) kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Grupę (szczegółowe informacje dotyczące tych hipotek oraz innych zabezpieczeń ustanowionych w związku z kredytami bankowymi zaciągniętymi przez Grupę znajdują się w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

# 17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

## 17.1. Wartość firmy

| **Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku** | *Wartość firmy* |
|---|---|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2010 roku | 29 139 |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2010 roku | 29 139 |
| Utrata wartości na dzień 1 stycznia 2010 roku | 7 651 |
| Utrata wartości na dzień 31 grudnia 2010 roku | 7 651 |
| **Wartość netto na dzień 1 stycznia 2010 roku** | **21 488** |
| **Wartość netto na dzień 31 grudnia 2010 roku** | **21 488** |

| **Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku** | *Wartość firmy* |
|---|---|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 roku | 29 139 |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2009 roku | 29 139 |
| Utrata wartości na dzień 1 stycznia 2009 roku | 7 651 |
| Utrata wartości na dzień 31 grudnia 2009 roku | 7 651 |
| **Wartość netto na dzień 1 stycznia 2009 roku** | **21 488** |
| **Wartość netto na dzień 31 grudnia 2009 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.

Test na utratę wartości firmy powstałej przy zakupie spółki ROBYG Zarządzanie Sp. o.o. przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku. Na wspomniane daty 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 wartości firmy został przeprowadzony w odniesieniu do wartości odzyskiwalnych obu tych spółek - spółki ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. (która to spółka ciągle świadczy usługi zarządzania projektami, usługi księgowe oraz usługi najmu powierzchni biurowych na rzecz innych spółek z Grupy) a także spółki ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. Wartości odzyskiwalne ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. oraz ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2010 ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta przed opodatkowaniem zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 10,7% a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane przy przyjęciu stopy wzrostu wynoszącej 2,0%, co jest szacowaną długoterminową stopą wzrostu dla sektora budownictwa mieszkaniowego.

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

Wyliczenie wartości użytkowej jest najbardziej podatne na założenia dotyczące:

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

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 spółki celowe na rzecz ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. Opłaty za zarządzanie opierają się na budżetowanych kwotach łącznych kosztów związanych z daną inwestycją mieszkaniową prowadzoną przez spółkę celową.

Stopa dyskonta – stopy dyskonta odzwierciedlają szacunki zarządu dotyczące średniego ważonego kosztu kapitału wyliczonego dla spółki zarządzającej inwestycją oraz dla spółki organizującej proces sprzedaży mieszkań budowanych przez Grupę. 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 2010 roku Zarząd Spółki jest zdania, że żadna prawdopodobna zmiana któregokolwiek z powyższych założeń nie spowoduje, że wartość bilansowa ośrodków generujących wpływy pieniężne, do których została zaalokowana wartość firmy, będzie wyższa od ich wartości odzyskiwanej.

## 17.2. Inne wartości niematerialne

| **Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku** | ***Znak towarowy*** | ***Pozostałe*** | ***Razem*** |
|---|---|---|---|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2010 roku | 500 | 94 | 594 |
| Zwiększenia | - | 122 | 122 |
| Zmniejszenia (likwidacje) | - | (38) | (38) |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2010 roku | 500 | 178 | 678 |
| Umorzenie na dzień 1 stycznia 2010 roku | 109 | 56 | 165 |
| Odpis amortyzacyjny za okres | 73 | 52 | 125 |
| Amortyzacja dotycząca zlikwidowanych wartości niematerialnych | - | (20) | (20) |
| Umorzenie na dzień 31 grudnia 2010 roku | 182 | 88 | 270 |
| **Wartość netto na dzień 1 stycznia 2010 roku** | **391** | **38** | **429** |
| **Wartość netto na dzień 31 grudnia 2010 roku** | **318** | **90** | **408** |

| **Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku** | ***Znak towarowy*** | ***Pozostałe*** | ***Razem*** |
|---|---|---|---|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 roku | 500 | 28 | 528 |
| Zwiększenia | - | 66 | 66 |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2009 roku | 500 | 94 | 594 |
| Umorzenie na dzień 1 stycznia 2009 roku | 36 | 15 | 51 |
| Odpis amortyzacyjny za okres | 73 | 41 | 114 |
| Umorzenie na dzień 31 grudnia 2009 roku | 109 | 56 | 165 |

| Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku | *Znak towarowy* | *Pozostałe* | *Razem* |
|---|---|---|---|
| **Wartość netto na dzień 1 stycznia 2009 roku** | **464** | **13** | **477** |
| **Wartość netto na dzień 31 grudnia 2009 roku** | **391** | **38** | **429** |

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

## 18. NABYCIE JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

**Nabycia w 2010 roku:**

Na dzień 30 czerwca 2010 roku, Grupa, poprzez jedną ze swoich spółek zależnych - Jagodno Estates Sp. z o.o. – objęła kontrolę nad spółką Buforowa Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu, posiadającą działkę znajdującą się w tej samej lokalizacji co działki należące do Jagodno Estates Sp. z o.o. Choć ostateczna transakcja nabycia udziałów spółki Buforowa Sp. z o.o. przez spółkę Jagodno Estates Sp. z o.o. nie została sfinalizowana, na dzień 30 czerwca 2010 roku wszystkie warunki zawarte w przedwstępnej warunkowej umowie nabycia udziałów spółki Buforowa Sp. z o.o. przez spółkę Jagodno Estates Sp. z o.o. (która została podpisana wcześniej, w 2009 roku) zostały spełnione. Dodatkowo, Grupa posiadała pełnomocnictwo udzielone przez sprzedawcę udziałów, umożliwiające Grupie zakończenie transakcji nabycia udziałów w dowolnym momencie. Ostateczna umowa nabycia została podpisana przez Grupę w trzecim kwartale 2010 roku. Łączna kwota nabycia 100% udziałów w spółce Buforowa Sp. z o.o. wyniosła 58 tys. PLN.

Wymieniona wyżej transakcja została potraktowana jako transakcja nabycia aktywów w odróżnieniu od połączenia jednostek gospodarczych, a nadwyżka ceny nabycia zapłaconej za udziały spółki Buforowa Sp. z o.o. ponad wartością aktywów netto tej spółki została zalokowana w całości do nabytych aktywów w postaci zapasów (gruntów).

Tabela poniżej podsumowuje wartość godziwą rozpoznawalnych aktywów, pasywów i zobowiązań warunkowych spółki Buforowa Sp. z o.o. na dzień nabycia:

| | **Wartość bilansowa (bezpośrednia, przed nabyciem)** | **Wartości godziwe na moment nabycia** |
|---|---|---|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 60 | 60 |
| Zapasy | 807 | 986 |
| Pozostałe aktywa | 69 | 69 |
| | 936 | 1 115 |
| Zobowiązania oprocentowane | 1 051 | 1 051 |
| Pozostałe zobowiązania | 6 | 6 |
| | 1 057 | 1 057 |
| Aktywa netto | -121 | 58 |
| **Łączna cena do zapłaty** | | 58 |

| | |
|---|---|
| **Wpływ środków pieniężnych z nabycia jest następujący:** | |
| Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką celową | 60 |
| Środki pieniężne zapłacone | (58) |
| **Wpływy pieniężne netto** | 2 |

**Nabycia w 2009 roku:**

We wrześniu 2009 roku Grupa nabyła pozostałe 1% udziału w kapitale zakładowym ROBYG Park Sp. z o.o. Wspomniane nabycie zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 11 grudnia 2009 roku. Cena nabycia 1% udziału w kapitale zakładowym ROBYG Park Sp. z o.o. wyniosła 164 tys. PLN.

## 19. AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)

| | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Udzielone pożyczki | - | 7 300 |

Przedstawiona na 31 grudnia 2009 roku kwota 7 300 tys. PLN związana jest z pożyczką udzieloną przez ROBYG Development Sp. z o.o. jednostce powiązanej - LBPOL-NET (LUX) S.A.R.L. Zgodnie z oryginalną umową należne odsetki miały być zapłacone wraz z kwotą główną na koniec okresu, na który została udzielona, tj. dnia 31 grudnia 2012 roku. Z tytułu udzielonej pożyczki nie zostały ustanowione żadne zabezpieczenia majątkowe. Pożyczka denominowana była w EUR, została udzielona na warunkach rynkowych i była oprocentowana zmienną stopą procentową w wysokości EURIBOR 3M + marża. Efektywna stopa procentowa pożyczki na dzień 31 grudnia 2009 roku wyniosła 2,64%. Odsetki od tej pożyczki za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku wyniosły 70 tys. PLN. Wartość godziwa pożyczki na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi 6 954 tys. PLN. Opis założeń do wyliczenia wartości godziwej pożyczki został przedstawiony w Nocie 32.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W 2010 roku, Grupa dokonała potrącenia wierzytelności wynikających z tej pożyczki ze zobowiązaniami wynikającymi z pożyczek otrzymanych przez Grupę od podmiotów powiązanych w wyniku czego ta pożyczka została w pełni spłacona.

## 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 2010 roku wynosiła 208 375 tys. PLN (na 31 grudnia 2009 roku: 212 349 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 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Produkcja w toku (mieszkania w trakcie budowy) | 121 456 | 145 427 |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę | 280 180 | 297 135 |
| Zaliczki na poczet nabycia usług budowlanych | 1 413 | 515 |
| Wyroby gotowe (mieszkania) | 102 081 | 187 912 |
| **Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania** | **505 130** | **630 989** |

W latach zakończonych 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia 2009 roku Grupa nie utworzyła odpisów aktualizujących wartość zapasów ani nie dokonywała odwrócenia odpisów aktualizujących.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku zapasy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych o łącznej wartości bilansowej 624 227 tys. PLN (na 31 grudnia 2009 roku: 826 372 tys. PLN) stanowiły zabezpieczenie kredytów hipotecznych zaciągniętych przez Grupę (szczegółowe informacje dotyczące hipotek oraz innych zabezpieczeń ustanowionych w związku z kredytami bankowymi zaciągniętymi przez Grupę przedstawione są w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Hipoteki zostały ustanowione na następujących pozycjach bilansowych wykazanych w ramach zapasów:

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

oraz na gruntach przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku ani na dzień 31 grudnia 2009 roku nie wystąpiły zapasy wyceniane w cenie sprzedaży netto.

Łączna wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego na dzień 31 grudnia 2010 roku i 31 grudnia 2009 roku oraz skapitalizowana wartość kosztów finansowania zewnętrznego w latach zakończonych 31 grudnia 2010 roku i 31 grudnia 2009 roku wyniosła odpowiednio:

| | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego narastająco | 82 837 | 75 084 |

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu | 21 580 | 27 617 |

Stopa kapitalizacji kosztów finansowych wyniosła w roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku 7,0% rocznie (w roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku: 7,5% rocznie).

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

| | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych, pomniejszone o odpisy aktualizujące | 2 647 | 7 688 |

| | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych pomniejszone o odpisy aktualizujące (szczegóły w Nocie 30) | 755 | 29 |
| Należności budżetowe | 2 700 | 4 448 |
| Zaliczki zapłacone dostawcom | 7 | - |
| Pozostałe należności | 134 | 77 |
| **Należności ogółem, netto** | **6 243** | **12 242** |
| Odpis aktualizujący należności | 63 | 57 |
| Należności ogółem, brutto | 6 306 | 12 299 |

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

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane są zazwyczaj otrzymywane w terminie 14 dni.

Zdaniem zarządu Spółki nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności Grupy z tytułu dostaw i usług.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 63 tys. PLN (na 31 grudnia 2009 roku: 57 tys. PLN) zostały uznane za nieściągalne i w związku z tym objęte odpisem.

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

| | *2010* | *2009* |
|---|---|---|
| Na dzień 1 stycznia | 57 | 113 |
| Obciążenie za okres | 6 | 57 |
| Wykorzystanie | - | (113) |
| Na dzień 31 grudnia | 63 | 57 |

Tabela poniżej przedstawia strukturę należności z tytułu dostaw i usług, które według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku były przeterminowane, lecz nie uznano ich za nieściągalne:

| | | | *Przeterminowane, lecz ściągalne* | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Razem* | *Nieprzeterminowane i ściągalne* | *< 30 dni* | *30 – 60 dni* | *60 – 90 dni* | *90 – 120 dni* | *>120 dni* |
| *31 grudnia 2010 roku* | 3 536 | 2 021 | 871 | 208 | 232 | 16 | 188 |
| *31 grudnia 2009 roku* | 7 794 | 5 600 | 1 916 | 11 | 15 | 76 | 176 |

## 22. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Większość środków pieniężnych w banku oprocentowana jest według stałych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe otwierane są na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, 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).

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

| | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Środki pieniężne w banku i w kasie | 14 516 | 8 073 |
| Lokaty krótkoterminowe | 158 494 | 32 087 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – deweloperskie rachunki powiernicze | 11 340 | 22 863 |
| Środki pieniężne w drodze | - | 503 |
| **Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przeplywów pieniężnych** | **184 350** | **63 526** |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – depozyty środków pieniężnych na rachunkach bankowych dla zabezpieczenia splaty kredytów | 5 713 | 5 713 |
| **Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej** | **190 063** | **69 239** |

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa posiadała środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w wysokości 17 053 tys. PLN (na 31 grudnia 2009 roku: 28 576 tys. PLN).

Kwota 11 340 tys. PLN (na 31 grudnia 2009 roku: 22 863 tys. PLN) dotyczy środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania zdeponowanych na deweloperskich rachunkach powierniczych, na których gromadzone są wpłaty klientów z tytułu zakupionych mieszkań. Ograniczenie możliwości dysponowania tymi środkami polega na tym, iż do czasu ukończenia danej fazy inwestycji ich wydatkowanie podlega nadzorowi ze strony banku finansującego inwestycję budowlaną prowadzoną przez Grupę i środki te mogą być wykorzystane co do zasady wyłącznie w celu realizacji tej inwestycji. Z chwilą zakończenia danego etapu inwestycji, środki pieniężne są albo uwalniane na podstawie zgody banku (w którym to przypadku przestają być środkami o ograniczonej możliwości dysponowania) albo mogą być wykorzystane do finansowania prac nad pozostałymi etapami inwestycji.

Kwota 5 713 tys. PLN (na 31 grudnia 2009 roku: 5 713 tys. PLN) odnosi się do kaucji na rachunkach bankowych, stanowiących zabezpieczenie spłat kredytów bankowych udzielonych Grupie.

## 23. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

### 23.1. Kapitał zakładowy

Niniejsza tabela przedstawia kapitał zakładowy oraz znaczących akcjonariuszy ROBYG S.A. na dzień 31 grudnia 2009 roku:

| Akcjonariusz | Liczba akcji serii A | Liczba akcji serii B | Liczba akcji serii C | Liczba akcji serii D | Łączna liczba akcji posiadanych przez Akcjonariusza | Wartość nominalna jednej akcji | Wartość nominalna udziału posiadanego przez akcjonariusza (tys. PLN) | % kapitału zakładowego |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ROBYG B.V. | - | - | 31 037 396 | - | 31 037 396 | PLN 0,10 | 3 104 | 15,65% |
| LBPOL-NET (LUX) S.A.R.L. | - | - | 31 037 396 | - | 31 037 396 | PLN 0,10 | 3 104 | 15,65% |
| Nanette Real Estate Group N.V. | 1 080 000 | 2 125 000 | 43 962 604 | 19 195 000 | 66 362 604 | PLN 0,10 | 6 636 | 33,45% |
| LBPOL William II S.A.R.L. | 1 080 000 | 2 125 000 | 43 962 604 | 19 195 000 | 66 362 604 | PLN 0,10 | 6 636 | 33,45% |
| Pozostali akcjonariusze | 3 590 000 | - | - | - | 3 590 000 | PLN 0,10 | 359 | 1,80% |

| Akcjonariusz | Liczba akcji serii A | Liczba akcji serii B | Liczba akcji serii C | Liczba akcji serii D | Łączna liczba akcji posiadanych przez Akcjonariusza | Wartość nominalna jednej akcji | Wartość nominalna udziału posiadanego przez akcjonariusza (tys. PLN) | % kapitału zakładowego |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Łącznie** | **5 750 000** | **4 250 000** | **150 000 000** | **38 390 000** | **198 390 000** | **-** | **19 839** | **100,00%** |

W dniu 15 czerwca 2010 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z 19 839 tys. PLN do 21 839 tys. PLN, czyli o kwotę 2 000 tys. PLN. Wartość nominalna wyemitowanych akcji wyniosła 0,10 PLN za akcję, zaś cena emisyjna za akcje nowej emisji wyniosła 2 PLN za akcję. Nowo wyemitowane akcje zostały objęte i pokryte przez przedstawione poniżej podmioty w sposób następujący:

- Nanette Real Estate Group N.V. objęło 10 000 tys. akcji serii E o łącznej wartości nominalnej 1 000 tys. PLN za łączną cenę emisyjną 20 000 tys. PLN, przy czym pokrycie tej kwoty dokonało się poprzez potrącenie należności Spółki z tytułu objętego przez Nanette Real Estate Group N.V., a niepokrytego wkładu, na podwyższenie kapitału ze zobowiązaniem Spółki wobec Nanette Real Estate Group N.V. z tytułu otrzymanych pożyczek.
- LBPOL William II S.A.R.L. objęło 10 000 tys. akcji serii E o łącznej wartości nominalnej 1 000 tys. PLN za łączną cenę emisyjną 20 000 tys. PLN, przy czym pokrycie tej kwoty dokonało się poprzez potrącenie należności Spółki z tytułu objętego przez LBPOL William II S.A.R.L., a niepokrytego, wkładu na podwyższenie kapitału ze zobowiązaniem Spółki wobec LBPOL Willliam II S.A.R.L. z tytułu otrzymanych pożyczek.

Podwyższenie kapitału zakładowego, o którym mowa powyżej, zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 1 lipca 2010 roku.

Ponadto, w czwartym kwartale 2010 roku, Spółka w ramach pierwszej oferty publicznej swoich akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wyemitowała 39 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,10 PLN za akcję za cenę emisyjną 2 PLN za akcję. Wszystkie akcje w ramach emisji akcji serii F zostały objęte. Emisja akcji Serii F została zarejestrowana przez sąd rejestrowy w dniu 19 listopada 2010 roku.

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających przynajmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na datę niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

| Akcjonariusz | Liczba akcji serii A | Liczba akcji serii B | Liczba akcji serii C | Liczba akcji serii D | Liczba akcji serii E | Liczba akcji serii F | Łączna liczba akcji posiadana przez danego akcjonariusza(*) | % udział w kapitale zakładowym (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ROBYG B.V. | - | - | 31 037 396 | - | - | - | 31 037 396 | 12,06% |
| Nanette Real Estate Group N.V. | 1 080 000 | 2 125 000 | 43 962 604 | 19 195 000 | 10 000 000 | - | 76 362 604 | 29,67% |
| LBPOL William II S.A.R.L. | 1 080 000 | 2 125 000 | 75 000 000 | 19 195 000 | 10 000 000 | - | 107 400 000 | 41,73% |
| Pozostali akcjonariusze | 3 590 000 | - | - | - | - | 39 000 000 | 42 590 000 | 16,54% |
| **Razem** | **5 750 000** | **4 250 000** | **150 000 000** | **38 390 000** | **20 000 000** | **39 000 000** | **257 390 000** | **100,00%** |

*(*)Liczba akcji posiadana przez poszczególnych Akcjonariuszy jest równa liczbie głosów posiadanych przez nich na Zgromadzeniu Akcjonariuszy.*
*(**)Udział w kapitale zakładowym jest równy udziałowi w łącznej liczbie głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy.*

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku nie wystąpiły zmiany w kapitale zakładowym ROBYG S.A.

Wszystkie akcje zostały objęte i w pełni opłacone przez akcjonariuszy.

### *23.1.1 Wartość nominalna akcji*

Na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 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 2010 roku nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 306 817 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2009 roku 199 419 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 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 rezerwowy 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 rezerwowy 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 2010 roku nie istniały żadne inne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

### 23.4. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

| | *2010* | *2009* |
|---|---|---|
| **Na dzień 1 stycznia** | **40 050** | **40 314** |
| Dywidendy wypłacone akcjonariuszom niekontrolującym | (750) | - |
| Reklasyfikacja pożyczek na kapitał własny | 98 654 | - |
| Nabycie udziałów niekontrolujących | - | (172) |
| Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych | 4 019 | (92) |
| **Na dzień 31 grudnia** | **141 973** | **40 050** |

## 24. PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI

Pan Artur Ceglarz, Wiceprezes Zarządu Spółki oraz OFCYN Management and Financing GmbH (dalej "OFCYN", będący spółką kontrolowaną przez Pana Oscara Kazanelsona, Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki) są akcjonariuszami mniejszościowymi Spółki. Szczegóły posiadanych przez nich akcji Spółki zostały zostały zaprezentowane w Nocie 30 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie porozumień zawartych w 2010 roku, przed planowaną pierwszą publiczną emisją akcji Spółki (dalej „IPO") na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (dalej „GPW"), między

wspomnianymi akcjonariuszami mniejszościowymi a pozostałymi akcjonariuszami Spółki, tj.: Nanette Real Estate Group N.V., ROBYG B.V., LBREP II Europe S.à r.l., SICAR[2], 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 przez wspomnianych akcjonariuszy mniejszościowych. Wspomniane ograniczenia były następujące:

- akcje posiadane przez OFCYN i Pana Artura Ceglarza zostały objęte zakazem zbywania przez okres 36 miesięcy od dnia IPO pod warunkiem, że: w okresach 12, 24 i 36 miesięcy po wprowadzeniu akcji, 1/3 akcji, w równej mierze w przypadku każdego z tych akcjonariuszy, zostanie zwolniona;
- dodatkowo, Znaczni 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.

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 ustalona przez odniesienie do wartości godziwej akcji Spółki w dniu przyznania uprawnień, za który to dzień został uznany dzień, w którym miało miejsce IPO akcji Spółki na GPW (tj. 3 listopada 2010 roku).

Wartość programu w związku z akcjami posiadanymi przez Pana Artura Ceglarza została rozpoznana przez okres nabywania uprawnień, czyli przez 3 lata od dnia IPO – tj. przez okres 3 lat od 3 listopada 2010 roku (gdyż w tej perspektywie czasowej Znaczący Akcjonariusze przestaną dysponować prawem odkupu posiadanych przez Pana Artura Ceglarza akcji Spółki na warunkach opisanych powyżej).

Wartość programu w związku z akcjami posiadanymi przez OFCYN została rozpoznana jako koszt jednorazowo, w dniu IPO, ponieważ korzyści otrzymane przez tego akcjonariusza zostały uznane za w pełni przyznane w momencie IPO.

Łączne koszty rozpoznane przez Grupę w związku z płatnościami w formie akcji własnych za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku wyniosły 4 686 tysięcy PLN.

2 LBREP II Europe S.à r.l., SICAR oraz LBREP III Europe S.à r.l., SICAR nie są bezpośrednimi akcjonariuszami Spółki, ale posiadają udział pośredni w jej kapitale akcyjnym, za pośrednictwem swoich jednostek zależnych.

## 25. OPROCENTOWANE KREDYTY I POŻYCZKI

Szczegóły dotyczące oprocentowanych kredytów i pożyczek krótkoterminowych ujętych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2010 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 2010 roku* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:* | | | | | | |
| ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. | ING Car Lease Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | - | 9,36% - 11,73% 3) | 31 grudnia 2011 roku - 30 czerwca 2012 roku | 110 |
| ***Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:*** | | | | | | **110** |
| *Bieżące kredyty bankowe:* | | | | | | |
| ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. | Nordea Bank Polska S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża 1) | 6,28% | 31 marca 2014 roku 4) | 7 451 |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | Bank Zachodni WBK S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża 1) | 6,50% | 31 stycznia 2011 roku 6) | 16 066 |
| ***Bieżące kredyty bankowe ogółem:*** | | | | | | **23 517** |
| *Bieżące pożyczki od podmiotów powiązanych:* | | | | | | |
| Buforowa Sp. z o.o. | ROBYG B.V. 5) | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,39% | 31 grudnia 2011 roku | 1 029 |
| Jagodno Estates Sp. z o.o. | ROBYG B.V. 5) | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 5,43% | 31 grudnia 2011 roku | 8 846 |
| Jagodno Estates Sp. z o.o. | ROBYG B.V. 5) | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,31% | 31 grudnia 2011 roku | 1 247 |
| Jagodno Estates Sp. z o.o. | LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 5,62% | 31 grudnia 2011 roku | 9 457 |
| Jagodno Estates Sp. z o.o. | LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. | Pożyczka - odsetki | WIBOR 3M + marża 1) | 2) | 31 grudnia 2011 roku | 119 |
| MZM Properties Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka - odsetki | stała | 2) | 30 czerwca 2011 roku | 1 |
| ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. | ROBYG B.V. 5) | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 4,19% | 31 grudnia 2011 roku | 4 134 |
| ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. | ROBYG B.V. 5) | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,39% | 31 grudnia 2011 roku | 9 279 |
| ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. | LBREP III Marina Tower | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,03% | 31 grudnia 2011 roku | 18 541 |

| *Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji* | *Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca* S.A.R.L. | *Typ oprocentowanych zobowiązań* | *Nominalna stopa procentowa* | *Efektywna stopa procentowa %* | *Termin spłaty* | *Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2010 roku* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | ROBYG B.V. 5) | Pożyczka - odsetki | WIBOR 3M + marża 1) | 2) | 31 grudnia 2011 roku | 2 171 |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka - odsetki | WIBOR 3M + marża 1) | 2) | 31 grudnia 2011 roku | 75 |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka - odsetki | WIBOR 3M + marża 1) | 2) | 31 grudnia 2011 roku | 2 124 |
| ROBYG S.A. | LBPOL William II S.Á.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 4,90% | 31 grudnia 2011 roku | 1 518 |
| ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 7,81% | 31 grudnia 2011 roku | 4 039 |
| ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka | EURIBOR 6M + marża 1) | 4,25% | 31 grudnia 2011 roku | 125 |
| ***Bieżące pożyczki od podmiotów powiązanych ogółem:*** | | | | | | **62 705** |
| *Bieżąca część obligacji:* | | | | | | |
| ROBYG S.A. | | Obligacje Serii A | stała | 10,58% | 1 października 2013 roku | 16 |
| ROBYG S.A. | | Obligacje Serii B | stała | 9,52% | 16 listopada 2013 roku | 675 |
| ROBYG S.A. | | Obligacje Serii C | stała | 10,52% | 1 października 2013 roku | 178 |
| ***Bieżąca część obligacji ogółem:*** | | | | | | **869** |
| **Bieżące oprocentowane kredyty i pożyczki ogółem** | | | | | | **87 201** |

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

2) Na 31 grudnia 2010 roku powyższe salda odnosiły się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od pożyczek spłaconych przez Grupę, w związku z tym efektywne stopy procentowe nie były obliczane w odniesieniu do tych sald.

3) ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. zawarł 6 umów leasingu, których szczegóły zostały przedstawione w Nocie 15 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4) Kredyt przeznaczony na refinansowanie zakupu gruntu pod wszystkie etapy inwestycji realizowanej przez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. Wymagalność poszczególnych rat wynika z harmonogramu spłat stanowiącego część umowy kredytowej, przy czym ostatnia rata jest płatna nie później niż 31 marca 2014 roku. Raty które, zgodnie z harmonogramem, powinny zostać zapłacone w 2011 roku, Grupa prezentuje jako krótkoterminowe.

5) W czwartym kwartale 2010 roku nastąpiła zmiana pożyczkodawcy z Nanette Real Estate Group N.V. na ROBYG B.V.

6) 25 lutego 2011 roku, ROBYG Morena Sp. z o.o. otrzymała decyzję Komitetu Kredytowego Banku Zachodniego WBK S.A., w której Komitet zatwierdził przesunięcie spłaty terminu kredytu inwestycyjnego do 31 października 2012 roku.

| *Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji* | *Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca* | *Typ oprocentowanych zobowiązań* | *Nominalna stopa procentowa* | *Efektywna stopa procentowa %* | *Termin spłaty* | *Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2010 roku* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:* | | | | | | |
| ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. | ING Car Lease Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | - | 9,36% - 11,73% 3) | 31 grudnia 2011 roku - 30 czerwca 2012 roku | 38 |
| ***Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:*** | | | | | | **38** |
| *Długoterminowe kredyty bankowe:* | | | | | | |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | Nordea Bank Polska S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża 1) | 6,78% | 31 grudnia 2013 roku 5) | 62 737 |
| ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. | Bank Millennium S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża 1) | 6,62% | 31 grudnia 2012 roku | 16 723 |
| ROBYG Development Sp. z o.o. | Bank Millennium S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża 1) | 6,48% | 31 grudnia 2013 roku 6) | 24 188 |
| ROBYG Development Sp. z o.o. | Bank Millennium S.A. | Kredyt bankowy - rewolwingowy | WIBOR 1M + marża 1) | 6,16% | 31 grudnia 2013 roku | 11 187 |
| ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. | Nordea Bank Polska S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża 1) | 6,28% | 31 marca 2014 roku 4) | 49 927 |
| ***Długoterminowe kredyty bankowe ogółem:*** | | | | | | **164 762** |
| *Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych:* | | | | | | |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | ROBYG B.V. | 7) Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,55% | 31 marca 2014 roku | 5 209 |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | ROBYG B.V. | 7) Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,71% | 31 marca 2014 roku | 11 926 |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 5,02% | 31 marca 2014 roku | 4 248 |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 5,74% | 31 marca 2014 roku | 11 467 |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.à.r.l. | Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,69% | 31 marca 2014 roku | 7 309 |

| *Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji* | *Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca* | | *Typ oprocentowanych zobowiązań* | *Nominalna stopa procentowa* | | *Efektywna stopa procentowa %* | *Termin spłaty* | *Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2010 roku* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.à.r.l. | | Pożyczka - odsetki | EURIBOR 3M + marża | 1) | 2) | 31 marca 2014 roku | 302 |
| ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. | ROBYG B.V. | 7) | Pożyczka - odsetki | WIBOR 3M + marża | 1) | 2) | 30 czerwca 2014 roku | 4 257 |
| ROBYG Jabloniowa Sp. z o.o. | William II Finance S.A.R.L. | | Pożyczka - odsetki | WIBOR 3M + marża | 1) | 2) | 30 czerwca 2014 roku | 4 044 |
| ***Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych ogółem*** | | | | | | | | **48 762** |
| *Długoterminowa część obligacji:* | | | | | | | | |
| ROBYG S.A. | | | Obligacje Serii A | stałe | | 10,58% | 1 października 2013 roku | 58 169 |
| ROBYG S.A. | | | Obligacje Serii B | stałe | | 9,52% | 16 listopada 2013 roku | 19 550 |
| ROBYG S.A. | | | Obligacje Serii B | stałe | | 10,52% | 2 grudnia 2013 roku | 22 064 |
| ***Długoterminowa część obligacji ogółem*** | | | | | | | | **99 783** |
| ***Długoterminowe oprocentowane kredyty i pożyczki ogółem*** | | | | | | | | **313 345** |

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

2) Na 31 grudnia 2010 roku powyższe salda odnosiły się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od pożyczek spłaconych przez Grupę, w związku z tym efektywne stopy procentowe nie były obliczane w odniesieniu do tych sald.

3) ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. zawarł 6 umów leasingu, których szczegóły zostały przedstawione w Nocie 15 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4) Kredyt przeznaczony na refinansowanie zakupu gruntu pod wszystkie etapy inwestycji realizowanej przez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. Wymagalność poszczególnych rat wynika z harmonogramu splat stanowiącego część umowy kredytowej, przy czym ostatnia rata jest płatna nie później niż 31 marca 2014 roku. Raty które, zgodnie z harmonogramem, powinny zostać zapłacone w 2011 roku, Grupa prezentuje jako krótkoterminowe. Reszta rat, zgodnie z harmonogramem splat, została zaprezentowana jako długoterminowa.

5) Kredyt przeznaczony na refinansowanie zakupu gruntu pod wszystkie etapy inwestycji realizowanej przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o. Wymagalność poszczególnych rat wynika z harmonogramu spłat stanowiącego część umowy kredytowej, przy czym ostatnia rata jest płatna nie później niż 31 grudnia 2013 roku. Ze względu na fakt, że termin spłaty kolejnych rat kredytu przypada na okres powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego, caly kredyt został zaprezentowany jako długoterminowy.

6) Kredyt przeznaczony na refinansowanie zakupu gruntu pod realizację etapów III-X inwestycji prowadzonej przez ROBYG Development Sp. z o.o. Wymagalność poszczególnych rat

kredytu przypada na moment zakończenia kolejnych faz inwestycji nie później jednak niż 31 grudnia 2013 roku; Grupa prezentuje kredyt jako długoterminowy ze względu na fakt, że oczekiwana data zakończenia tych etapów przekracza 12 miesięcy od daty sprawozdania.

7) Pożyczkodawca został zmieniony z Nanette Real Estate Group N.V. na ROBYG B.V. w czwartym kwartale 2010 roku.

Szczegóły dotyczące oprocentowanych kredytów i pożyczek krótkoterminowych ujętych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2009 roku przedstawiają się następująco:

| *Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca* | *Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca* | *Typ oprocentowanych zobowiązań* | *Nominalna stopa procentowa* | | *Efektywna stopa procentowa %* | | *Termin spłaty* | | *Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:* | | | | | | | | | |
| ROBYG S.A. | VB Leasing Polska S.A. | Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | - | | 5,83% | | 31 marca 2010 roku | | 16 |
| ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. | ING Car Lease Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | - | | 9,36% - 11,73% | 3) | 31 grudnia 2010 roku - 30 czerwca 2012 roku | 3) | 154 |
| ***Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:*** | | | | | | | | | **170** |
| *Bieżące kredyty bankowe:* | | | | | | | | | |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. (kredyt przejęty od spółki Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji) | Bank Zachodni WBK S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża | 1) | 6,82% | | 30 września 2010 roku | 6) | 10 952 |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | Bank Zachodni WBK S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża | 1) | 6,60% | | 30 września 2010 roku | | 30 514 |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | Nordea Bank Polska S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża | 1) | 6,44% | | 30 czerwca 2010 roku | 4) | 16 637 |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | Nordea Bank Polska S.A. | Kredyt bankowy - rewolwingowy | WIBOR 1M + marża | 1) | 6,57% | | 30 grudnia 2010 roku | | 39 259 |
| ROBYG Development Sp. z o.o. | Bank Millennium S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża | 1) | 6,23% | | 31 grudnia 2013 roku | 5) | 7 027 |
| ***Bieżące kredyty bankowe ogółem:*** | | | | | | | | | **104 389** |

| *Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca* | *Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca* | *Typ oprocentowanych zobowiązań* | *Nominalna stopa procentowa* | | *Efektywna stopa procentowa %* | | *Termin spłaty* | *Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Bieżące pożyczki od podmiotów powiązanych:* | | | | | | | | |
| MZM Properties Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka - odsetki | stała | | | 2) | 30 czerwca 2010 roku | 126 |
| MZM Properties Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka - odsetki | LIBOR 6M - USD + marża | 1) | | 2) | 30 czerwca 2010 roku | 579 |
| MZM Properties Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka - odsetki | stała | | | 2) | 30 czerwca 2010 roku | 919 |
| MZM Properties Sp. z o.o. | ROBYG B.V. | Pożyczka | stała | | 5,50% | | 30 czerwca 2010 roku | 71 |
| MZM Properties Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka - odsetki | LIBOR 3M - USD + marża | 1) | | 2) | 30 czerwca 2010 roku | 132 |
| MZM Properties Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka - odsetki | LIBOR 3M - USD + marża | 1) | | 2) | 30 czerwca 2010 roku | 178 |
| MZM Properties Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka - odsetki | LIBOR 3M - USD + marża | 1) | | 2) | 30 czerwca 2010 roku | 25 |
| ***Bieżące pożyczki od podmiotów powiązanych ogółem:*** | | | | | | | | **2 030** |
| *Bieżące pożyczki od innych jednostek:* | | | | | | | | |
| ROBYG Park Sp. z o.o. | Syrius Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. | Pożyczka | LIBOR 3M + marża | 1) | 3,75% | | 31 grudnia 2009 roku | 1 591 |
| ***Bieżące oprocentowane kredyty i pożyczki ogółem:*** | | | | | | | | **108 180** |

1) Marże na kredytach i pożyczkach wahają się od 2,1 do 4 punktów procentowych.

2) Na 31 grudnia 2009 roku powyższe salda odnosiły się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od pożyczek spłaconych przez Grupę, w związku z tym efektywne stopy procentowe nie były obliczane w odniesieniu do tych sald.

3) ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. zawarł 6 umów leasingu, których szczegóły zostały przedstawione w Nocie 15 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4) Kredyt przeznaczony na refinansowanie zakupu gruntu pod wszystkie etapy inwestycji realizowanej przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o. Wymagalność poszczególnych rat wynika z harmonogramu spłat stanowiącego część umowy kredytowej, przy czym ostatnia rata jest płatna nie później niż 31 grudnia 2013 roku. Grupa jako krótkoterminową przedstawia część kredytu związaną z etapem I (który został ukończony w czwartym kwartale 2009 roku). Ze względu na fakt, że termin spłaty raty kredytu związanej z II etapem, który pierwotnie

przypadał na 2010 rok, został przełożony na 2012 rok, Grupa ujmuje ratę związaną z II etapem jako długoterminową. Raty kredytu związane z pozostałymi etapami inwestycji zostały przedstawione jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłat.

5) Kredyt przeznaczony na refinansowanie zakupu gruntu pod realizację etapów III-X inwestycji prowadzonej przez ROBYG Development Sp. z o.o. Wymagalność poszczególnych rat kredytu przypada na moment zakończenia kolejnych faz inwestycji nie później jednak niż 31 grudnia 2013 roku. Grupa prezentuje jako krótkoterminową część kredytu dotyczącą etapu VI (który został zakończony w pierwszym kwartale 2010 roku), natomiast część kredytu finansująca grunt dotyczący pozostałych etapów została zaprezentowana jako długoterminowa z uwagi na fakt, iż oczekiwana data zakończenia tych etapów przekracza okres 12 miesięcy od dnia bilansowego.

6) W dniu 2 lipca 2009 roku spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała umowę z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na podstawie której przejęła zobowiązania spółki Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji.

Szczegóły dotyczące oprocentowanych kredytów i pożyczek długoterminowych ujętych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2009 roku przedstawiają się następująco:

| *Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca* | *Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca* | *Typ oprocentowanych zobowiązań* | *Nominalna stopa procentowa* | | *Efektywna stopa procentowa %* | | *Termin spłaty* | | *Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:* | | | | | | | | | |
| ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. | ING Car Lease Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | - | | 9,36% - 11,73% | 3) | 31 grudnia 2010 roku - 30 czerwca 2012 roku | 3) | 136 |
| ***Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:*** | | | | | | | | | **136** |
| *Długoterminowe kredyty bankowe:* | | | | | | | | | |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | Nordea Bank Polska S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża | 1) | 6,44% | | 30 grudnia 2013 roku | 4) | 62 585 |
| ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. | Bank Millennium S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża | 1) | 6,35% | | 31 grudnia 2012 roku | | 21 242 |
| ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. | Bank Millennium S.A. | Kredyt bankowy - rewolwingowy | WIBOR 1M + marża | 1) | 6,77% | | 31 grudnia 2012 roku | | 2 083 |
| ROBYG Development Sp. z o.o. | Bank Millennium S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża | 1) | 6,23% | | 31 grudnia 2013 roku | 5) | 24 219 |
| ROBYG Development Sp. z o.o. | Bank Millennium S.A. | Kredyt bankowy - rewolwingowy | WIBOR 1M + marża | 1) | 6,77% | | 31 grudnia 2013 roku | | 19 709 |
| ROBYG Jabloniowa Sp. z o.o. | Nordea Bank Polska S.A. | Kredyt bankowy - inwestycyjny | WIBOR 1M + marża | 1) | 6,40% | | 31 marca 2014 roku | 6) | 59 401 |
| ***Długoterminowe kredyty bankowe ogółem:*** | | | | | | | | | **189 239** |

| *Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca* | *Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca* | *Typ oprocentowanych zobowiązań* | *Nominalna stopa procentowa* | *Efektywna stopa procentowa %* | *Termin spłaty* | *Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych:* | | | | | | |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,50% | 31 grudnia 2011 roku | 11 361 |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,70% | 31 grudnia 2011 roku | 560 |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,31% | 31 grudnia 2011 roku | 7 436 |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 5,93% | 31 grudnia 2011 roku | 1 208 |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,33% | 31 grudnia 2011 roku | 14 403 |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,36% | 31 grudnia 2011 roku | 6 269 |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.A.R.L. | Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,44% | 31 marca 2014 roku | 3 014 |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.A.R.L. | Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,46% | 31 marca 2014 roku | 9 683 |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,14% | 31 marca 2014 roku | 11 258 |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 5,98% | 31 marca 2014 roku | 10 840 |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,70% | 31 marca 2014 roku | 149 |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,46% | 31 marca 2014 roku | 12 520 |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,10% | 31 marca 2014 roku | 12 126 |
| Jagodno Estates Sp. z o.o. | LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. | Pożyczka - odsetki | WIBOR 3M + marża 1) | 2) | 31 grudnia 2011 roku | 131 |
| Jagodno Estates Sp. z o.o. | LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,58% | 31 grudnia 2011 roku | 21 033 |
| Jagodno Estates Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,51% | 31 grudnia 2011 roku | 20 471 |
| Jagodno Estates Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,57% | 31 grudnia 2011 roku | 1 172 |
| ROBYG Development Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 5,35% | 31 grudnia 2011 roku | 2 505 |
| ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. | LBREP III Marina Tower S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,62% | 31 grudnia 2011 roku | 29 562 |
| ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,62% | 31 grudnia 2011 roku | 20 759 |
| ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,59% | 31 grudnia 2011 roku | 7 743 |
| ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 5,80% | 31 grudnia 2011 roku | 9 289 |
| ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. | LBPOL William II S.A.R.L. | Pożyczka | EURIBOR 6M + marża 1) | 2) | 31 grudnia 2011 roku | 323 |
| ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 5,80% | 31 grudnia 2011 roku | 5 894 |

| *Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca* | *Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca* | *Typ oprocentowanych zobowiązań* | *Nominalna stopa procentowa* | *Efektywna stopa procentowa %* | *Termin spłaty* | *Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 5,77% | 30 czerwca 2014 roku | 19 943 |
| ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 5,77% | 30 czerwca 2014 roku | 19 726 |
| ROBYG S.A. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,57% | 31 grudnia 2011 roku | 1 171 |
| ROBYG S.A. | LBPOL William II S.Á.R.L. | Pożyczka - odsetki | WIBOR 3M + marża 1) | 2) | 31 grudnia 2011 roku | 45 |
| ROBYG S.A. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,58% | 31 grudnia 2011 roku | 712 |
| ROBYG S.A. | LBPOL William II S.Á.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,73% | 31 grudnia 2012 roku | 1 227 |
| ROBYG S.A. | William II Finance S.A.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,70% | 31 grudnia 2011 roku | 2 800 |
| ROBYG S.A. | LBPOL William II S.Á.R.L. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,67% | 31 grudnia 2011 roku | 6 539 |
| ROBYG S.A. | LBPOL William II S.Á.R.L. | Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,53% | 31 grudnia 2012 roku | 2 117 |
| ROBYG S.A. | LBPOL William II S.Á.R.L. | Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,53% | 31 grudnia 2012 roku | 7 198 |
| ROBYG S.A. | LBPOL William II S.Á.R.L. | Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,53% | 31 grudnia 2012 roku | 6 718 |
| ROBYG S.A. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,66% | 31 grudnia 2011 roku | 6 698 |
| ROBYG S.A. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | WIBOR 3M + marża 1) | 6,85% | 31 grudnia 2011 roku | 6 109 |
| ROBYG S.A. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,59% | 31 grudnia 2012 roku | 6 714 |
| ROBYG S.A. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,60% | 31 grudnia 2011 roku | 7 194 |
| ROBYG S.A. | Nanette Real Estate Group N.V. | Pożyczka | EURIBOR 3M + marża 1) | 3,53% | 31 grudnia 2012 roku | 2 113 |
| ***Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych ogółem:*** | | | | | | **316 733** |
| ***Długoterminowe oprocentowane kredyty i pożyczki ogółem:*** | | | | | | **506 108** |

1) Marże na kredytach i pożyczkach wahają się od 2,1 do 4 punktów procentowych.

2) Na 31 grudnia 2009 roku powyższe salda odnosiły się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od pożyczek spłaconych przez Grupę, w związku z tym efektywne stopy procentowe nie były obliczane w odniesieniu do tych sald.

3) ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. zawarł 6 umów leasingu, których szczegóły zostały przedstawione w Nocie 15 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4) Kredyt przeznaczony na refinansowanie zakupu gruntu pod wszystkie etapy inwestycji realizowanej przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o. Wymagalność poszczególnych rat wynika z harmonogramu splat stanowiącego część umowy kredytowej, przy czym ostatnia rata jest platna nie później niż 31 grudnia 2013 roku. Grupa jako krótkoterminową przedstawia część kredytu związaną z etapem I (który został ukończony w czwartym kwartale 2009 roku). Ze względu na fakt, że termin splaty raty kredytu związanej z II etapem, który pierwotnie przypadał na 2010 rok, został przełożony na 2012 rok, Grupa ujmuje ratę związaną z II etapem jako długoterminową. Raty kredytu związane z pozostałymi etapami inwestycji zostały

przedstawione jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłat.

5) Kredyt przeznaczony na refinansowanie zakupu gruntu pod realizację etapów III-X inwestycji prowadzonej przez ROBYG Development Sp. z o.o. Wymagalność poszczególnych rat kredytu przypada na moment zakończenia kolejnych faz inwestycji nie później jednak niż 31 grudnia 2013 roku. Grupa prezentuje jako krótkoterminową część kredytu dotyczącą etapu VI (który zostal zakończony w pierwszym kwartale 2010 roku), natomiast część kredytu finansująca grunt dotyczący pozostałych etapów została zaprezentowana jako długoterminowa z uwagi na fakt, iż oczekiwana data zakończenia tych etapów przekracza okres 12 miesięcy od dnia bilansowego.

6) Kredyt przeznaczony na refinansowanie zakupu gruntu pod realizację wszystkich etapów inwestycji realizowanej przez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. Wymagalność poszczególnych rat kredytu wynika z harmonogramu spłat stanowiącego część umowy kredytowej; przy czym ostatnia rata jest płatna nie później niż 31 marca 2014 roku. Z uwagi na to, że terminy spłaty rat pierwotnie przypadających do zapłaty na rok 2010 zostały przełożone na rok 2011, Grupa wykazuje całą kwotę kredytu jako kredyt długoterminowy.

Na 31 grudnia 2010 roku kredyty bankowe zaciągnięte przez poszczególne podmioty Grupy były objęte następującymi zabezpieczeniami na aktywach Grupy:

| Podmiot | Kredytodawca | Saldo kredytu na 31 grudnia 2010 roku | Zabezpieczenia |
|---|---|---|---|
| ROBYG Development Sp. z o.o. | Bank Millennium S.A. | 35 375 tys. PLN | ▪ hipoteka łączna zwykła oraz hipoteka łączna kaucyjna o łącznej wysokości 185 000 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Warszawie Wilanowie – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką zostala zaprezentowana w Nocie 20 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,<br>▪ zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Development Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku,<br>▪ cesja wpływów ze sprzedaży mieszkań,<br>▪ pełnomocnictwo do bieżącego rachunku bankowego,<br>▪ oświadczenie o poddaniu się egzekucji,<br>▪ cesja praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych finansowanego projektu,<br>▪ cesja praw z kontraktów i umów zawartych z głównymi wykonawcami inwestycji,<br>▪ przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej dotyczącej realizowanej inwestycji. |
| ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. | Bank Millennium S.A. | 16 723 tys. PLN | ▪ hipoteka łączna kaucyjna w łącznej wysokości 110 000 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Nocie 20 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,<br>▪ zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku,<br>▪ pełnomocnictwo do bieżącego rachunku bankowego,<br>▪ oświadczenie o poddaniu się egzekucji,<br>▪ cesja wplywów ze sprzedaży mieszkań,<br>▪ cesja praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych finansowanego projektu,<br>▪ cesja praw z kontraktów i umów zawartych z głównymi wykonawcami inwestycji,<br>▪ przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej dotyczącej realizowanej inwestycji. |

| Podmiot | Kredytodawca | Saldo kredytu na 31 grudnia 2010 roku | Zabezpieczenia |
|---|---|---|---|
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | Nordea Bank S.A. | 62 737 tys. PLN | ▪ hipoteka łączna kaucyjna w łącznej wysokości 240.000 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Warszawie na Żoliborzu – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Nocie 20 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,<br>▪ zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach ROBYG City Apartments Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem udzialowców jako zastawców o poddaniu się egzekucji w trybie przepisów prawa bankowego,<br>▪ zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw stanowiących całość gospodarczą, choćby ich skład był zmienny do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 240 000 tys. PLN,<br>▪ 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 240 000 tys. PLN,<br>▪ poręczenie udzielone przez ROBYG S.A. do kwoty 55 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej,<br>▪ poręczenie udzielone przez ROBYG S.A. do kwoty 10 000 tys. PLN w odniesieniu do płatności odsetek narosłych od transzy inwestycyjnej,<br>▪ umowa zobowiązująca do zawarcia umowy pożyczki przez Nanette Real Estate Group N.V. jako pożyczkodawcą i ROBYG City Apartments Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązującą Nanette Real Estate Group N.V. do udzielenia pożyczki podporządkowanej na kwotę do 30 000 tys. PLN spółce ROBYG City Apartments Sp. z o.o w celu zapewnienia finansowania projektu w przypadkach wskazanych w umowie kredytowej, przy czym kwota zobowiązania z tytułu tej warunkowej umowy pożyczki zostanie obniżona o kwotę pożyczek od udziałowców (i podmiotów z nimi powiązanych) przewyższającą wymagany kapitał w wysokości 40 000 tys. PLN,<br>▪ kaucja w kwocie stanowiącej równowartość łącznych odsetek narosłych od transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej przez okres trzech miesięcy,<br>▪ oświadczenie ROBYG City Apartments Sp. z o.o o poddaniu się egzekucji,<br>▪ kaucje, poręczenia oraz zastawy finansowe i rejestrowe odnoszące się do rachunków bankowych, na których będą gromadzone wpłaty od klientów (z etapów 2 i kolejnych etapów projektu realizowanego przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o),<br>▪ podporządkowanie wszystkich pożyczek od jednostek powiązanych otrzymanych przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o i przedłużenie okresu spłaty tych pożyczek na termin przypadający po spłacie kredytu bankowego, nie wcześniej niż 31 marca 2014 roku (w zależności od tego, który z warunków zostanie spełniony później). |
| ROBYG Jabłoniowa Sp. z | Nordea Bank S.A. | 57 378 tys. PLN | ▪ hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 135 000 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Gdańsku – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Notach |

| Podmiot | Kredytodawca | Saldo kredytu na 31 grudnia 2010 roku | Zabezpieczenia |
|---|---|---|---|
| o.o. | | | 16 i 20 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,<br>▪ zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich udziałach ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku, wraz z oświadczeniem udziałowców jako zastawców o poddaniu się egzekucji w trybie przepisów prawa bankowego,<br>▪ zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw stanowiących całość gospodarczą, choćby ich skład był zmienny do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 135 000 tys. PLN,<br>▪ zastaw finansowy i rejestrowy na prawach do rachunków bankowych należących do spółki ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. prowadzonych przez Nordea Bank Polska S.A. w kwocie 135 000 tys. PLN,<br>▪ poręczenie udzielone przez ROBYG S.A. do kwoty 60 000 tys. PLN jako zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego,<br>▪ umowa zobowiązująca do zawarcia umowy pożyczki przez Nanette Real Estate Group N.V. jako pożyczkodawcą i ROBYG Jabloniowa Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązującą Nanette Real Estate Group N.V. do udzielenia pożyczki podporządkowanej na kwotę do 40 000 tys. PLN spólce ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. w celu zapewnienia finansowania projektu w przypadkach wskazanych w umowie kredytowej, przy czym kwota zobowiązania z tytułu tej warunkowej umowy pożyczki zostanie obniżona o kwotę pożyczek od udziałowców (i podmiotów z nimi powiązanych) przewyższającą wymagany kapitał w wysokości 20 000 tys. PLN,<br>▪ kaucja zabezpieczająca w kwocie stanowiącej równowartość łącznych odsetek narosłych od transzy inwestycyjnej przez okres sześciu miesięcy,<br>▪ oświadczenie ROBYG Jabloniowa Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji,<br>▪ kaucje, poręczenia oraz zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z tytułu rachunków, na których gromadzone są wpłaty od klientów (dotyczących drugiego i kolejnych etapów projektu deweloperskiego realizowanego przez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.),<br>▪ podporządkowanie wszystkich pożyczek od stron powiązanych i przedłużenie okresu spłaty takich pożyczek na okres po spłacie kredytu bankowego, nie wcześniej niż na 30 czerwca 2014 roku (w zależności od tego, który z warunków zostanie spełniony później). |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | Bank Zachodni WBK S.A. | PLN 16 066 tys. PLN | ▪ hipoteka zwykła łączna do kwoty 49 000 tys. PLN oraz hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 4 900 tys. PLN ustanowione na gruntach spółki,<br>▪ kaucja zabezpieczająca spłatę odsetek w kwocie 2 080 tys. PLN,<br>▪ zastaw rejestrowy na udziałach ROBYG Morena Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku,<br>▪ poręczenie udzielone przez Nanette Real Estate Group N.V. do kwoty 8 000 tys. PLN,<br>▪ cesja praw z przyszłych umów sprzedaży mieszkań,<br>▪ podporządkowanie pożyczek od udzialowców (i podmiotów powiązanych z nimi) (z wyłączeniem pożyczek spłacanych ze środków niniejszego kredytu), |

| Podmiot | Kredytodawca | Saldo kredytu na 31 grudnia 2010 roku | Zabezpieczenia |
|---|---|---|---|
| | | | ▪ blokada rachunku bankowego wykorzystywanego do obsługi inwestycji. |
| ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. | Bank Millennium S.A. | -* | ▪ hipoteka kaucyjna do 52 000 tys. PLN ustanowiona na rzecz banku na działce, na której ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. realizuje swoją inwestycję,<br>▪ cesja należności z wszelkich polis ubezpieczeniowych związanych z realizowaną inwestycją,<br>▪ cesja należności z umów zawartych z nabywcami mieszkań,<br>▪ cesja praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą,<br>▪ przeniesienie własności (podlega warunkowi zawieszającemu) wszelkich praw do dokumentacji budowlanej (architektonicznej i budowlanej) dotyczącej realizowanej inwestycji,<br>▪ zastaw rejestrowy na wszystkich akcjach ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. (do czasu ustanowienia zastawu zwykłego),<br>▪ podporządkowanie pożyczek od jednostek powiązanych w wysokości 13 109 tys. PLN. |

(*) Na dzień 31 grudnia 2010 roku, kredyt udzielony ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. nie został jeszcze uruchomiony. W konsekwencji jedynie hipoteka kaucyjna została ustanowiona, pozostałe zabezpieczenia kredytu nie zostały uruchomione.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa posiadała do dyspozycji 123 248 tys. PLN (31 grudnia 2009 roku: 53 954 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów i pożyczek, dla których wszystkie warunki zawieszające zostały spełnione.

W roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku miały miejsce następujące zmiany dotyczące warunków kredytów bankowych zaciągniętych przez poszczególne podmioty należące do Grupy:

***ROBYG City Apartments Sp. z o.o.***

W dniu 25 maja 2010 roku spółka ROBYG City Apartments Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej między tą spółką a bankiem Nordea Bank Polska S.A., który przewidywał następujące zmiany we wspomnianej umowie kredytowej:

- zatwierdzenie realizacji etapu II inwestycji,
- przesunięcie terminu spłaty transzy II kredytu inwestycyjnego do 31 marca 2012 roku,
- przesunięcie terminu spłaty transzy rewolwingowej kredytu, która zostanie przeznaczona na budowę II etapu projektu realizowanego przez tę spółkę celową,
- marża dla transzy inwestycyjnej kredytu została podwyższona o 0,2 punktu procentowego, zaś marża dla transzy rewolwingowej została zrównana z marżą dla transzy inwestycyjnej,
- dotychczasowe poręczenie udzielone przez Nanette Real Estate Group N.V. do kwoty 30 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu przeznaczonej na finansowanie etapu I projektu realizowanego przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o. zostało zakończone i zastąpione przez poręczenia udzielone przez ROBYG S.A.; ostateczne warunki i wysokość poręczeń udzielonych przez ROBYG S.A. na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania były więc następujące:

- 55 000 tys. PLN – całkowita wartość poręczenia udzielonego przez ROBYG S.A. jako zabezpieczenie w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu
- 10 000 tys. PLN – całkowita wartość poręczenia udzielonego przez ROBYG S.A. jako zabezpieczenie w odniesieniu do transzy inwestycyjnej kredytu.

***ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.***

W dniu 28 maja 2010 roku ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bankiem Millennium S.A., na mocy której ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. otrzymała kredyt w wysokości 26 000 tys. PLN przeznaczony na finansowanie/refinansowanie do 80% całkowitych kosztów inwestycji brutto (z VAT) związanych z realizacją I etapu projektu „Marina Tower" planowanego do realizacji przez tą spółkę celową. Kredyt ten jest kredytem odnawialnym i został udzielony do 31 marca 2013 roku. Jego oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. Zabezpieczenia ustalone w związku z tą pożyczką bankową zostały szczegółowo omówione w tabeli powyżej.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego kredyt ten nie został uruchomiony.

***ROBYG Development Sp. z o.o.***

Dnia 28 czerwca 2010 roku, spółka ROBYG Development Sp. z o.o. podpisała aneksy do umów kredytowych inwestycyjnych i rewolwingowych zawartych pomiędzy ROBYG Development Sp. z o.o. a Bankiem Millennium S.A. Główne zmiany wprowadzone przez te aneksy są związane z ustanowieniem warunków, na podstawie których ROBYG Development Sp. z o.o. będzie mogła wypłacić dywidendę w łącznej wysokości 20 000 tys. PLN z nadwyżki finansowej uzyskanej w etapie 6 i 9.

***ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.***

W dniu 28 czerwca 2010 roku spółka ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej między tą spółką a Bankiem Millennium S.A.

Główna zmiana wprowadzona przez aneks jest związana ze zmniejszeniem wartości kredytu o 15 000 tys. PLN. Zgodnie z aneksem, łączna dostępna wartość kredytu to 40 000 tys. PLN.

Dodatkowo, bank wyraził zgodę, aby ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. wypłacił 15 000 tys. PLN, w formie:

- dywidendy w wysokości do 5 000 tys. PLN, w ciężar niniejszego kredytu,
- spłaty naliczonych odsetek od pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w wysokości do 3 200 tys. PLN w ciężar niniejszego kredytu,
- spłaty kwoty głównej pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w wysokości do 6 800 tys. PLN ze środków zebranych na rachunkach klientów I i II etapu inwestycji realizowanej przez ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.

***ROBYG Morena Sp. z o.o.***

W dniu 30 września 2010 roku spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej między tą spółką a Bankiem Zachodnim WBK S.A. Główne zmiany wynikające z niniejszego aneksu przedstawiały się następująco:

- przesunięcie terminu spłaty kredytu do dnia 31 stycznia 2011 roku,
- marża dla kredytu została podwyższona o maksymalnie 1,25 punktu procentowego, z możliwością zmniejszenia jej o 0,3 punktu procentowego jeżeli zadłużenie z tytułu owego kredytu zostanie zredukowane.

Ponadto dnia 25 lutego 2011 roku ROBYG Morena Sp. z o.o. otrzymała decyzję Komitetu Kredytowego Banku Zachodniego WBK S.A. z dnia 24 lutego 2011 roku, w której Komitet zatwierdził m.in. przesunięcie spłaty terminu część kredytu inwestycyjnego w wysokości 1 738 205 do 31 grudnia 2011 roku oraz ostatecznego terminu spłaty pozostałej kwoty kredytu w wysokości 14 500 tys. PLN do 31 października 2012 roku. Zmiany do umowy kredytowej zawartej przez tę spółkę celową z bankiem wynikające z otrzymanej decyzji zostały szczegółowo opisane w Nocie 36 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa posiadała wyemitowane obligacje o następujących warunkach i zabezpieczeniach:

***ROBYG S.A.***

W dniu 1 października 2010 roku Spółka wyemitowała 600 000 sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100 zł każda w trybie oferty publicznej. Główne warunki dokonanej emisji obligacji przedstawiały się następująco:

- Łączna wartość nominalna emisji obligacji wyniosła 60 000 tys. PLN.
- Oprocentowanie obligacji jest stałe w skali roku, odsetki są naliczane począwszy od daty emisji do dnia wykupu i są wypłacane kwartalnie.
- Dzień wykupu obligacji został określony na 3 lata od daty emisji.
- Zabezpieczeniem emisji obligacji jest hipoteka kaucyjna na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym przez spółkę Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji, w której jedynym wspólnikiem jest spółka ROBYG Morena Sp. z o.o., będąca jednostką zależną od Spółki. Łączna wartość hipoteki kaucyjnej wynosi 76 035 tys. PLN.
- Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na częściową spłatę zadłużenia z tytułu umów kredytów bankowych zawartych przez spółkę ROBYG Morena Sp. z o.o., jednostkę zależną od Spółki, z bankiem Bank Zachodni WBK S.A., a także na finansowanie projektu deweloperskiego „Słoneczna Morena" realizowanego przez ROBYG Morena Sp. z o.o. w Gdańsku.

W dniu 16 listopada 2010 roku Spółka wyemitowała 200 000 sztuk obligacji na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 100 zł każda w trybie oferty publicznej. Główne warunki dokonanej emisji obligacji przedstawiały się następująco:

- Łączna wartość nominalna emisji obligacji wyniosła 20 000 tys. PLN.
- Oprocentowanie obligacji jest stałe w skali roku, odsetki naliczane są począwszy od daty emisji do dnia wykupu i wypłacane kwartalnie.
- Dzień wykupu obligacji został określony na 3 lata od daty emisji.
- Zabezpieczeniem emisji obligacji jest hipoteka kaucyjna na prawie użytkowania wieczystego gruntu ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., w której jedynym wspólnikiem jest Spółka. Łączna wartość hipoteki kaucyjnej wynosi 25 008 tys. PLN.

W dniu 2 grudnia 2010 roku Spółka wyemitowała 227 507 sztuk obligacji na okaziciela serii C Spółki o wartości nominalnej 100 zł każda w trybie oferty publicznej. Główne warunki dokonanej emisji obligacji przedstawiały się następująco:

- Łączna wartość nominalna emisji obligacji wyniosła 22 751 tys. PLN.
- Oprocentowanie obligacji jest stałe w skali roku, odsetki naliczane są począwszy od daty emisji do dnia wykupu i będą wypłacane kwartalnie.

- Dzień wykupu obligacji został określony na 3 lata od daty emisji.
- Obligacje nie są zabezpieczone.

Dla wszystkich wymienionych obligacji Spółka ma prawo, ale nie obowiązek do wykupu obligacji przed dniem ich wykupu na następujących warunkach:

- W terminie 7 dni od dnia przypadającego po upływie 12 miesięcy od daty emisji obligacji,
- W dowolnym terminie przypadającym po upływie 24 miesięcy od daty emisji obligacji.

***Zmiany w umowach pożyczek z jednostkami powiązanymi na podstawie których, pożyczki udzielone przez jednostki powiązane zostały zreklasyfikowane na kapitał własny:***

*a) Nowe umowy pożyczek:*

- Dnia 30 czerwca 2010 roku, spółka ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty w wysokości 12 500 tys. PLN pożyczki udzielonej przez Nanette Real Estate Group N.V. w wysokości 18 000 tys. PLN. Tego samego dnia, Nanette Real Estate Group N.V. udzieliła spółce ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. nową pożyczkę w łącznej wysokości 12 500 tys. PLN. Żadne przepływy pieniężne nie miały miejsca w związku z częściową spłatą starej pożyczki oraz udzieleniem nowej pożyczki, ponieważ zobowiązanie spłaty pożyczki zostało potrącone z należnością z tytułu nowo udzielonej pożyczki. Warunki nowej umowy pożyczki zostały streszczone w punkcie c) poniżej,
- Dnia 30 czerwca 2010 roku, spółka ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty w wysokości 12 500 tys. PLN pożyczki udzielonej przez LBREP III Marina Tower S.A.R.L. w wysokości 25 600 tys. PLN. Tego samego dnia, LBREP III Marina Tower S.A.R.L. udzieliła spółce ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. nową pożyczkę w łącznej wysokości 12 500 tys. PLN. Żadne przepływy pieniężne nie miały miejsca w związku z częściową spłatą starej pożyczki oraz udzieleniem nowej pożyczki, ponieważ zobowiązanie spłaty pożyczki zostało potrącone z należnością z tytułu nowo udzielonej pożyczki. Warunki nowej umowy pożyczki zostały streszczone w punkcie c) poniżej,
- Dnia 30 czerwca 2010 roku, spółka Jagodno Estates Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty w wysokości 12 500 tys. PLN pożyczki udzielonej przez Nanette Real Estate Group N.V. w wysokości 17 000 tys. PLN. Tego samego dnia, Nanette Real Estate Group N.V. udzieliła spółce Jagodno Estates Sp. z o.o. nową pożyczkę w łącznej wysokości 12 500 tys. PLN. Żadne przepływy pieniężne nie miały miejsca w związku z częściową spłatą starej pożyczki oraz udzieleniem nowej pożyczki, ponieważ zobowiązanie spłaty pożyczki zostało potrącone z należnością z tytułu nowo udzielonej pożyczki. Warunki nowej umowy pożyczki zostały streszczone w punkcie c) poniżej,
- Dnia 30 czerwca 2010 roku, spółka Jagodno Estates Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty w wysokości 12 500 tys. PLN pożyczki udzielonej przez LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. w wysokości 18 000 tys. PLN. Tego samego dnia, LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. udzieliła spółce Jagodno Estates Sp. z o.o. nową pożyczkę w łącznej wysokości 12 500 tys. PLN. Żadne przepływy pieniężne nie miały miejsca w związku z częściową spłatą starej pożyczki oraz udzieleniem nowej pożyczki, ponieważ zobowiązanie spłaty pożyczki zostało potrącone z należnością z tytułu nowo udzielonej pożyczki. Warunki nowej umowy pożyczki zostały streszczone w punkcie c) poniżej,

*b) Aneksy do istniejących umów pożyczek:*

- Dnia 30 czerwca 2010 roku, podpisano następujące aneksy do umów pożyczek:

- ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała aneks do pożyczki udzielonej przez Nanette Real Estate Group N.V. w łącznej wysokości 10 000 tys. PLN;
- ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała aneks do pożyczki udzielonej przez William II Finance S.A.R.L. w łącznej wysokości 10 000 tys. PLN;
- ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. podpisała aneks do pożyczki udzielonej przez Nanette Real Estate Group N.V. w łącznej wysokości 15 478 tys. PLN;
- ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. podpisała aneks do pożyczki udzielonej przez William II Finance S.A.R.L. w łącznej wysokości 15 486 tys. PLN.

*c) **Warunki nowych i zmienionych umów:***

Główne warunki nowych umów pożyczek oraz główne zmiany wprowadzone przez aneksy do wyżej wymienionych umów pożyczek są następujące:

- żadna z wyżej wymienionych pożyczek nie posiada określonego terminu wymagalności,
- pożyczkodawcy nie mają prawa wymagać spłaty pożyczek, zaś decyzja co do terminu spłaty pożyczek należy do zarządu pożyczkobiorcy,
- okresy odsetkowe dla tych pożyczek zostały określone w następujący sposób:
  - pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w dniu podpisania umowy lub aneksu do umowy i zostanie zakończony w dniu, w którym zgromadzenie wspólników pożyczkobiorcy przyjmie uchwałę o wypłacie dywidendy przez pożyczkobiorcę na rzecz jego udziałowców,
  - każdy następny okres odsetkowy zostanie zakończony w dniu, w którym zgromadzenie wspólników pożyczkobiorcy przyjmie uchwałę o wypłacie dywidendy przez pożyczkobiorcę na rzecz jego udziałowców,
- wysokość odsetek naliczonych z tytułu pożyczki podczas danego okresu odsetkowego nie może być wyższa niż kwota dywidendy płatnej przez pożyczkobiorcę zgodnie z uchwałą przyjętą przez wspólników pożyczkobiorcy na koniec danego okresu odsetkowego; wszelkie odsetki naliczone od pożyczki podczas danego okresu odsetkowego, które przekraczają tak ustanowiony limit, powinny być płatne przez pożyczkobiorcę po upływie kolejnych okresów odsetkowych (w granicach wyznaczonych uchwałą zgromadzenia wspólników tak jak to opisano w zdaniu poprzednim),
- odsetki naliczone w danych okresach odsetkowych będą płatne przez pożyczkobiorcę na rzecz pożyczkodawcy w dniu wypłaty dywidendy przez pożyczkobiorcę na rzecz jego udziałowców,
- pożyczki powinny zostać całkowicie spłacone przez pożyczkobiorców, najpóźniej w momencie likwidacji pożyczkobiorców, przeprowadzonej zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych; podczas likwidacji pożyczkobiorców spłata kwoty głównej (oraz łącznych odsetek) ma pierwszeństwo wobec akcji zwykłych, ale jest podporządkowana spłacie zobowiązań pożyczkobiorcy wobec innych wierzycieli.

Na podstawie wyżej wymienionych zmian w umowach pożyczek, pożyczki o łącznej wartości księgowej 98 654 tys. PLN posiadające więcej cech instrumentu kapitałowego, niż zobowiązania finansowego zostały przekwalifikowane do kapitału własnego, gdzie są prezentowane począwszy od 30 czerwca 2010 roku jako kapitał własny przypadający akcjonariuszom niekontrolującym.

# 26. REZERWY

## 26.1. Zmiany stanu rezerw

| | *Rezerwa na postępowania podatkowe* | *Rezerwa na sprawy sądowe* | *Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste* | *Ogółem* |
|---|---|---|---|---|
| Na dzień 1 stycznia 2010 roku | - | 288 | 9 928 | 10 216 |
| Utworzone w ciągu roku | - | 56 | 4 558 | 4 614 |
| Wykorzystane | - | (4) | - | (4) |
| Rozwiązane | - | (128) | (3 842) | (3 970) |
| **Na dzień 31 grudnia 2010 roku** | **-** | **212** | **10 644** | **10 856** |
| Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2010 roku | - | 212 | 10 644 | 10 856 |
| Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2010 roku | – | – | – | – |
| Na dzień 1 stycznia 2009 roku | 230 | 470 | 8 534 | 9 234 |
| Utworzone w ciągu roku | – | 102 | 1 394 | 1 496 |
| Wykorzystane | – | (69) | – | (69) |
| Rozwiązane | (230) | (215) | – | (445) |
| **Na dzień 31 grudnia 2009 roku** | **-** | **288** | **9 928** | **10 216** |
| Krótkoterminowe na dzień 31 | - | 288 | 9 928 | 10 216 |
| Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2009 roku | – | – | – | – |

## 26.2. Rezerwa na postępowania sądowe

Saldo rezerwy na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosiło łącznie 288 tys. PLN i obejmowało cztery postępowania sądowe związane z rozliczeniami z klientami ROBYG Development Sp. z o.o. i jednym postępowaniem sądowym związanym z rozliczeniami z klientem ROBYG Park Sp. z o.o.

Saldo rezerwy na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosiło łącznie 212 tys. PLN i obejmowało trzy postępowania sądowe związane z rozliczeniami z klientami ROBYG Development Sp. z o.o. Kwotę rezerwy obliczono w oparciu o roszczenia klientów

## 26.3. Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów

ROBYG Development Sp. z o.o. oraz ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. są stronami szeregu postępowań wszczętych przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych, Oddział Regionalny w Warszawie w zakresie opłat z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2004 - 2010 (ROBYG Development Sp. z o.o.) oraz za lata 2007, 2008 i 2010 (ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.) w odniesieniu do gruntów zlokalizowanych w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, na których obie wyżej wymienione spółki realizują swoje projekty inwestycyjne. Spory dotyczą procentowej stawki opłaty.

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

W 2010 roku, Grupa dokonała częściowego odwrócenia rezerwy na opłaty za użytkowanie wieczyste ze względu na fakt, że otrzymała wyrok Sądu Najwyższego, w którym Sąd ten stwierdził między innymi,

że momentem, w którym Grupa ma prawo zastosować 1% stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste (zamiast stawki 3 %) jest moment, w którym Grupa otrzymała pozwolenie na budowę i rozpoczęła budowę danego etapu inwestycji (nie zaś, jak do tej pory interpretowała to Agencja Nieruchomości Rolnych, dopiero w chwili uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla ukończonego budynku wybudowanego w ramach danego etapu). Wyrok Sądu Najwyższego został potwierdzony przez wyrok Sądu Apelacyjnego, który również był korzystny dla Grupy. Wyrok Sądu Apelacyjnego nie jest jeszcze prawomocny i Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła od niego kasację. Zarząd Grupy przeprowadził szczegółową analizę dotyczącą powyższych spraw oraz sytuacji prawnej poszczególnych posiadanych przez siebie działek. W oparciu o przeprowadzoną analizę oraz wyrok Sądu Najwyższego i Sądu Apelacyjnego, Zarząd Grupy postanowił częściowo rozwiązać rezerwę na opłaty za użytkowanie wieczyste. Rezerwa ta została rozwiązana tylko w odniesieniu do tych działek, dla których Agencja Nieruchomości Rolnych naliczała stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 3% pomimo, że w świetle przywołanych powyżej wyroków, powinna zastosować stawkę w wysokości 1%.

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

| | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| ***Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:*** | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | | |
| Wobec jednostek powiązanych (szczegóły w Nocie 30) | 379 | 255 |
| Wobec pozostałych podmiotów | 21 089 | 12 616 |
| | 21 468 | 12 871 |
| Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych | | |
| VAT | 845 | 488 |
| Podatek dochodowy od osób fizycznych | 50 | 51 |
| Pozostałe | 101 | 80 |
| | 996 | 619 |
| Pozostałe zobowiązania | | |
| Wynagrodzenia pracowników | 4 | 14 |
| Kaucje od podwykonawców | 6 956 | 7 904 |
| Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa spółek Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 30) | 106 | 49 |
| Pozostałe zobowiązania w stosunku do pozostałych podmiotów | 54 | 5 411 |
| | 7 120 | 13 378 |
| **Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem** | **29 584** | **26 868** |
| ***Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:*** | | |
| Kaucje od podwykonawców | 2 889 | 3 555 |
| **Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem** | **2 889** | **3 555** |

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

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

## 28. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE ORAZ ZALICZKI OTRZYMANE OD KLIENTÓW

### 28.1. Zaliczki otrzymane od klientów

| | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| ***Długoterminowe zaliczki otrzymane od klientów:*** | | |
| Kwoty należne z tytułu sprzedaży mieszkań | 495 | - |
| Kwoty otrzymane z tytułu sprzedaży mieszkań | 11 367 | - |
| **Długoterminowe zaliczki otrzymane od klientów ogółem** | **11 862** | - |
| ***Krótkoterminowe zaliczki otrzymane od klientów:*** | | |
| Kwoty należne z tytułu sprzedaży mieszkań | 1 774 | 5 700 |
| Kwoty otrzymane z tytułu sprzedaży mieszkań | 15 237 | 80 843 |
| **Krótkoterminowe zaliczki otrzymane od klientów ogółem** | **17 011** | **86 543** |

### 28.2. Rozliczenia międzyokresowe

| | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| **Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe** | **3 037** | **3 753** |

## 29. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I WARUNKOWE

### 29.1. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2010 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe. Na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa zobowiązała się jednak do poniesienia nakładów inwestycyjnych związanych z pracami budowlanymi w wysokości 113 447 tys. PLN (zobowiązania te wynikały z umów z podwykonawcami w zakresie prac budowlanych) (na dzień 31 grudnia 2009 roku: 33 618 tys. PLN).

### 29.2. Roszczenia sądowe

Na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na 31 grudnia 2009 roku w księgach spółek Grupy zostały utworzone stosowne rezerwy na wszystkie istotne i uzasadnione postępowania sądowe i prawne (szczegółowe informacje dotyczące utworzonych rezerw zawarte są w Nocie 26 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

### 29.3. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2010 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

## 30. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Poniższa tabela prezentuje łączną wartość transakcji z podmiotami powiązanymi zawartych w okresie roku zakończonego dnia 31 grudnia 2010 roku oraz na 31 grudnia 2010 roku:

| *Podmiot powiązany* | *Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych* | *Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych* | *Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych* | *W tym: przeterminowane* | *Rozliczenia międzyokresowe z tytułu kosztów od podmiotów powiązanych* | *Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych* | *W tym: przeterminowane* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Akcjonariusze ROBYG S.A.:** | | | | | | | |
| Nanette Real Estate Group N.V. | - | 2 210 | 299 | - | - | - | - |
| **Pozostałe jednostki powiązane:** | | | | | | | |
| STAR Property Sp. z o.o. | 21 | - | - | - | - | 4 | - |
| OK Investment Sp. z o.o. | 21 | 124 | 80 | - | | 2 | - |
| ROBYG Galicja Sp. z o.o. | 21 | - | - | - | - | 2 | - |
| Wilanów Office Center Sp. z o.o. | 33 | - | - | - | - | 5 | - |
| ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. | 574 | - | - | - | - | 730 | - |
| Dom na Ursynowie Sp. z o.o. | 5 | - | - | - | - | 1 | - |
| Nova Dom Sp. z o.o. | 2 | - | - | - | - | 11 | - |
| Buforowa Sp. z o.o. | 11 (*) | - | - | | | - | - |
| **Razem** | **688** | **2 334** | **379** | - | | **755** | - |

(*) Są to przychody uzyskane przez Grupę do momentu w którym Grupa przejęła kontrolę nad spółką Buforowa Sp. z o.o.

Poniższa tabela prezentuje łączną wartość transakcji z podmiotami powiązanymi zawartych w okresie roku zakończonego dnia 31 grudnia 2009 roku oraz na 31 grudnia 2009 roku:

| *Podmiot powiązany* | *Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych* | *Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych* | *Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych* | *W tym: przetermi nowane* | *Rozliczenia międzyokresow e z tytułu kosztów od podmiotów powiązanych* | *Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych* | *W tym: przetermin owane* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Akcjonariusze ROBYG S.A.:** | | | | | | | |
| Nanette Real Estate Group N.V. | - | 960 | - | - | - | - | - |
| **Pozostałe jednostki powiązane:** | | | | | | | |
| Olimpia Real Estate Holdings Ltd. | 21(*) | - | - | - | - | - | - |
| STAR Property Sp. z o.o. | 20 | - | - | - | - | 2 | - |
| OK Investment Sp. z o.o. | 20 | 4 326 | 255 | - | 54 | 2 | - |
| ROBYG Galicja Sp. z o.o. | 20 | - | - | - | - | 4 | - |
| Wilanów Office Center Sp. z o.o. | 44 | 1 | - | - | - | 5 | - |
| ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. | 44 | - | - | - | - | 5 | - |
| Dom na Ursynowie Sp. z o.o. | 5 | - | - | - | - | 1 | - |
| Nova Dom Sp. z o.o. | 2 | - | - | - | - | 8 | - |
| Buforowa Sp. z o.o. | 20 | - | - | | | 2 | - |
| **Ogółem** | **196** | **5 287** | **255** | - | **54** | **29** | - |

(*) Przychody te są refakturami kosztów i zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku netto (tj. po potrąceniu kosztów związanych z tymi refakturami).

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

Poniższa tabela przedstawia odsetki za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku od pożyczek udzielonych Grupie przez podmioty powiązane:

| *Pożyczkodawca* | *Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych w roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku* | *Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów* | *Efekt korekty dotyczącej wyceny pożyczek według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2010 roku* | *Zysk z /(Koszt) odsetek zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów - netto* |
|---|---|---|---|---|
| Nanette Real Estate Group N.V. | (4 706) | 4 070 | 2 183 | 1 547 |
| ROBYG B.V. | (468) | 433 | (181) | (216) |
| William II Finance S.A.R.L. | (2 702) | 1 906 | 2 099 | 1 303 |
| LBPOL William II S.A.R.L. | (499) | 499 | - | - |
| LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. | (832) | 819 | 13 | - |
| LBREP III Marina Tower S.A.R.L. | (1 366) | 1 350 | 2 | (14) |
| EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.A.R.L. | (364) | 201 | 75 | (88) |
| **Razem** | **(10 937)** | **9 278** | **4 191** | **2 532** |

Poniższa tabela przedstawia odsetki za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku od pożyczek udzielonych Grupie przez podmioty powiązane:

| *Pożyczkodawca* | *Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych w roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku* | *Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów* | *Koszt odsetek zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów* |
|---|---|---|---|
| Nanette Real Estate Group N.V. | (9 649) | 7 020 | (2 629) |
| ROBYG B.V. | (3) | - | (3) |
| William II Finance S.A.R.L. | (4 424) | 3 281 | (1 143) |
| LBPOL William II S.A.R.L. | (881) | 299 | (582) |
| LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. | (1 408) | 1 344 | (64) |
| LBREP III Marina Tower S.A.R.L. | (2 053) | 1 967 | (86) |
| EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.A.R.L. | (444) | 415 | (29) |
| **Ogółem** | **(18 862)** | **14 326** | **(4 536)** |

Szczegóły dotyczące pożyczek udzielonych przez Grupę podmiotom powiązanym zostały przedstawione w Nocie 19 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Odsetki od pożyczek udzielonych przez Grupę zostały przedstawione w Nocie 10.5 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań[3] zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządu podmiotów Grupy wyniosła na dzień 31 grudnia 2010 roku 1 395 tys. PLN (w tym VAT) (na dzień 31 grudnia 2009: 4 094 tys. PLN (w tym VAT)), z czego odpowiednio 40 tys. PLN (w tym VAT) (na dzień 31 grudnia 2009: 1 394 tys. PLN (w tym VAT)) zostało zapłaconych przez członków Zarządu.

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

- Nanette Real Estate Group N.V., posiada na dzień 31 grudnia 2010 roku 29,67% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG S.A. (na 31 grudnia 2009 roku 33,45%).
- STAR Property Sp. z o.o., OK Investment Sp. z o.o., ROBYG Galicja Sp. z o.o., ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., Dom na Ursynowie Sp. z o.o., 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.
- Wilanów Office Center Sp. z o.o. jest podmiotem powiązanym w stosunku do Grupy z uwagi na fakt, że Pani Natalia Charasz, członek Zarządu tej spółki, pełni również funkcję członka Zarządu w innych spółkach celowych wchodzących w skład Grupy.
- Nova Dom Sp. z o.o. jest podmiotem powiązanym w stosunku do Grupy z uwagi na fakt, że Pani Anna Węgrzyn, członek Zarządu tej spółki, pełni również funkcję członka Zarządu w ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.

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

- Buforowa Sp. z o.o., do dnia 30 czerwca 2010 roku (kiedy to Grupa przejęła nad nią kontrolę), była podmiotem powiązanym Grupy z uwagi na fakt, że Pani Danuta Staromłyńska, członek Zarządu tej spółki, pełniła również funkcję członka Zarządu ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.
- LBPOL William II S.A.R.L. jest 41,73% akcjonariuszem ROBYG S.A. oraz podmiotem powiązanym William II Finance S.A.R.L., LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L., LBREP III Marina Tower S.A.R.L. ponieważ wszystkie te podmioty należą do Grupy Lehman Brothers Real Estate Partners.
- EdR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L., posiada 25% udziałów w ROBYG City Apartments Sp. z o.o. i jest podmiotem powiązanym z EdR Real Estate (Easter Europe) Finance S.A.R.L.

### 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 2010 roku 29,67% (na dzień 31 grudnia 2009 roku: 33,45%) w kapitale zakładowym ROBYG S.A.

ROBYG B.V. posiadała 12,06% (na dzień 31 grudnia 2009 roku: 15,65%) w kapitale zakładowym ROBYG S.A. Jest ona również 100% spółką zależną od Nanette Real Estate Group N.V.

LBPOL William II S.A.R.L. posiada 41,73% (na dzień 31 grudnia 2009 roku: 33,45%) w kapitale zakładowym ROBYG S.A. LBPOL William II S.A.R.L. jest spółką kontrolowaną przez LBREP II Europe S.A.R.L. S.I.C.A.R. oraz LBREP III Europe S.A.R.L. S.I.C.A.R.

W związku z powyższym Nanette Real Estate Group N.V. oraz jej spółka zależna kontrolują łącznie 41,73% kapitału zakładowego ROBYG S.A., podczas gdy podmioty z Grupy LBREP II Europe S.A.R.L. S.I.C.A.R. oraz LBREP III Europe S.A.R.L. S.I.C.A.R. kontrolują wspólnie również 41,73% kapitału zakładowego ROBYG S.A.

Pozostałe 16,54% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG S.A. jest w posiadaniu prywatnych inwestorów, jednakże żaden z nich nie posiada więcej niż 5% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

### 30.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

**Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi w 2010 roku oraz 2009 roku:**

Transakcje zawarte ze ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. dotyczyły usług zarządzania projektem, generalnego wykonawstwa, prowadzenia księgowości, usług administracyjnych oraz podnajmu powierzchni biurowej świadczonych przez Grupę na rzecz tego podmiotu.

Transakcje zawarte ze STAR Property Sp. z o.o., OK Investment Sp. z o.o., ROBYG Galicja Sp. z o.o., Nova Dom Sp. z o.o., Dom na Ursynowie Sp. z o.o., Wilanów Office Center Sp. z o.o. oraz Buforowa Sp. z o.o. dotyczyły usług prowadzenia księgowości, usług administracyjnych oraz usług podnajmu powierzchni biurowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych spółek.

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

### 30.4. Inne transakcje z udziałem członków zarządu

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

## 30.5. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

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

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Zarząd ROBYG Development Sp. z o.o. | | |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 43 | 38 |
| Zarząd ROBYG S.A. | | |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 661 | 289 |
| Umowy o współpracy | 1 299 | 1 121 |
| Koszt płatności w formie akcji własnych | 186 | - |
| Rada Nadzorcza ROBYG S.A. | | |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 191 | 201 |
| Koszt płatności w formie akcji własnych | 4 500 | - |
| Zarządy podmiotów zależnych | | |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 454 | 498 |
| Umowy o współpracy | 593 | 137 |
| **Razem** | **7 927** | **2 284** |

Na dzień 31 grudnia 2010 roku zobowiązania wobec członków kluczowej kadry kierowniczej Grupy wyniosły 106 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2009 roku: 49 tys. PLN).

Pozostała sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych wyniosła w roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku zero (w roku 2009: 10 tys. PLN) i odnosiła się jedynie do refakturowania kosztów.

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

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

| Akcjonariusz | Liczba akcji serii A | Liczba akcji serii F | Łączna liczba akcji w posiadaniu przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*) | % udział w kapitale zakładowym (**) |
|---|---|---|---|---|
| Oscar Kazanelson | - | 8 948 | 8 948 | 0,00% |
| OFCYN Management & Financing GmbH (***) | 2 390 000 | - | 2 390 000 | 0,93% |
| Artur Ceglarz | 1 200 000 | - | 1 200 000 | 0,47% |
| Razem | 3 590 000 | 8 948 | 3 598 948 | 1,40% |

*(*)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.*
*(***) Spółka kontrolowana przez Oscara Kazanelsona.*

Jedyną zmianą w ilości akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki mającą miejsce w ciągu 2010 roku jest fakt nabycia 8 948 akcji zwykłych na okaziciela serii F przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej Oscara Kazanelsona.

# 31. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

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

## 31.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z długoterminowymi kredytami i pożyczkami zaciągniętymi przez Grupę. Większość kredytów i pożyczek (75% całkowitego salda kredytów i pożyczek) oprocentowane jest zmiennymi stopami procentowymi (92% całkowitego salda kredytów i pożyczek oprocentowanych zmiennymi stopami procentowymi bazuje na WIBOR, a pozostałe 8% bazuje na EURIBOR). Grupa posiada również obligacje oprocentowane według stałej stopy procentowej. Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

*Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany*

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

| | *Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty bazowe* | *Wpływ na koszt odsetek* |
|---|---|---|
| **Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku** | | |
| PLN | + 100 p.b. | (2 585) |
| EUR | + 100 p.b. | (285) |
| USD | + 100 p.b. | - |
| PLN | - 100 p.b. | 2 585 |
| EUR | - 100 p.b. | 285 |
| USD | - 100 p.b. | - |
| **Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku** | | |
| PLN | + 100 p.b. | (4 810) |

| | *Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty bazowe* | *Wpływ na koszt odsetek* |
|---|---|---|
| EUR | + 100 p.b. | (501) |
| USD | + 100 p.b. | (16) |
| PLN | - 100 p.b. | 4 810 |
| EUR | - 100 p.b. | 501 |
| USD | - 100 p.b. | 16 |

### 31.2. Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe głównie z tytułu 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.

| | *Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty o (%)* | *Wpływ na koszty/przychody finansowe* | *Wpływ na kapitał własny* |
|---|---|---|---|
| 31 grudnia 2010 roku – EUR | 10% | 2 530 | 2 049 |
| | -10% | (2 530) | (2 049) |
| 31 grudnia 2009 roku – EUR | 10% | 7 094 | 5 746 |
| | -10% | (7 094) | (5 746) |

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

| | *Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty o (%)* | *Wpływ na koszty/przychody finansowe* | *Wpływ na kapitał własny* |
|---|---|---|---|
| 31 grudnia 2010 roku – USD | 10% | - | - |
| | -10% | - | - |
| 31 grudnia 2009 roku – USD | 10% | 355 | 288 |
| | -10% | (355) | (288) |

### 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 danej spółki celowej. Ogólna polityka Grupy w sprawie kredytowania dostawców pozwala na kredytowanie dobrze znanych dostawców z długą historią dobrej współpracy i wiarygodności kredytowej. Wszystkie zaliczki są zabezpieczone wekslami.

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### 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 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

| *31 grudnia 2010 roku* | *Na żądanie* | *Poniżej 3 miesięcy* | *Od 3 do 12 miesięcy* | *Od 1 roku do 5 lat* | *Powyżej 5 lat* | *Razem* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | - | 28 | 91 | 39 | - | 158 |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | - | 18 910 | 82 659 | 238 486 | - | 340 055 |
| Obligacje | - | 3 128 | 6 807 | 118 803 | - | 128 738 |
| Pozostałe zobowiązania (długoterminowe) | - | - | - | 2 911 | 373 | 3 284 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe) | 7 674 | 18 188 | 2 726 | - | - | 28 588 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | - | 3 037 | - | - | - | 3 037 |
| | **7 674** | **43 291** | **92 283** | **360 239** | **373** | **503 860** |

| *31 grudnia 2009 roku* | *Na żądanie* | *Poniżej 3 miesięcy* | *Od 3 do 12 miesięcy* | *Od 1 roku do 5 lat* | *Powyżej 5 lat* | *Razem* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | - | 50 | 149 | 148 | - | 347 |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | 1 591 | 4 745 | 125 077 | 581 035 | - | 712 448 |
| Pozostale zobowiązania (długoterminowe) | - | - | - | 3 774 | - | 3 774 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe) | - | 15 387 | 10 862 | - | - | 26 249 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | - | 3 753 | - | - | - | 3 753 |
| | **1 591** | **23 935** | **136 088** | **584 957** | - | **746 571** |

### 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: (i) 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, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) 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, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (v) wadliwe materiały budowlane muszą być

zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (vi) 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 lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. W przypadku spadku cen Grupa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

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

## 32. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 32.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

| | *Kategoria zgodnie z MSR 39* | *Wartość bilansowa* | | *Wartość godziwa* | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
| *Aktywa finansowe* | | | | | |
| Aktywa finansowe (długoterminowe) | PiN | - | 7 300 | - | 6 954 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | PiN | 3 543 | 7 794 | 3 543 | 7 794 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 190 063 | 69 239 | 190 063 | 69 239 |
| | | 193 606 | 84 333 | 193 606 | 83 987 |
| *Zobowiązania finansowe* | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | | 148 | 306 | 148 | 306 |
| Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym: | PZFwgZK | 299 746 | 613 982 | 294 408 | 590 604 |
| - krótko- i długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej | PZFwgZK | 299 745 | 612 867 | 294 407 | 589 488 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe) | PZFwgZK | 28 588 | 26 249 | 28 588 | 26 249 |
| Obligacje | PZFwgZK | 100 652 | - | 97 547 | - |
| Pozostałe zobowiązania (długoterminowe) | PZFwgZK | 2 889 | 3 555 | 2 889 | 3 555 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | PZFwgZK | 3 037 | 3 753 | 3 037 | 3 753 |
| | | 435 061 | 647 845 | 426 617 | 624 467 |

*Zastosowane skróty:*

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

Wartość godziwa aktywów finansowych (długoterminowych) oraz oprocentowanych kredytów i pożyczek została obliczona przy zastosowaniu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych z uwzględnieniem stopy dyskontowej opartej na przewidywanej rentowności obligacji zerokuponowych w okresie wyceny. Na potrzeby wyceny przyjęto następujące założenia:

- Wycena oprocentowanych kredytów, obligacji i pożyczek została przeprowadzona w oparciu o założenie, że spłata danej pożyczki, obligacji lub kredytu (lub ich poszczególnych transz) będzie realizowana zgodnie z harmonogramem danego projektu. W związku z powyższym dla celów wyceny terminy spłaty niektórych kredytów i pożyczek zostały przedłużone lub skrócone. Wydłużenie terminów spłat niektórych kredytów bankowych dla celów dokonywanej wyceny nastąpiło wyłącznie w przypadkach, w których rozpoczęto już rozmowy z bankiem udzielającym dany kredyt w sprawie przedłużenia terminu i uzyskano na dzień bilansowy potwierdzenie ze strony banku co do zgody na wspomniane przedłużenie. W pozostałych przypadkach przyjęte zostały terminy spłaty kredytów określone w umowach.

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

### 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 2010 roku – Oprocentowanie zmienne*

| | *<1rok* | *1–2 lata* | *2-3 lata* | *3-4 lata* | *4-5 lat* | *>5 lat* | *Ogółem* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 165 385 | - | - | - | - | - | 165 385 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 110 | 38 | - | - | - | - | 148 |
| Oprocentowane kredyty bankowe | 23 517 | 67 722 | 86 213 | 10 827 | - | - | 188 279 |
| Oprocentowane pożyczki | 62 703 | - | - | 48 763 | - | - | 111 466 |

*31 grudnia 2010 roku – Oprocentowanie stałe*

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 24 678 | - | - | - | - | - | 24 678 |
| Oprocentowane pożyczki | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| Obligacje | - | - | 100 653 | - | - | - | 100 653 |

*31 grudnia 2009 roku – Oprocentowanie zmienne*

| | *<1rok* | *1–2 lata* | *2-3 lata* | *3-4 lata* | *4-5 lat* | *>5 lat* | *Ogółem* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego: | 170 | 98 | 38 | - | - | - | 306 |
| Aktywa finansowe (długoterminowe) – udzielona pożyczka | - | - | - | 7 300 | - | - | 7 300 |

| | *<1rok* | *1–2 lata* | *2-3 lata* | *3-4 lata* | *4-5 lat* | *>5 lat* | *Ogółem* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oprocentowane kredyty bankowe | 104 389 | 30 714 | 70 003 | 77 323 | 11 200 | - | 293 629 |
| Oprocentowane pożyczki | 2 505 | 191 388 | 26 088 | - | 99 257 | - | 319 238 |

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 dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych powiększonych o zadłużenie netto. Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Natomiast kapitały obejmują sumę kapitałów własnych.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując skorygowany wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek skorygowanego zadłużenia netto do sumy skorygowanych kapitałów powiększonych o skorygowane zadłużenie netto. Do skorygowanego zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki (ale tylko bankowe, ponieważ wszystkie pożyczki od jednostek powiązanych są traktowane jako element skorygowanych kapitałów własnych), zobowiązania z tytułu obligacji, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Natomiast skorygowany kapitał własny obejmuje kapitał własny powiększony o pożyczki od jednostek powiązanych otrzymane przez Grupę. Grupa przewiduje, że skorygowany wskaźnik dźwigni będzie utrzymywany na poziomie nie przekraczającym 0,8.

| | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | 400 546 | 614 288 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe) | 32 473 | 30 423 |
| Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty | (190 063) | (69 239) |
| Zadłużenie netto | 242 956 | 575 472 |
| Kapitał własny | 549 042 | 297 440 |
| Kapitał i zadłużenie netto | 791 998 | 872 912 |

| | *31 grudnia 2010 roku* | *31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Wskaźnik dźwigni | 0.31 | 0.66 |
| Skorygowane zadłużenie netto | 131 489 | 256 709 |
| Skorygowany kapitał własny | 660 509 | 616 203 |
| Skorygowany wskaźnik dźwigni | 0.17 | 0.29 |

## 34. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku:

| | *Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku* | *Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku* |
|---|---|---|
| Zarząd spółki dominującej | 2 | 1 |
| Zarządy pozostałych spółek Grupy | 1 | 1 |
| Dział administracji | 11 | 10 |
| Dział sprzedaży | 13 | 9 |
| Dział księgowości i finansów | 10 | 12 |
| Dział zarządzania projektami | 9 | 8 |
| Suma | 46 | 41 |

## 35. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWCYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, zapłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia 2009 roku w podziale na rodzaje usług:

| ***Rodzaj usługi*** | ***Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku*** | ***Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku*** |
|---|---|---|
| Obowiązkowe badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 331(*) | 290 (*) |
| Inne usługi poświadczające | 373(*) | 457 (**) |
| Usługi doradztwa podatkowego | - | 12 (*) |
| Razem | 704 | 759 |

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

(**) 383 tys. PLN odnosi się do Ernst &Young Audit Sp. z o.o.

## 36. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W lutym 2011 roku ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. otrzymała decyzję Komitetu Kredytowego Nordea Bank Polska S.A. z dnia 7 lutego 2011 roku, w której Komitet zatwierdził m.in. następujące zmiany do umowy kredytowej zawartej przez tę spółkę celową z bankiem:

- przyznanie spółce transzy rewolwingowej w kwocie 18 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie wszystkich etapów,
- spłata kredytu inwestycyjnego w 17 transzach proporcjonalnie do wartości gruntu zaalokowanego do poszczególnych etapów w terminie sześciu miesięcy od ukończenia każdego z etapów,

- spłata każdej transzy kredytu rewolwingowego wykorzystanego do finansowania poszczególnych etapów w terminie dwunastu miesięcy od daty ukończenia każdego z etapów.

Proponowane dodatkowe zabezpieczenia w związku z zatwierdzonymi przez Komitet zmianami do umowy kredytowej opisanymi powyżej są następujące:

- 18 000 tys. PLN – wartość poręczenia udzielonego przez ROBYG S.A. jako zabezpieczenie w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu,
- Gwarancja pokrycia potencjalnego przekroczenia budżetu kosztów przez ROBYG S.A. do wysokości 5 000 tys. PLN w miejsce umowy zobowiązującej Nanette do udzielenia podporządkowanych pożyczek do wysokości 40 000 tys. PLN.

W lutym 2011 roku ROBYG City Apartments Sp. z o.o. otrzymała decyzję Komitetu Kredytowego Nordea Bank Polska S.A. z dnia 7 lutego 2011 roku, w której Komitet zatwierdził m.in. następujące zmiany do umowy kredytowej zawartej przez tę spółkę celową z bankiem:

- przesunięcie ostatecznego terminu spłaty kredytu inwestycyjnego do 31 grudnia 2014 roku, spłata kredytu w transzach w ciągu 6 miesięcy po ukończeniu realizacji każdego etapu,
- przesunięcie ostatecznego terminu spłaty kredytu rewolwingowego do 31 grudnia 2014 roku, spłata transz kredytu wykorzystanego do finansowania każdego z etapów w ciągu 12 miesięcy po ukończeniu realizacji każdego etapu.

Proponowane dodatkowe zabezpieczenia w związku z zatwierdzonymi przez Komitet zmianami do umowy kredytowej opisanymi powyżej są następujące:

- Gwarancja pokrycia potencjalnego przekroczenia budżetu kosztów przez ROBYG S.A. do wysokości 5 000 tys. PLN w miejsce umowy zobowiązującej Nanette do udzielenia podporządkowanych pożyczek do wysokości 30 000 tys. PLN.

25 lutego 2011 roku ROBYG Morena Sp. z o.o. otrzymała decyzję Komitetu Kredytowego Banku Zachodniego WBK S.A. z dnia 24 lutego 2011 roku, w której Komitet zatwierdził m.in. następujące zmiany do umowy kredytowej zawartej przez tę spółkę celową z bankiem:

- przesunięcie spłaty terminu część kredytu inwestycyjnego w wysokości 1 738 tys. PLN do 31 grudnia 2011 roku oraz ostatecznego terminu spłaty pozostałej kwoty kredytu w wysokości 14 500 tys. PLN do 31 października 2012 roku,
- zgoda banku na bezobciążeniowe zwalnianie kolejnych działek projektu pod warunkiem utrzymywania wskaźnika LTV dla pozostałego do spłaty kredytu na poziomie nie przekraczającym 60%,
- marża dla kredytu została ustalona na niezmienionym poziomie, z możliwością zmniejszenia jej o 0,1 punktu procentowego jeżeli zadłużenie z tytułu owego kredytu zostanie zredukowane do 10 000 tys. PLN.

Proponowane dodatkowe zabezpieczenia w związku z zatwierdzonymi przez Komitet zmianami do umowy kredytowej opisanymi powyżej są następujące:

- 16 238 tys. PLN – wartość poręczenia udzielonego przez ROBYG S.A. jako zabezpieczenie w odniesieniu do spłaty kredytu wraz z odsetkami,
- 1 400 tys. PLN – wartość poręczenia udzielonego przez ROBYG S.A. jako zabezpieczenie w odniesieniu do zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu użytkowanego przez spółkę celową będącej przedmiotem sporu pomiędzy spółką celową a miastem Gdańsk,
- ustanowienie depozytu zabezpieczającego na zablokowanym rachunku w banku do wysokości 600 tys. PLN celem zabezpieczenia płatności odsetek od kredytu.

Poniższe kwoty zostały spłacone przez Grupę na rzecz podmiotów powiązanych tytułem częściowej lub całkowitej spłaty kwoty kapitału pożyczki i/lub naliczonych odsetek w okresie od dnia 31 grudnia 2010 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

| *Pożyczkodawca* | *Waluta pożyczki* | *Kwota spłaty (w tys. PLN)* |
|---|---|---|
| ROBYG B.V. | PLN | 15 000 |
| LBPOL William II S.Á.R.L. | PLN | 1 563 |
| LBPOL William II S.Á.R.L. | EUR | 127 |
| William II Finance s.a.r.l | PLN | 4 216 |
| LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. | PLN | 5 000 |
| LBREP III Marina Tower S.A.R.L. | PLN | 13 300 |
| **Razem** | **PLN** | **39 206** |

W dniu 24 lutego 2011 roku zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst obligacji serii A oraz obligacji serii B wyemitowanych przez Spółkę.

W dniu 1 marca 2011 roku zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst obligacji serii C wyemitowanych przez Spółkę.

Poza wyżej wymienionymi, w okresie po dniu bilansowym 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*