

GRUPA ROBYG S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2011 ROKU
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach PLN)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	8
ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	10
1. Informacje ogólne	10
1.1. Informacje dotyczące Spółki.....	10
1.2. Skład Grupy	10
2. Skład Zarządu ROBYG S.A.	12
3. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	13
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	13
4.1. Profesjonalny osąd	13
4.2. Szacunki i założenia.....	13
5. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	15
5.1. Oświadczenie o zgodności	15
5.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego	15
6. Zmiany zasad rachunkowości spowodowane nowymi lub zmienionymi standardami i interpretacjami	15
7. Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie	17
8. Istotne zasady rachunkowości	18
8.1. Podstawa konsolidacji.....	18
8.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	20
8.3. Rzeczowe aktywa trwałe.....	20
8.4. Nieruchomości inwestycyjne	21
8.5. Wartości niematerialne	21
8.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy	22
8.7. Leasing	23
8.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	24
8.9. Koszty finansowania zewnętrznego	24
8.10. Aktywa finansowe	25
8.11. Utrata wartości aktywów finansowych	26
8.11.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu.....	26
8.11.2 Aktywa finansowe wykazywane według kosztu	27
8.11.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	27
8.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia.....	27
8.13. Zapasy.....	28
8.14. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	28
8.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29
8.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	29
8.17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	29
8.18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	29
8.19. Rezerwy	30
8.20. Płatności w formie akcji własnych.....	31
8.21. Przychody	31
8.21.1 Przychody ze sprzedaży mieszkań	31
8.21.2 Odsetki.....	31
8.21.3 Dywidendy.....	32
8.22. Podatki dochodowe.....	32
8.22.1 Bieżący podatek dochodowy.....	32
8.22.2 Podatek odroczone	32
8.22.3 Podatek od towarów i usług (VAT)	33
8.23. Zysk netto na akcję	33
9. Informacje dotyczące segmentów działalności	33
10. Przychody i koszty	35
10.1. Przychody ze sprzedaży	35
10.2. Koszt własny sprzedaży	35
10.3. Pozostałe przychody	36
10.4. Pozostałe koszty.....	36
10.5. Przychody finansowe.....	37
10.6. Koszty finansowe.....	37
10.7. Koszty według rodzajów.....	37
10.8. Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	37
10.9. Koszty świadczeń pracowniczych.....	38

GRUPA ROBYG S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach PLN)**

11.	Podatek dochodowy	38
11.1.	Obciążenie podatkowe.....	38
11.2.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	39
11.3.	Odroczony podatek dochodowy	39
12.	Zysk przypadający na jedną akcję	40
13.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	41
14.	Rzeczowe aktywa trwałe	41
15.	Leasing.....	42
15.1.	Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego.....	42
16.	Nieruchomości inwestycyjne.....	43
17.	Wartości niematerialne.....	43
17.1.	Wartość firmy.....	43
17.2.	Inne wartości niematerialne.....	45
18.	Nabycie i założenie jednostek zależnych oraz nabycie jednostek stowarzyszonych.....	46
19.	krótkoterminowe Aktywa finansowe	49
20.	Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych oraz zapasy.....	50
20.1.	Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	50
20.2.	Zapasy	50
21.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	51
21.1.	Pozostałe należności długoterminowe	51
21.2.	Bieżące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	51
22.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52
23.	Kapitał zakładowy i kapitały rezerwowe	53
23.1.	Kapitał zakładowy	53
23.1.1	Wartość nominalna akcji	54
23.1.2	Prawa akcjonariuszy	54
23.2.	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	54
23.3.	Zyski zatrzymane oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy	54
23.4.	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	55
24.	Płatności w formie akcji	55
25.	Oprocentowane kredyty i pożyczki	57
25.1.	Nowe umowy oraz zmiany w umowach kredytowych, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku.....	71
25.2.	Nowe emisje obligacji dokonane przez Grupę.....	81
26.	Rezerwy	82
26.1.	Zmiany stanu rezerw	82
26.2.	Rezerwa na postępowania sądowe	82
26.3.	Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów	82
27.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe).....	83
28.	Rozliczenia międzyokresowe oraz zaliczki otrzymane od klientów	84
28.1.	Zaliczki otrzymane od klientów	84
28.2.	Rozliczenia międzyokresowe	84
29.	Zobowiązania inwestycyjne i warunkowe	84
29.1.	Zobowiązania inwestycyjne.....	84
29.2.	Roszczenia sądowe.....	85
29.3.	Rozliczenia podatkowe	85
30.	Informacje o podmiotach powiązanych	86
30.1.	Jednostka dominująca całej Grupy	89
30.2.	Akcjonariusze Grupy.....	89
30.3.	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	89
30.4.	Inne transakcje z udziałem członków zarządu	89
30.5.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	89
30.5.1	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej	89
30.5.2	Akcje Spółki posiadane przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej Spółki	90
31.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	90
31.1.	Ryzyko stopy procentowej	91
31.2.	Ryzyko walutowe.....	91
31.3.	Ryzyko kredytowe.....	92
31.4.	Ryzyko związane z płynnością.....	92
31.5.	Ryzyko cenowe	93
32.	Instrumenty finansowe	94
32.1.	Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	94
32.2.	Ryzyko stopy procentowej	95

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach PLN)

33.	Zarządzanie kapitałem	96
34.	Struktura zatrudnienia	97
35.	Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	97
36.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	97

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach PLN)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

		<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
	Nota		
Przychody ze sprzedaży	10.1	160 470	284 789
Koszt własny sprzedaży	10.2	(129 568)	(220 768)
Zysk brutto ze sprzedaży		30 902	64 021
Pozostałe przychody	10.3	13 661	4 303
Koszty sprzedaży	10.7	(9 507)	(5 942)
Koszty ogólnego zarządu	10.7	(17 394)	(15 133)
Koszty odpisu aktualizującego wartość zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto	20.2	(5 000)	-
Pozostałe koszty	10.4	(1 972)	(372)
Przychody finansowe	10.5	7 068	7 213
Koszty finansowe	10.6	(16 396)	(6 542)
Zysk brutto		1 362	47 548
Podatek dochodowy	11	26 784	(11 834)
Zysk netto		28 146	35 714
Inne całkowite dochody / (straty) netto za okres		-	-
Całkowity dochód netto za okres		28 146	35 714
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		22 319	31 695
Akcjonariuszom niekontrolującym		5 827	4 019
		28 146	35 714
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):	12		
podstawowy z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,09	0,15
podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,09	0,15
rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,09	0,15
rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,09	0,15

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 98 stanowią jego integralną część.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach PLN)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2011 roku

	Nota	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2010 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	14	7 853	6 733
Nieruchomości inwestycyjne	16	141 626	93 440
Wartość firmy	17.1	21 488	21 488
Inne wartości niematerialne	17.2	320	408
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	18	173	-
Inne długoterminowe należności	21.1	426	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	35 432	12 033
Grunty przeznaczone pod zabudowę	20.1	131 070	208 375
		338 388	342 477
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20.2	687 580	505 130
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21.2	12 565	6 243
Należności z tytułu podatku dochodowego		734	331
Rozliczenia międzyokresowe		2 495	2 222
Krótkoterminowe aktywa finansowe	19	46 152	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	128 551	190 063
		878 077	703 989
SUMA AKTYWÓW		1 216 465	1 046 466
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał zakładowy	23.1	25 739	25 739
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	23.2	306 817	306 817
Zyski zatrzymane		82 265	74 513
		414 821	407 069
Akcjonariusze niekontrolujący	23.4	130 424	141 973
Kapitał własny ogółem		545 245	549 042
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	25	279 900	313 345
Pozostałe zobowiązania	27	6 330	2 889
Zaliczki otrzymane od klientów	28.1	5 076	11 862
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	13 098	21 563
		304 404	349 659
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27	50 134	29 584
Oprocentowane kredyty i pożyczki	25	103 498	87 201
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		34	76
Rozliczenia międzyokresowe	28.2	6 984	3 037
Zaliczki otrzymane od klientów	28.1	189 115	17 011
Rezerwy	26	17 051	10 856
		366 816	147 765
Zobowiązania razem		671 220	497 424
SUMA PASYWÓW		1 216 465	1 046 466

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 98 stanowią jego integralną część.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach PLN)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

		Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		1 362	47 548
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja	10.7	889	692
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	16	(12 886)	(2 768)
Płatności w formie akcji własnych	24	2 769	4 686
Zmniejszenie/(zwiększenie) stanu należności		(6 183)	6 021
Zmniejszenie/(zwiększenie) stanu zapasów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych		(52 578)	144 350
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		4 643	6 495
Przychody z tytułu odsetek		(5 116)	(4 197)
Koszty z tytułu odsetek		11 344	5 748
Koszty związane z wprowadzeniem na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie istniejących akcji Spółki		-	127
(Zyski)/Straty z tytułu różnic kursowych		2 486	(1 004)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		167 413	(57 866)
Zmiana stanu rezerw		4 216	640
Podatek dochodowy zapłacony		(5 635)	(7 697)
Pozostałe		(327)	(3)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		112 397	142 772
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1 489)	(1 327)
Nabycie jednostek zależnych po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	18	(8 907)	2
Płatności z tytułu nabycia jednostek stowarzyszonych	18	(173)	-
Płatności z tytułu nabycia wierzytelności z tytułu pożyczek	18	(1 500)	-
Udzielenie pożyczek jednostkom stowarzyszonym i spółkom kontrolowanym		(49 223)	-
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom spółkom kontrolowanym		4 141	-
Odsetki otrzymane		3 978	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(53 173)	(1 325)
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)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(2 571)	(159)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		252 857	55 065
Wpływy z tytułu emisji obligacji		40 000	102 751
Wpływy z tytułu emisji weksli		1 700	-
Splata kredytów i pożyczek		(316 552)	(214 056)
Prowizje zapłacone za uzyskanie finansowania		(2 078)	(3 377)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom	13	(18 017)	-
Dywidendy wypłacone na rzecz udziałowców niekontrolujących		(5 900)	(750)
Odsetki zapłacone		(70 941)	(33 268)
Zapłata kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu		(765)	-
Zwrot kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu		2 029	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(120 238)	(20 623)
Zwiększenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów netto		(61 014)	120 824
Różnice kursowe netto		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	22	184 350	63 526
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	22	123 336	184 350
o ograniczonej możliwości dysponowania	22	33 057	11 340

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 98 stanowią jego integralną część.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach PLN)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 98 stanowią jego integralną część.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach PLN)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku

	Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
		Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zutrzymane	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
Calkowity dochód netto za okres		-	-	31 695	31 695	4 019	35 714
Podwyższenie kapitału zakładowego		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 udziałowcom 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 10 do 98 stanowią jego integralną część.

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

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

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

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

1.2. Skład Grupy

Szczegółowe informacje na temat podmiotów wchodzących w skład Grupy (łącznie ze spółkami współkontrolowanymi i stowarzyszonymi) na dzień 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2011 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2010 roku
ROBYG S.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
ROBYG Development Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 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 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	75,00 %	75,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym	85,00 %	85,00 %

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2010 roku</i>
	01-793 Warszawa, Polska	imieniu.		
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Buforowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (*)	100,00 % (*)
ROBYG Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marketing and Sprzedaż Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Organizowanie procesu sprzedaży mieszkań zbudowanych przez spółki Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
P-Administracja Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 % (**)	n/d
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (***)	n/d
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	75,00 % (****)	n/d
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (*****)	n/d
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	85,00 % (*****)	n/d
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Budowa, sprzedaż i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową.	51,00 %	n/d
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	50,00 % (*****)	n/d
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	50,00 % (*****)	n/d
FORT Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	49,00 % (*****)	n/d

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

(**) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 17% udziałów bezpośrednio oraz 83% pośrednio poprzez ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.

(***) udział pośredni poprzez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.;

(****) udział pośredni poprzez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;

(*****) udział pośredni poprzez ROBYG Development Sp. z o.o.;

(*****) udział pośredni poprzez ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.;

(*****) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited;

(*****) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited; udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;

(*****) jednostka stowarzyszona Grupy.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku udział w liczbie głosów posiadanych przez Grupę w spółkach zależnych oraz współkontrolowanych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

Dnia 3 marca 2011 roku Grupa nabyła 5 nowych spółek: ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. i ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. Dnia 16 marca 2011 roku i 23 marca 2011 roku ROBYG S.A. założyła dwie nowe spółki – ROBYG Kameralna Sp. z o.o. i P-Administracja Sp. z o.o. Dnia 24 marca 2011 roku Grupa uzyskała kontrolę nad spółką Wilanów Office Center Sp. z o.o. natomiast dnia 31 marca 2011 roku Grupa nabyła 50% udziałów w spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. Dnia 12 października 2011 roku Grupa nabyła 49% udziałów w spółce FORT Property Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące tych 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., ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o., ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. i FORT Property Sp. z o.o. są wszystkie spółkami celowymi („SPV”), zawiązanymi lub zakupionymi w celu realizacji projektów deweloperskich w Polsce. Każda spółka celowa została utworzona na potrzeby realizacji odrębnego projektu deweloperskiego.

Wilanów Office Center Sp. z o.o. to spółka celowa, która została zakupiona w celu realizacji projektu deweloperskiego, w ramach którego oferowane będą lokale biurowe i komercyjne.

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 spółka MZM Properties Sp. z o.o. sprzedała ROBYG S.A. 100% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Park Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

2. SKŁAD ZARZĄDU ROBYG S.A.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 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 14 marca 2012 roku.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. Profesjonalny osąd

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

Klasyfikacja umów leasingowych

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

4.2. Szacunki i założenia

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie przez 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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

Podział gruntów pod zabudowę na aktywa obrotowe i aktywa trwałe

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

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

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

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

Rezerwy

Grupa utworzyła rezerwy dla wszystkich istotnych postępowań sądowych toczących się z udziałem podmiotów wchodzących w skład Grupy, uwzględniając potencjalne negatywne skutki tych postępowań

dla podmiotów wchodzących w skład Grupy. Szczegółowe informacje dotyczące utworzonych rezerw znajdują się w Nocie 26 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. 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.

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 niezawarte w księgach rachunkowych jednostek należących do Grupy, wprowadzone w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

5.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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:

- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe – prezentacja - Klasyfikacja praw poboru = mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później.

Zmiana ta modyfikuje definicję zobowiązania finansowego w MSR 32 aby umożliwić podmiotom klasyfikowanie praw poboru i określonych opcji lub warrantów jako instrumenty kapitałowe. Zmiana ta ma zastosowanie, jeżeli prawa są przyznawane proporcjonalnie dla wszystkich istniejących właścicieli tej samej klasy nie pochodnych instrumentów kapitałowych danego podmiotu, aby nabyć określoną ilość własnych instrumentów kapitałowych podmiotu za stałą kwotę w jakiegokolwiek walucie.

- 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.

RMSR wprowadziła zmianę do MSR 24, która wyjaśnia definicje podmiotu powiązanego. Nowe definicje podkreślają symetryczny obraz stosunków pomiędzy podmiotami powiązanymi a także wyjaśniają, w jakich okolicznościach osoby i kadra zarządzająca wpływają na stosunki między podmiotami powiązanymi w danym podmiocie. Ponadto, zmiana wprowadza wyjątek od ogólnych wymogów ujawniania informacji dotyczących podmiotów powiązanych w przypadku transakcji z rządem i podmiotami kontrolowanymi, wspólnie kontrolowanymi lub pod znacznym wpływem tego samego rządu jako podmiotu sprawozdawczego.

- 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.

Zmiana ta uchyla niepożądaną konsekwencję w przypadku, gdy podmiot podlega minimalnym wymogom finansowania (MFR) i dokonuje przedpłaty wkładów na pokrycie takich wymogów. Zmiana zezwala na przedpłatę przyszłych kosztów świadczeń przez podmiot, który ma być rozpoznany jako aktywa emerytalne.

- 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.
- Poprawki do MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – jeżeli nie zaznaczono inaczej, zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2011 roku lub później.
 - MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych: Opcje wyceny dostępne w przypadku udziałów niesprawujących kontroli zostały zmienione. Tylko składniki udziałów niesprawujących kontroli, które stanowią obecne prawo własności, które uprawnia ich posiadacza do proporcjonalnego udziału aktywów netto danego podmiotu w przypadku likwidacji mogą być wycenione według wartości godziwej lub według obecnego proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto nabywcy. Wszystkie inne składniki mają być wyceniane według ich wartości godziwej na dzień ich nabycia.
 - MSSF 7 Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji: Zmiana ta została wprowadzona w celu uproszczenia dokonywanych ujawnień informacji poprzez zmniejszenie ilości ujawnień informacji dotyczących posiadanych zabezpieczeń oraz w celu poprawienia ujawnień informacji poprzez wymóg zaprezentowania informacji jakościowej w kontekście informacji ilościowej.

- MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Zmiana ta wyjaśnia, że analiza składników innych całkowitych dochodów może być zawarta albo w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym, albo w notach do sprawozdania finansowego.
- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa: Zmiana wymaga dodatkowych ujawnień informacji w przypadku wartości godziwych i zmian w klasyfikacji aktywów finansowych, a także zmian w aktywach i zobowiązaniach warunkowych w śródrocznych skróconych sprawozdaniach finansowych.

Zastosowanie wyżej wymienionych standardów i interpretacji nie miało żadnego wpływu na sytuację finansową ani wyniki Grupy.

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

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

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

- 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,
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach – 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 MSSF 7 Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później,

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- Zmiany do MSR 12 Odroczony podatek: Odzyskanie wartości 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,
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja pozostałych całkowitych dochodów - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty Finansowe – Ujawnianie informacji: kompensacja aktywów i zobowiązań finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty Finansowe – Prezentacja: kompensacja aktywów i zobowiązań finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Interpretacja KIMSF 20: Koszty usuwania nadkładu w kopalniach odkrywkowych poniesione w fazie produkcji - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 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.

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 2011 roku, jak to opisano w Nocie 1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

Udział w jednostkach zależnych

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

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

Udział we wspólnym przedsięwzięciu

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

Udział w jednostkach stowarzyszonych

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

dokonywane korekty w celu uwzględnienia zmian w udziale Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej w okresie następującym po nabyciu. Zysk lub strata Grupy uwzględnia udział Grupy w zysku lub stracie jednostki stowarzyszonej.

8.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania 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 2011 roku	31 grudzień 2010 roku
USD	3,4174	2,9641
EUR	4,4168	3,9603

8.3. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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 ujemuje 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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

(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.

Dodatknie różnice kursowe nie podlegają kapitalizacji.

Kapitalizacji podlegają tylko te koszty finansowania, które odnoszą się do faz inwestycji podlegających aktywnym pracom deweloperskim (tj. pracom związanym z uzyskiwaniem pozwoleń, stworzeniem koncepcji architektonicznej lub urbanistycznej, projektowaniem, itp.) lub budowlanym w okresie objętym

tymi pracami. W momencie zawieszenia lub zaprzestania prac deweloperskich lub budowlanych w odniesieniu do danej fazy, koszty finansowania tej fazy są odnoszone w ciężar skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za cały okres przerwy w pracach.

8.10. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy. Zmiany wartości godziwej tych instrumentów finansowych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez

wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2011 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2010 roku).

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

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

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

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

8.11. Utrata wartości aktywów finansowych

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

8.11.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez rezerwę. Kwotę straty ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

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

8.11.2 Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

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

8.11.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

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

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

Grupa nie posiada instrumentów pochodnych spełniających zasady rachunkowości zabezpieczeń.

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

Na 31 grudnia 2011 roku ani na 31 grudnia 2010 roku Grupa nie posiadała żadnych instrumentów pochodnych.

8.13. Zapasy

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

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

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

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

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

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

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

8.14. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

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

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

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

Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych wyceniane są według kosztu historycznego pomniejszonego o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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 2011 roku, podobnie jak na dzień 31 grudnia 2010 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

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

8.19. Rezerwy

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

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

jako koszty finansowe.

8.20. Płatności w formie akcji własnych

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/wyników, kończącym się w dniu, w którym określeni pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień wpływu 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 ujemne są 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.

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

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową; oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu

odroczonego podatku jest ujmowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

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

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

8.22.3 Podatek od towarów i usług (VAT)

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

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

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

8.23. Zysk netto na akcję

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

9. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Bieżąca działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega aktualnie głównie na budowie i sprzedaży mieszkań, aczkolwiek skoncentrowana jest w różnych miastach w obrębie Polski (Warszawa, Gdańsk oraz Wrocław). Segmenty operacyjne zostały utworzone na poziomie poszczególnych spółek

GRUPA ROBYG S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

celowych realizujących projekty w danych lokalizacjach, które zostały agregowane dla celów sprawozdawczych. Agregacja dla celów sprawozdawczych została dokonana na podstawie lokalizacji geograficznych. Według oceny Zarządu, zidentyfikowane segmenty operacyjne mają podobne właściwości gospodarcze. Do działalności nieprzypisanej zaalokowano działalność pomocniczą w ramach Grupy, świadczoną przez spółkę zarządzającą projektami (ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.), spółki holdingowe (ROBYG S.A. i MZM Properties Sp. z o.o.), spółkę zajmującą się generalnym wykonawstwem (ROBYG Construction Sp. z o.o.) oraz spółkę organizującą proces sprzedaży mieszkań (ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.) a także spółki P-Administracja Sp. z o.o. oraz ROBYG Sp. z o.o., z uwagi na fakt, iż usługi świadczone przez te spółki na rzecz podmiotów spoza Grupy nie są istotne.

Grupa wyróżnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment warszawski, do którego zaliczono spółki ROBYG Development Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Park Sp. z o.o., ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o. i Wilanów Office Center Sp. z o.o.,
- segment gdański, do którego zaliczono spółki ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o. oraz ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.,
- segment wrocławski, do którego zaliczono Grupę Jagodno Estates Sp. z o.o. (obejmującą spółki Jagodno Estates Sp. z o.o. oraz Buforowa Sp. z o.o.).

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

W poprzednich okresach, Grupa analizowała wyniki segmentów w oparciu o zysk brutto wypracowany przez poszczególne segmenty sprawozdawcze. Ze względu na fakt, że w opinii głównych decydentów Grupy, zysk brutto ze sprzedaży lepiej odzwierciedla rzeczywistą ekonomiczną rentowność poszczególnych segmentów, Grupa zdecydowała się na analizę rentowności poszczególnych segmentów w oparciu o zysk brutto ze sprzedaży zamiast w oparciu o zysk brutto.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące przychodów, zysku brutto ze sprzedaży oraz pozostałe ujawnienia wymagane przez MSSF 8 „Segmenty operacyjne” dotyczące poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku oraz rok zakończony 31 grudnia 2010 roku.

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku:

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku:

	Segmenty operacyjne			Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
	Warszawa	Gdańsk	Wrocław		
<i>Przychody</i>					
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
Zysk brutto ze sprzedaży	59 207	4 423	-	391	64 021

Bezgotówkowa korekta konsolidacyjna ujęta w
zysku brutto ze sprzedaży- szerzej opisana w
Nocie 10.2

(30 327) (494) - (30 821)

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki”	50 360	82 139
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Szczęśliwy Dom”	425	3 706
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Osiedle Zdrowa”	32 881	55 146
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „City Apartments”	25 445	128 124
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Lawendowe Wzgórza”	19 745	11 668
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Słoneczna Morena”	16 888	3 105
Przychody ze świadczenia usług budowlanych przez Grupę na rzecz podmiotu powiązanego ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (szczegóły opisane w Nocie 30)	12 720	-
Pozostałe przychody ze sprzedaży od podmiotów powiązanych (szczegóły opisane w Nocie 30)	1 085	688
Pozostałe przychody ze sprzedaży od podmiotów niepowiązanych	921	213
Całkowite przychody ze sprzedaży	160 470	284 789

10.2. Koszt własny sprzedaży

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki”	(38 026)	(57 892)
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Szczęśliwy Dom”	(394)	(2 587)
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Osiedle Zdrowa”	(26 381)	(43 494)
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „City Apartments”	(22 531)	(103 858)
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Lawendowe Wzgórza”	(15 498)	(7 911)
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „Słoneczna Morena”	(12 568)	(2 414)
Koszt świadczenia usług budowlanych na rzecz podmiotu powiązanego ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	(11 527)	-
Pozostałe koszty własne sprzedaży	(2 643)	(2 612)
Razem koszt własny sprzedaży	(129 568)	(220 768)

W koszcie własnym sprzedaży przedstawionym powyżej, kwota 11 297 tys. PLN (z czego 6 065 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Osiedle Zdrowa”, 4 368 tys. PLN w odniesieniu do projektu „City Apartments”, 821 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Lawendowe Wzgórza” i 43 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Słoneczna Morena”) dotyczy alokacji nadwyżki wartości godziwych

GRUPA ROBYG S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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. (za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku koszty te wynosiły 30 821 tys. PLN i związane były z projektem „Osiedle Zdrowa” 9 892 tys. PLN, z projektem „City Apartments” 20 435 tys. PLN z projektem „Lawendowe Wzgórza” 492 tys. PLN oraz z projektem „Słoneczna Morena” 2 tys. PLN). Alokacja ceny nabycia odzwierciedlała nadwyżkę wartości godziwej projektów wniesionych aportem nad ich wartością księgową w momencie wniesienia ich aportem, tj. na dzień 22 kwietnia 2008 roku.

10.3. Pozostałe przychody

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (szczegółowe informacje w Nocie 16)	12 886	2 768
Rozwiązanie rezerw	14	1 255
Kary zapłacone przez klientów i podwykonawców	552	203
Pozostałe	209	77
Pozostałe przychody ogółem	13 661	4 303

Kwota wskazana powyżej jako rozwiązanie rezerw w wysokości 1 255 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. 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.

10.4. Pozostałe koszty

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Rezerwa na sprawy sądowe	(1 250)	(56)
Rezerwa na należności	(106)	(6)
Strata na likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-	(72)
Odszkodowania wypłacone klientom	-	(208)
Podatki i opłaty	(345)	-
Pozostałe	(271)	(30)
Pozostałe koszty ogółem	(1 972)	(372)

Rezerwę na sprawy sądowe wynoszącą 1 250 tys. PLN utworzono w związku z trzema powództwami wniesionymi przeciwko Grupie w 2011 roku przez Wspólnoty Mieszkaniowe o usunięcie wad w częściach wspólnych budynków mieszkalnych wybudowanych przez Grupę. Łączna wartość pozwów wniesionych przez Wspólnoty Mieszkaniowe wynosi 15 518 tys. PLN. W opinii Zarządu Grupy, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców, którzy wykonywali dotknięte usterkami prace budowlane. Pomimo tego, po przeprowadzeniu przez dział techniczny analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na obecnym etapie nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Grupy postanowił utworzyć rezerwę w wysokości 1 250 tys. PLN na oczekiwane koszty usunięcia wad stwierdzonych w przedmiotowych budynkach wybudowanych przez Grupę.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

10.5. Przychody finansowe

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych	5 776	1 297
Przychody z tytułu pożyczki udzielonej podmiotowi powiązanemu (szczegóły w Nocie 30)	1 094	214
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
Pozostałe	198	851
Przychody finansowe ogółem	7 068	7 213

10.6. Koszty finansowe

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Odsetki od kredytów bankowych	(3 172)	(4 123)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	(3 727)	(1 341)
Odsetki od obligacji	(4 247)	-
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek	-	(48)
Odsetki od pozostałych zobowiązań	(551)	(251)
Straty z tytułu różnic kursowych netto	(2 602)	-
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	(198)	(26)
Efekt dyskonta pozostałych zobowiązań długoterminowych	(233)	-
Prowizje bankowe	(499)	-
Pozostałe koszty finansowe	(1 167)	(753)
Koszty finansowe ogółem	(16 396)	(6 542)

10.7. Koszty według rodzajów

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Amortyzacja	10.8	(889)	(692)
Zużycie materiałów i energii		(2 172)	(2 659)
Usługi obce		(216 673)	(83 350)
Podatki i opłaty		(1 261)	(787)
Koszty świadczeń pracowników	10.9	(8 030)	(8 385)
Pozostałe koszty rodzajowe		(1 138)	(292)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(23 046)	(39 780)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:		(253 209)	(135 945)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży		(129 568)	(220 768)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		(9 507)	(5 942)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu		(17 394)	(15 133)
Zmiana stanu produktów		(96 740)	105 898

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		

GRUPA ROBYG S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(27)	(57)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(8)	(17)
	(35)	(74)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych	(76)	(76)
	(76)	(76)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(676)	(510)
Amortyzacja pozostałych wartości niematerialnych	(102)	(32)
	(778)	(542)
Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem	(889)	(692)

10.9. Koszty świadczeń pracowniczych

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Wynagrodzenia	(4 581)	(3 186)
Koszt płatności w formie akcji własnych (szczegóły zostały opisane w Nocie 24 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego)	(2 769)	(4 686)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(603)	(429)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(77)	(84)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	(8 030)	(8 385)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(166)	(55)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	(1 468)	(847)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(6 396)	(7 483)

11. PODATEK DOCHODOWY

11.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku przedstawiają się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(5 064)	(7 683)
Korekty dotyczące podatku dochodowego z lat ubiegłych	(125)	7
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	31 973	(4 158)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	26 784	(11 834)

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku przedstawia się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Wynik finansowy brutto z działalności kontynuowanej	1 362	47 548
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2010: 19%)	(259)	(9 034)
Korekty dotyczące podatku dochodowego z lat ubiegłych	125	7
Nierozpoznane straty podatkowe	(136)	-
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów – płatności w formie akcji własnych	(526)	(890)
Trwałe różnice dotyczące odpisu aktualizującego wartość zapasów	(950)	-
Trwałe różnice wynikające z alokacji ceny nabycia	(2 146)	(5 856)
Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i obniżenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wyniku reorganizacji działalności poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy	28 760	4 257
Rozpoznanie wcześniej nie rozpoznanego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 948	-
Pozostałe	(32)	(318)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej (1 967 %) (rok zakończony 31 grudnia 2010 roku: 25%)	26 784	(11 834)
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	26 784	(11 834)

Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i obniżenie kwoty rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wynoszące za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku 28 760 tys. PLN dotyczyło podwyższenia wartości podatkowej gruntów w wyniku reorganizacji działalności Grupy. Reorganizacja ta dotyczyła działalności wybranych spółek celowych wchodzących w skład Grupy, tj. ROBYG Development Sp. z o.o., ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o. oraz ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. i polegała na przeniesieniu zorganizowanych części przedsiębiorstw (lub, jak to miało miejsce w przypadku spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. – całości przedsiębiorstwa) tych spółek celowych w związku z realizacją przyszłych etapów prowadzonych przez nie inwestycji deweloperskich w formie aportów do jednostek zależnych kontrolowanych w 100% przez te spółki celowe (tj. do spółek ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. oraz ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.) w zamian za udziały w podwyższonym kapitale zakładowym tych jednostek zależnych.

11.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	<i>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>		<i>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2011 roku</i>	<i>31 grudnia 2010 roku</i>	<i>31 grudnia 2011 roku</i>	<i>31 grudnia 2010 roku</i>
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice związane z zapasami i zaliczkami od klientów, powstałe z tytułu innego	9 690	7 456	(2 234)	(4 791)

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

	<i>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>		<i>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2011 roku</i>	<i>31 grudnia 2010 roku</i>	<i>31 grudnia 2011 roku</i>	<i>31 grudnia 2010 roku</i>
momentu ujęcia przychodu dla celów księgowych i podatkowych				
Zapłacone odsetki skapitalizowane w zapasach	23 069	10 894	(12 175)	(2 334)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	2 391	9 359	6 968	(525)
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe na pożyczkach	-	-	-	837
Inne	455	827	481	209
Rezerwy brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 605	28 536	(6 960)	(6 604)
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Niezapłacone odsetki od pożyczek i kredytów nieskapitalizowane w zapasach	4 967	1 187	3 780	(2 375)
Rezerwy	1 544	549	995	(48)
Straty podatkowe	19 710	10 332	9 378	2 059
Różnice przejściowe związane z zapasami	8 576	1 964	6 612	(923)
Różnice przejściowe związane z różnicami między podatkową a księgową wartością gruntów	22 217	4 257	17 960	4 257
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe na pożyczkach	263	31	232	(532)
Pozostałe	662	686	(24)	8
Aktywa brutto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	57 939	19 006	38 933	2 446
Efekt kompensaty aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na poziomie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek wchodzących w skład Grupy	22 507	6 973		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			31 973	(4 158)
Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:				
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 432	12 033		
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 098	21 563		

12. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

GRUPA ROBYG S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	22 319	31 695
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	257 390 000	212 905 068
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,09	0,15

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	22 319	31 695
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	257 726 377	212 905 068
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,09	0,15

13. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

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

Za 2011 Zarząd ROBYG S.A. proponuje wypłacenie dywidend w wysokości 0,12 PLN na akcję.

14. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	<i>Środki transportu</i>	<i>Maszyny, urządzenia i inne aktywa</i>	<i>Razem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 roku	879	7 919	8 798
Zwiększenia	375	1 391	1 766
Nabycie spółek zależnych	-	57	57
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 roku	1 254	9 367	10 621

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

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

Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku

	<i>Środki transportu</i>	<i>Maszyny, urządzenia i inne aktywa</i>	<i>Razem</i>
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 trwałych		(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

Wartość rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych przez jednostki Grupy na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosiła 6 096 tys. PLN (na 31 grudnia 2010 roku: 365 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.

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

- Łączna początkowa wartość przedmiotu leasingu to 5 525 tys. PLN.
- Okres leasingu: 7 lat.
- Zabezpieczenie udzielone Leasingodawcy przez Grupę w związku z umową leasingu:
 - gwarancja udzielona przez ROBYG S.A. na rzecz Leasingodawcy na zabezpieczenie

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

płatności wszystkich zobowiązań leasingowych,

- cesja wszystkich wierzytelności z tytułu umów podnajmu,
- obowiązek utrzymywania określonych wskaźników obsługi zadłużenia.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu leasingu finansowego oraz wartość bieżąca netto minimalnych opłat leasingowych przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2011 roku		31 grudnia 2010 roku	
	<i>Minimalne opłaty leasingowe</i>	<i>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych</i>	<i>Minimalne opłaty leasingowe</i>	<i>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych</i>
W okresie 1 roku	749	525	119	110
W okresie od 1 do 5 lat	2 464	1 943	39	38
Powyżej 5 lat	1 065	1 008	-	-
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	4 278	3 476	158	148
Minus koszty finansowe	(802)	-	(10)	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:				
- krótkoterminowe	3 476	3 476	148	148
- długoterminowe	525	525	110	110
	2 951	2 951	38	38

W roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku Grupa nie dokonywała płatności warunkowych na podstawie umów leasingu finansowego.

16. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	2011	2010
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	93 440	90 672
Zwiększenia – nabycie jednostki zależnej	34 664	-
Zwiększenia – pozostałe	636	-
Zysk netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	12 886	2 768
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	141 626	93 440

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 oraz obligacji wyemitowanych przez Grupę (szczegółowe informacje dotyczące tych hipotek oraz innych zabezpieczeń ustanowionych w związku z kredytami bankowymi zaciągniętymi przez Grupę oraz w związku z obligacjami wyemitowanymi przez Grupę znajdują się w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

17.1. Wartość firmy

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	Wartość firmy
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 roku	29 139
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 roku	29 139

GRUPA ROBYG S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	<i>Wartość firmy</i>
Utrata wartości na dzień 1 stycznia 2011 roku	7 651
Utrata wartości na dzień 31 grudnia 2011 roku	7 651
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2011 roku	21 488
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2011 roku	21 488
 Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku	 <i>Wartość firmy</i>
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

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

Test na utratę wartości firmy powstałej przy zakupie spółki ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2011 roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku nie odnotowano utraty wartości firmy.

W ciągu 2010 roku, z racji reorganizacji procesów biznesowych w ramach Grupy, część usług dotychczas świadczonych przez ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. a związanych z organizacją procesu sprzedaży mieszkań wybudowanych przez poszczególne spółki Grupy, zaczęła być świadczona przez inną spółkę w ramach Grupy – tj. ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. Z tego powodu, test na utratę wartości firmy został przeprowadzony w odniesieniu do wartości odzyskiwalnych obu tych spółek - spółki ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. (która to spółka ciągle świadczy usługi zarządzania projektami, usługi księgowe oraz usługi najmu powierzchni biurowych na rzecz innych spółek z Grupy) a także spółki ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. Wartości odzyskiwalne ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. oraz ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2011 ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta przed opodatkowaniem zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 10,3% 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

GRUPA ROBYG S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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 2011 roku Zarząd Spółki jest zdania, że żadna prawdopodobna zmiana któregośkolwiek z powyższych założeń nie spowoduje, że wartość bilansowa ośrodków generujących wpływy pieniężne, do których została zaalokowana wartość firmy, będzie wyższa od ich wartości odzyskiwanej.

17.2. Inne wartości niematerialne

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

Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku	<i>Znak towarowy</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Razem</i>
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

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

18. NABYCIE I ZAŁOŻENIE JEDNOSTEK ZALEŻNYCH ORAZ NABYCIE JEDNOSTEK STOWARZYSZONYCH

Nabycia w 2011 roku:

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

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

Tabela poniżej podsumowuje wartości godziwe rozpoznawalnych aktywów, pasywów i zobowiązań warunkowych spółek ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o. oraz P-Administracja Sp. z o.o. na dzień nabycia:

	<i>Wartość bilansowa (bezpośrednia, przed nabyciem)</i>	<i>Wartości godziwe na moment nabycia</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80	80
Pozostałe aktywa	-	219
	80	299
Aktywa netto	80	299
Udziałowcy niesprawujący kontroli (25% w ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. i 15% w ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.)		(2)
Łączna cena zapłacona		297
Wpływ środków pieniężnych z nabycia jest następujący:		
Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką celową		80
Środki pieniężne zapłacone		(297)
Wypływ środków pieniężnych netto		(217)

Dnia 24 marca 2011 roku Grupa nabyła 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki Wilanów Office Center Sp. z o.o. Wilanów Office Center Sp. z o.o. posiada prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w dzielnicy Wilanów w Warszawie o powierzchni wynoszącej około 3 ha. Spółka szacuje, że możliwości zagospodarowania gruntu wynoszą około 35 000 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej. Zakup spółki Wilanów Office Center Sp. z o.o. jest związany z poszerzeniem oferty produktowej Grupy poprzez włączenie do oferty lokali biurowych i komercyjnych. 51% udział w spółce Wilanów Office Center Sp. z o.o. został nabyty od podmiotu niepowiązanego, Wildetio Limited za cenę 26 tys. PLN. Równolegle z nabyciem udziałów, Spółka nabyła także wierzytelności z tytułu pożyczek

GRUPA ROBYG S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

podlegających spłacie przez spółkę Wilanów Office Center Sp. z o.o. w łącznej wysokości na moment nabycia wynoszącej 9 175 tys. PLN za cenę 1 500 tys. PLN. Obie te transakcje (tj. nabycie udziałów i nabycie wierzytelności z tytułu pożyczek) są postrzegane z biznesowego punktu widzenia jako jedna transakcja i są traktowane jako transakcja nabycia aktywów, zaś nadwyżka ceny nabycia zapłaconej za udziały spółki Wilanów Office Center Sp. z o.o. skorygowana o wspomniany zysk zrealizowany na nabyciu wierzytelności z tytułu pożyczek podlegających spłacie przez tą spółkę ponad wartość aktywów netto tej spółki została zaalokowana w całości do nieruchomości inwestycyjnej - czyli gruntu, na którym ta spółka celowa planuje zrealizować swój projekt biurowo-handlowy.

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

	<i>Wartość bilansowa (bezpośrednia, przed nabyciem)</i>	<i>Wartości godziwe na moment nabycia</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107	107
Nieruchomości inwestycyjne	32 714	34 664
Pozostałe aktywa	803	803
	33 624	35 574
Zobowiązania oprocentowane	41 021	33 346
Rezerwy na zobowiązania	1 931	1 931
Pozostałe zobowiązania	247	247
	43 199	35 524
Aktywa netto	(9 575)	50
Udziałowcy niesprawujący kontroli (49%)		(24)
Łączna cena nabycia w skład której wchodzi:		26
		26
Łączna cena nabycia		26
Wpływ środków pieniężnych z nabycia jest następujący:		
Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką celową		107
Środki pieniężne zapłacone		(26)
Wpływy środków pieniężnych netto		81

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (dalej decyzja WZiZT) dla drugiego etapu projektu realizowanego przez tę spółkę celową.

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

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

	<i>Udział Grupy w wartości bilansowej (bezpośredni, przed nabyciem)</i>	<i>Udział Grupy w wartościach godziwych rozpoznanych w chwili nabycia</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	567	567
Zapasy	8 735	27 281
Pozostałe aktywa	785	785
	10 087	28 633
Zobowiązania oprocentowane	6 535	6 535
Pozostałe zobowiązania	4 098	4 098
	10 633	10 633
Aktywa netto	(546)	18 000
Łączna cena do zapłaty		18 000
Wpływ środków pieniężnych z nabycia jest następujący:		
Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką celową		567
Pomniejszone o kaucje bankowe zapłacone do banku jako zabezpieczenie spłaty kredytu (środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania)		(118)
Środki pieniężne zapłacone		(9 000)
Wypływy środków pieniężnych netto		(8 551)

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

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

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

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

GRUPA ROBYG S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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:

	<i>Wartość bilansowa (bezpośrednia, przed nabyciem)</i>	<i>Wartości godziwe na moment nabycia</i>
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 nabycia		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

19. KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2010 roku
Pozyczki udzielone	46 152	-

Kwota 46 152 tys. PLN wykazana na dzień 31 grudnia 2011 roku dotyczy:

- pożyczki w kwocie 45 986 tys. PLN (z czego 45 000 tys. dotyczy kwoty głównej pożyczki a pozostała kwota 986 tys. PLN dotyczy odsetek od tej kwoty) udzielonej przez Grupę spółce FORT Property Sp. z o.o., jednostce stowarzyszonej z Grupą, konsolidowanej przy

zastosowaniu metody praw własności. Zgodnie z pierwotną umową, należne odsetki płatne są wraz z kwotą główną pożyczki na koniec okresu spłaty, tj. w dniu 30 listopada 2012 roku. Pożyczka była denominowana w PLN, udzielona została na zasadach rynkowych i jest oprocentowana według stałej stopy procentowej.

- niewyeliminowanych części pożyczek w łącznej kwocie 166 tys. PLN (z czego 83 tys. PLN dotyczy kwot głównych pożyczek, a pozostała kwota 83 tys. PLN dotyczy odsetek od tych kwot) udzielonych przez Grupę spółkom ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. i ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., jednostkom konsolidowanym proporcjonalnie przez Grupę. Zgodnie z pierwotnymi umowami, należne odsetki płatne są wraz z kwotą główną pożyczki na koniec okresu spłaty, tj. w dniach 30 czerwca 2012 roku i 31 grudnia 2012 roku. Nie ustanowiono zastawów w celach związanych z pożyczkami. Pożyczki były denominowane w PLN, zostały udzielone na zasadach rynkowych i są oprocentowane według stałej stopy procentowej.

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

20.1. Grunty przeznaczone pod budowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Wartość gruntów przeznaczonych pod budowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosiła 131 070 tys. PLN (na 31 grudnia 2010 roku: 208 375 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

	<i>31 grudnia 2011 roku</i>	<i>31 grudnia 2010 roku</i>
Produkcja w toku (mieszkania w trakcie budowy)	202 749	121 456
Grunty przeznaczone pod budowę	326 769	280 180
Zaliczki na poczet nabycia usług budowlanych	1 454	1 413
Wyroby gotowe (mieszkania)	156 608	102 081
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	687 580	505 130

W roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku Grupa dokonała odpisu aktualizującego do poziomu ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania dla gruntu położonego we Wrocławiu, będącego w posiadaniu jednej z jednostek zależnych – Jagodno Estates Sp. z o.o. Wartość odpisu wyniosła 5 000 tys. PLN i została obliczona w oparciu o wycenę gruntu sporządzoną przez niezależnego biegłego rzeczoznawcę. Koszty związane z odpisem zostały wykazane w oddzielnej linii kosztów w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku Grupa nie utworzyła odpisów aktualizujących wartość zapasów ani nie dokonywała odwrócenia odpisów aktualizujących.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku zapasy oraz grunty przeznaczone pod budowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych o łącznej wartości bilansowej 780 765 tys. PLN (na 31 grudnia 2010 roku: 624 227 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 budowę,

GRUPA ROBYG S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- Wyroby gotowe (mieszkania i lokale użytkowe)

oraz na gruntach przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych.

Łączna wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego na dzień 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku oraz skapitalizowana wartość kosztów finansowania zewnętrznego w latach zakończonych 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku wyniosła odpowiednio:

	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2010 roku
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego narastająco	97 827	82 837
	<u>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</u>	<u>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</u>
Skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w ciągu okresu	20 894	21 580

Stopa kapitalizacji kosztów finansowych wyniosła w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku 8% rocznie (w roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku: 7,0% rocznie).

21. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

21.1. Pozostałe należności długoterminowe

Pozostałe należności długoterminowe, wynoszące na dzień 31 grudnia 2011 roku 426 tys. PLN, dotyczą należności wynikających z niewyeliminowanych części kaucji gwarancyjnej należnej podmiotom wchodzącym w skład Grupy od spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., jednostki konsolidowanej przez Grupę przy zastosowaniu metody proporcjonalnej.

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

	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2010 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych, pomniejszone o odpisy aktualizujące	5 305	2 647
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych pomniejszone o odpisy aktualizujące (szczegóły w Nocie 30)	1 788	755
Należności budżetowe	4 218	2 700
Zaliczki zapłacone dostawcom	54	7
Pozostałe należności	1 200	134
Należności ogółem, netto	12 565	6 243
Odpis aktualizujący należności	709	63
Należności ogółem, brutto	13 274	6 306

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

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zazwyczaj otrzymywane w terminie 14 dni. Zdaniem zarządu Spółki 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 2011 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 709 tys. PLN (na 31 grudnia 2010 roku: 63 tys. PLN) zostały uznane za nieściągalne i w związku z tym objęte odpisem.

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

	2011	2010
Na dzień 1 stycznia	63	57
Obciążenie za okres	651	6
Odwrocenie	(5)	-
Na dzień 31 grudnia	<u>709</u>	<u>63</u>

Tabela poniżej przedstawia strukturę należności z tytułu dostaw i usług, które według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku były przeterminowane, lecz nie uznano ich za nieściągalne:

	Razem	Nieprzeterminowane i ściągane	Przeterminowane, lecz ściągane				
			< 30 dni	30 – 60 dni	60 – 90 dni	90 – 120 dni	>120 dni
31 grudnia 2011 roku	8 293	2 658	2 912	1 785	447	404	87
31 grudnia 2010 roku	3 536	2 021	871	208	232	16	188

22. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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).

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów równa jest ich wartości bilansowej.

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

	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2010 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	5 771	14 516
Lokaty krótkoterminowe	84 508	158 494
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – deweloperskie rachunki powiernicze	33 057	11 340
Środki pieniężne w drodze	-	-
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	<u>123 336</u>	<u>184 350</u>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – depozyty środków pieniężnych na rachunkach bankowych dla zabezpieczenia spłaty kredytów	5 215	5 713
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	<u>128 551</u>	<u>190 063</u>

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa posiadała środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w wysokości 38 272 tys. PLN (na 31 grudnia 2010 roku: 17 053 tys. PLN).

Kwota 33 057 tys. PLN (na 31 grudnia 2010 roku: 11 340 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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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 5 215 tys. PLN (na 31 grudnia 2010 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

Poniższa tabela prezentuje, według najlepszej wiedzy Zarządu, akcjonariuszy posiadających przynajmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na datę niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

<i>Akcionariusz</i>	<i>Łączna liczba akcji posiadana przez danego akcjonariusza(*)</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym (**)</i>
ROBYG B.V.	31 037 396	12,06%
Nanette Real Estate Group N.V.	83 777 837	32,55%
LBPOL William II S.A.R.L.	100 992 331	39,24%
Pozostali akcjonariusze	41 582 436	16,15%
Razem	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 2011 roku nastąpiły następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

- LBPOL William S.A.R.L. poinformował, że w dniu 17 marca 2011 roku zbył na rzecz spółki Nanette Real Estate Group N.V. poza rynkiem regulowanym 6 497 419 akcji Spółki stanowiących 2,52% kapitału zakładowego Spółki i dających prawo do 6 497 419 głosów, tj. 2,52% całkowitej liczby głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.
- W dniu 29 sierpnia 2011 roku Pan Artur Ceglarz, w wykonaniu umowy opcji kupna zawartej w dniu 15 lipca 2011 roku pomiędzy spółkami Nanette Real Estate Group N.V., LBPOL William II S.A.R.L. oraz Panem Arturem Ceglarzem dokonał sprzedaży 179 500 posiadanych przez siebie akcji Spółki (stanowiących 0,07% jej kapitału zakładowego) spółkom Nanette Real Estate Group N.V. (89 750 akcji) i LBPOL William II S.A.R.L. (89 750 akcji).
- W drugim, trzecim i czwartym kwartale 2011 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. zakupiła na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie łącznie 828 064 akcji Spółki stanowiących 0,3% jej kapitału zakładowego i dających prawo do 828 064 głosów, tj. 0,3% całkowitej liczby głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Ponadto, podczas Zwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 21 czerwca 2011 roku, Akcjonariusze podjęli decyzję o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę nie niższą niż 0,10 PLN i nie wyższą niż 571 tys. PLN w drodze emisji 5 710 000 akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 za jedną akcję. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie praw do nowych akcji serii G posiadaczom warrantów subskrypcyjnych w

ramach programu motywacyjnego wprowadzonego w Grupie. Warranty subskrypcyjne podzielono na serie od A do E – warrant subskrypcyjny serii od A do C (w łącznej liczbie 3 061 500) przyznano członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki (jak przedstawiono w tabeli zamieszczonej w Nocie 30 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego), zaś warrant subskrypcyjny serii D i E (w łącznej liczbie 2 648 500) przeznaczono dla pracowników Grupy (w tym osób współpracujących z Grupą na podstawie umów o współpracę). Warrant subskrypcyjny serii A, B, C i D umożliwia uprawnionym osobom objęcie części akcji serii G w 3 równych transzach – pierwsza transza począwszy od dnia 4 listopada 2011 roku, druga transza począwszy od dnia 4 listopada 2012 roku i trzecia transza począwszy od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zamkniętych, podczas których nie można wykonać praw wynikających z warrantów, natomiast warrant serii E będą uprawniały do objęcia pozostałej części akcji serii G w terminach określonych przez Radę Nadzorczą Spółki w oddzielnej uchwale, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 roku. Jeden warrant przyznaje posiadaczowi prawo do jednej akcji serii G. Cena emisyjna wynosi 1 PLN za jedną akcję serii G przypadającą na każdy warrant serii od A do C oraz 0,10 PLN za akcje przypadające na warrant serii D i E. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego zarejestrowano w sądzie rejestrowym w dniu 20 września 2011 roku.

23.1.1 Wartość nominalna akcji

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 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 2011 roku nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 306 817 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2010 roku 306 817 tys. PLN) i powstała z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji pomniejszonej o koszty emisji nowych akcji, pomniejszonej o efekt korekt związanych z aportami oraz nabyciem spółek zależnych.

23.3. Zyski zatrzymane oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy

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

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

Na dzień 31 grudnia 2011 roku nie istniały żadne inne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

23.4. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	2011	2010
Na dzień 1 stycznia	141 973	40 050
Dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowane udziałowcom niekontrolującym	(7 400)	(750)
Reklasyfikacja pożyczek na kapitał własny	-	98 654
Nabycie udziałów niekontrolujących	24	-
Splata pożyczek zreklasyfikowanych na kapitał własny	(10 000)	-
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	5 827	4 019
Na dzień 31 grudnia	130 424	141 973

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

24. PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI

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

Na podstawie porozumień zawartych w 2010 roku, przed planowaną pierwszą publiczną emisją akcji Spółki (dalej „IPO”) na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (dalej „GPW”), między wspomnianymi akcjonariuszami mniejszościowymi a pozostałymi akcjonariuszami Spółki, tj.: Nanette Real Estate Group N.V., ROBYG B.V., LBREP II Europe S.à r.l., SICAR¹, 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 zwolniona²;
- 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

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

² Na 31 grudnia 2011 roku 1/3 akcji będących w posiadaniu Artura Ceglarza i OFCYN została już zwolniona z zakazu zbywania.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

niezdolności do pracy albo śmierci; lub gdyby Pan Artur Ceglarz został zwolniony przez Grupę ROBYG z powodu oszustwa, rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej).

Ponadto, co szczegółowo jest opisane w Nocie 23.1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z uchwałą Akcjonariuszy z dnia 21 czerwca 2011 roku, wybranym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Grupy oraz pracownikom Grupy (w tym także osobom współpracującym z Grupą na podstawie umów o współpracę) przyznano warranty subskrypcyjne w ramach programu motywacyjnego wprowadzonego w Grupie. Na datę niniejszego sprawozdania warranty subskrypcyjne serii A, B, C oraz D1 zostały przydzielone i wydane uprawnionym osobom, natomiast warranty serii D2 oraz D3 zostaną przydzielone i wydane uprawnionym osobom w kolejnych dwóch równych transzach, tj. poczynając od dnia 4 listopada 2012 roku oraz od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zamkniętych, podczas których nie można wykonać praw wynikających z warrantów. Jednocześnie warranty serii E zostaną przydzielone i wydane uprawnionym osobom w terminach określonych przez Radę Nadzorczą Spółki, przy czym wykonanie praw z nich wynikających nie może nastąpić później niż w dniu 31 grudnia 2016 roku. Jeden warrant przyznaje osobie uprawnionej prawo do objęcia jednej akcji serii G.

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

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

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

Wartość programu w związku z akcjami posiadanymi 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.

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

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

Łączna kwota rozpoznana przez Grupę w związku z płatnościami w formie akcji własnych za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku wyniosła 3 450 tys. PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku: 4 686 tys. PLN), z czego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za ten okres Grupa wykazała kwotę 2 769 tys. PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku: 4 686 tys. PLN).

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

25. OPROCENTOWANE KREDYTY I POŻYCZKI

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

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji/weksli</i>	<i>Leasingodawca/ Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2011 roku</i>
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Car Lease Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		9,57% - 11,73% 3)	29 lutego 2012 roku - 30 września 2014 roku 4)	128
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		6,83% - 7,03% 3)	31 stycznia 2018 roku 4)	397
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						
						525
<u>Bieżące kredyty bankowe:</u>						
ROBYG Morena Sp. z o.o.	BZWBK S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża 1)	8,07%	31 października 2012 roku	13 981
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża 1)	7,27%	30 czerwca 2012 roku	19 595
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża 1)	7,27%	30 czerwca 2012 roku	14 835
ROBYG Development Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża 1)	7,27%	31 grudnia 2012 roku 10)	11 721
ROBYG Development Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża 1)	7,27%	31 grudnia 2012 roku	18 201
ROBYG Development2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża 1)	2)	31 grudnia 2013 roku 5)	25
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża 1)	7,66%	30 czerwca 2012 roku 6)	1 564
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża 1)	7,27%	31 grudnia 2012 roku	4 457
<u>Bieżące kredyty bankowe ogółem:</u>						84 379

Bieżące pożyczki od podmiotów

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji/weksli powiązanych:</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2011 roku</i>
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	LIBOR 3M - USD + marża	6,39%	31 grudnia 2012 roku	4 490
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	5,43%	31 grudnia 2012 roku	4 007
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka - odsetki	LIBOR 3M - USD + marża	2)	31 grudnia 2012 roku	32
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	EURIBOR 3M + marża	5,62%	31 grudnia 2012 roku	5 458
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	10,40%	31 grudnia 2012 roku	764
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	Pożyczka - odsetki	stała	2)	30 czerwca 2012 roku	29
<u>Biegące pożyczki od podmiotów powiązanych ogółem:</u>						
<u>Biegące pożyczki od podmiotów niepowiązanych:</u>						
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	POLNORD S.A.	Pożyczka	stała	6,62%	31 grudnia 2012 roku	933
<u>Biegące pożyczki od podmiotów niepowiązanych ogółem:</u>						
<u>Biegąca część obligacji</u>						
ROBYG S.A.	Obligacje Serii B	stała	2)	16 listopada 2013 roku	5)	206
ROBYG S.A.	Obligacje Serii C	stała	2)	1 października 2013 roku	5)	161
ROBYG S.A.	Obligacje Serii D	stała	2)	12 kwietnia 2015 roku	5)	779
<u>Biegąca część obligacji ogółem:</u>						
<u>Biegąca część weksli:</u>						
<u>Biegąca część weksli:</u>						
						14 780
						933

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji/weksli	Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2011 roku
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.		stała	8,50%	4 października 2012 roku	1 735
<u>Bieżąca część weksli ogółem:</u>						1 735
<u>Bieżące oprocentowane kredyty i pożyczki ogółem:</u>						103 498

1) Marże na kredytach i pożyczkach wahają się od 2,5 do 3,3 punktów procentowych.

2) Na 31 grudnia 2011 roku powyższe saldo odnosiły się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od spłaconych pożyczek, w związku z tym efektywne stopy procentowe nie były obliczane w odniesieniu do tych sald.

3) Spółka ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. podpisała 6 umów leasingu dotyczących samochodów. Ponadto, Grupa jako leasingobiorca sprzedała i dokonała leasingu zwrotnego powierzchni biurowych (używanych jako biuro administracyjne Grupy) od ING Lease (Polska) Sp. z o.o. (Leasingodawca). Szczegółowe informacje dotyczące tego leasingu znajdują się w Nocie 15 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2012 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe.

5) Na dzień 31 grudnia 2011 roku saldo te dotyczą wyłącznie niespłaconych narosłych odsetek od długoterminowych kredytów bankowych, pożyczek i obligacji.

6) Kredyt przeznaczony na refinansowanie zakupu gruntu pod wszystkie etapy inwestycji realizowanej przez ROBYG Osiedle Kameralne 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 2014 roku. Raty które, zgodnie z harmonogramem, powinny zostać zapłacone w 2012 roku, Grupa prezentuje jako krótkoterminowe.

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

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

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca/ Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2011 roku</i>
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Car Lease Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	9,57% - 11,73% 2)	29 lutego 2012 roku 30 września 2014 roku 3)	185
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	6,83% - 7,03% 2)	31 stycznia 2018 roku 3)	2 766
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						<u>2 951</u>
<u>Długoterminowe kredyty bankowe:</u>						
ROBYG City Apartments2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża 1)	8,03%	30 grudnia 2014 roku 5)	49 045
ROBYG Osiedla Zdrowa2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża 1)	7,27%	30 września 2013 roku	5 265
ROBYG Development2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża 1)	7,52%	31 grudnia 2013 roku 6)	12 458
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża 1)	7,27%	31 marca 2013 roku 31 grudnia 2014 roku 4)	13 246
Robyg Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża 1)	7,66%		4 430
ROBYG Jabłoniowa2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża 1)	7,88%	31 marca 2014 roku 7)	45 446
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża 1)	7,27%	31 grudnia 2013 roku	7 302
<u>Długoterminowe kredyty bankowe ogółem:</u>						<u>137 192</u>
<u>Długoterminowa część obligacji:</u>						
ROBYG S.A.		Obligacje Serii A	stała	10,58%	1 października 2013 roku	58 782

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji	Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty 16 listopada 2013 roku 1 października 2013 roku 12 kwietnia 2015 roku	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2011 roku
ROBYG S.A.		Obligacje Serii B	stała	9,51%		19 710
ROBYG S.A.		Obligacje Serii C	stała	10,45%		22 288
ROBYG S.A.		Obligacje Serii D	stała	10,18%		38 977
Obligacje długoterminowe ogółem						139 757
Długoterminowe oprocentowane kredyty i pożyczki ogółem						279 900

1) Marże na kredytach i pożyczkach wahają się od 2,5 do 3,3 punktów procentowych.

2) Spółka ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. podpisała 6 umów leasingu dotyczących samochodów. Ponadto, Grupa jako leasingobiorca sprzedała i dokonała leasingu zwrótnego powierzchni biurowych (używanych jako biuro administracyjne Grupy) od ING Lease (Polska) Sp. z o.o. (Leasingodawca). Szczegółowe informacje dotyczące tego leasingu znajdują się w Nocie 15 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2012 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe. Pozostałe raty wykazane są jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłaty.

4) Celem pożyczki było finansowanie nabycia gruntu pod realizację wszystkich etapów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramu spłat stanowiącego załącznik do umowy pożyczki, przy czym termin spłaty ostatniej raty przypada nie później niż w dniu 31 grudnia 2014 roku. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2012 roku Grupa prezentuje jako krótkoterminowe. Pozostałe raty wykazane są jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłaty.

5) Celem pożyczki było finansowanie nabycia gruntu pod realizację wszystkich etapów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG City Apartments2 Sp. z o.o. Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramu spłat stanowiącego załącznik do umowy pożyczki, przy czym termin spłaty ostatniej raty przypada nie później niż w dniu 30 grudnia 2014 roku. Wszystkie raty wykazane są jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłaty.

6) Celem pożyczki było refinansowanie nabycia gruntu pod realizację etapów VII i V inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Development2 Sp. z o.o. Terminy zapadalności poszczególnych rat przypadają w terminach ukończenia poszczególnych etapów inwestycji, lecz nie później niż w dniu 31 grudnia 2013 roku; Grupa prezentuje pożyczkę jako długoterminową z uwagi na to, że przewidywany termin spłaty tej pożyczki przypada po upływie 12 miesięcy od daty sprawozdania.

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Szczegóły dotyczące oprocentowanych kredytów, pożyczek krótkoterminowych a także krótkoterminowej części leasingów finansowych oraz obligacji ujętych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2010 roku przedstawiają się następująco:

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca/ Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2010 roku</i>
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Car Lease Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		9,36% - 3)	31 grudnia 2011 roku - 30 czerwca 2012 roku	110
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						
<u>Bieżące kredyty bankowe:</u>						
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	6,28%	31 marca 2014 roku	7 451
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	6,50%	31 stycznia 2011 roku	16 066
<u>Bieżące kredyty bankowe ogółem:</u>						
<u>Bieżące pożyczki od podmiotów powiązanych:</u>						
Buforowa Sp. z o.o.	ROBYG B.V.	5) Pożyczka	WIBOR 3M + marża	6,39%	31 grudnia 2011 roku	1 029
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ROBYG B.V.	5) Pożyczka	WIBOR 3M + marża	5,43%	31 grudnia 2011 roku	8 846
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ROBYG B.V.	5) Pożyczka	WIBOR 3M + marża	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	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	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	4,19%	31 grudnia 2011 roku	4 134
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	ROBYG B.V.	5) Pożyczka	WIBOR 3M + marża	6,39%	31 grudnia 2011 roku	9 279
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	LBREP III Marina Tower S.A.R.L.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	6,03%	31 grudnia 2011 roku	18 541
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ROBYG B.V.	5) Pożyczka - odsetki	WIBOR 3M + marża	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	2)	31 grudnia 2011 roku	75
ROBYG Morena Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L.	Pożyczka - odsetki	WIBOR 3M + marża	2)	31 grudnia 2011 roku	2 124
						<u>23 517</u>

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2010 roku</i>
ROBYG S.A.	LBPOL William II S.A.R.L.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	1)	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)	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)	31 grudnia 2011 roku	125
<u>Biegące pożyczki od podmiotów powiązanych ogółem:</u>						62 705
<u>Biegąca część obligacji:</u>						
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
<u>Biegąca część obligacji ogółem:</u>						869
<u>Biegące oprocentowane kredyty i pożyczki ogółem</u>						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 odnoszą 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.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Szczegóły dotyczące oprocentowanych kredytów, pożyczek długoterminowych a także długoterminowej części leasingów finansowych oraz obligacji ujętych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2010 roku przedstawiają się następująco:

<i>Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji</i>	<i>Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2010 roku</i>
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Car Lease Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		9,36% - 11,73%	31 grudnia 2011 roku - 30 czerwca 2012 roku	38
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						
<u>Długoterminowe kredyty bankowe:</u>						
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	1)	31 grudnia 2013 roku	62 737
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	1)	31 grudnia 2012 roku	16 723
ROBYG Development Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WTBOR 1M + marża	1)	31 grudnia 2013 roku	24 188
ROBYG Development Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	Kredyt bankowy - rewolwingowy	WIBOR 1M + marża	1)	31 grudnia 2013 roku	11 187
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt bankowy - inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	1)	31 marca 2014 roku	49 927
<u>Długoterminowe kredyty bankowe ogółem:</u>						
						164 762
<u>Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych:</u>						
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	ROBYG B. V.	7) Pożyczka	EURIBOR 3M + marża	1)	31 marca 2014 roku	5 209
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	ROBYG B. V.	7) Pożyczka	EURIBOR 3M + marża	1)	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)	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)	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)	31 marca 2014 roku	7 309
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.à.r.l.	Pożyczka - odsetki	EURIBOR 3M + marża	1)	31 marca 2014 roku	302
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	ROBYG B. V.	7) Pożyczka - odsetki	WIBOR 3M + marża	1)	30 czerwca 2014 roku	4 257
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L.	Pożyczka - odsetki	WIBOR 3M + marża	1)	30 czerwca 2014 roku	4 044

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Leasingobiorca/ Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca/ Emitent obligacji	Leasingodawca / Kredytodawca/ Pożyczkodawca	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2010 roku
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych ogółem						
<u>Długoterminowa część obligacji:</u>						
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 wahały się od 2,1 do 3,2 punktów procentowych.

2) Na 31 grudnia 2010 roku powyższe salda odnoszą się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych 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. Reszta rat, zgodnie z harmonogramem spłat, 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, cały 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.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Na 31 grudnia 2011 roku kredyty bankowe zaciągnięte przez poszczególne podmioty Grupy były objęte następującymi zabezpieczeniami:

Podmiot	Kredyto dawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2011 roku	Zabezpieczenia
ROBYG Development Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	29 922 tys. PLN	▪ hipoteka łączna zwykła oraz hipoteka łączna kaucyjna o łącznej wysokości 83 594 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Warszawie Wilanowie – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Nocie 20 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, ▪ zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Development Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku, ▪ cesja wpływów ze sprzedaży lokali w ramach etapów VI, VIII-X i IX inwestycji deweloperskiej realizowanej przez spółkę ROBYG Development Sp. z o.o., ▪ pełnomocnictwo do rachunków bankowych, ▪ oświadczenie o poddaniu się egzekucji do wysokości 150% kwoty kredytu bankowego, ▪ cesja praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych finansowanego projektu, ▪ cesja praw z kontraktów i umów zawartych z głównymi wykonawcami projektu, ▪ przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej dotyczącej realizowanego projektu.
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	12 483 tys. PLN	▪ hipoteka łączna zwykła oraz hipoteka łączna kaucyjna o łącznej wysokości 72 916 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Warszawie Wilanowie – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Nocie 20 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego ▪ poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty zobowiązań wynikających z transzy inwestycyjnej oraz transzy rewolwingowej finansujących etapy V i VII, ▪ na żądanie banku – zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce ROBYG Development Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku, zabezpieczenie to wygasa w chwili ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ▪ zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Development 2 Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku, ▪ cesja wpływów ze sprzedaży lokali w ramach etapów V i VII projektu Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki, ▪ pełnomocnictwo do rachunków bankowych, ▪ oświadczenie o poddaniu się egzekucji do wysokości 150% kwoty kredytu bankowego, ▪ cesja praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych finansowanego projektu, ▪ cesja praw z kontraktów i umów zawartych z głównymi wykonawcami projektu, ▪ przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej dotyczącej realizowanego projektu.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Podmiot	Kredyto dawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2011 roku	Zabezpieczenia
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	14 835 tys. PLN	- hipoteka łączna kaucyjna w łącznej wysokości 30 000 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Nocie 20 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku, - pełnomocnictwo do rachunków bankowych, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - cesja wpływów ze sprzedaży lokali w ramach etapów I, II, IV i V projektu Osiedle Zdrowa, - cesja praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych finansowanego projektu, - cesja praw z kontraktów i umów zawartych z głównymi wykonawcami projektu, - przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej dotyczącej realizowanego projektu.
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	5 265 tys. PLN	- hipoteka łączna kaucyjna w łącznej wysokości 46 000 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Nocie 20 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, - na żądanie banku – zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku, zabezpieczenie to wygasa w chwili ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w spółce ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o., - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku, - pełnomocnictwo do rachunków bankowych, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty zobowiązań wynikających z transzy rewolwingowej finansującej etap III, - cesja wpływów ze sprzedaży lokali w ramach etapu III projektu Osiedle Zdrowa, - cesja praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych finansowanego projektu, - cesja praw z kontraktów i umów zawartych z głównymi wykonawcami projektu, - przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej dotyczącej realizowanego projektu.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Podmiot	Kredyto dawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2011 roku	Zabezpieczenia
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Nordea Bank S.A.	19 595 tys. PLN	- hipoteka łączna kaucyjna w łącznej wysokości 30.000 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Warszawie na Żoliborzu – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Nocie 20 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego - zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach ROBYG City Apartments Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem udziałowców jako zastawców o poddaniu się egzekucji w trybie przepisów prawa bankowego - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 30 000 tys. PLN, - zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelnościach z tytułu umów rachunków bankowych dla rachunków ROBYG City Apartments Sp. z o.o. prowadzonych przez Nordea Bank Polska S.A., w wysokości 30 000 tys. PLN, - poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 20 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej, - umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG City Apartments Sp. z o.o. lub ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG City Apartments Sp. z o.o. lub ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., - kaucja w kwocie stanowiącej równowartość łącznych odsetek narosłych od transzy rewolwingowej przez okres trzech miesięcy - oświadczenie ROBYG City Apartments Sp. z o.o o poddaniu się egzekucji, - podporządkowanie wszystkich pożyczek od podmiotów 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 City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank S.A.	49 045 tys. PLN	- hipoteka łączna kaucyjna w łącznej wysokości 126.900 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Warszawie na Żoliborzu – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Nocie 20 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, - zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem udziałowców jako zastawców o poddaniu się egzekucji w trybie przepisów prawa bankowego - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 126 900 tys. PLN, - zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelnościach z tytułu umów rachunków bankowych dla rachunków ROBYG City Apartments Sp. z o.o. prowadzonych przez Nordea Bank Polska S.A., w wysokości 126 900 tys. PLN, - poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 35 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej, oraz do kwoty 10 000 tys. PLN w odniesieniu do odsetek od przejętego długu, - umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG City Apartments Sp. z o.o. lub ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG City Apartments Sp. z o.o. lub ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., - kaucja w kwocie stanowiącej równowartość łącznych odsetek narosłych od transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej przez okres trzech miesięcy, - oświadczenie ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o o poddaniu się egzekucji, - podporządkowanie wszystkich pożyczek od podmiotów powiązanych otrzymanych przez ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o i przedłużenie

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Podmiot	Kredyto dawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2011 roku	Zabezpieczenia
			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 o.o.	Nordea Bank S.A.	11 759 tys. PLN	- hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 26 250 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Gdańsku – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Notach 16 i 20 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, - zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku, - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 26 250 tys. PLN, - zastaw finansowy i rejestrowy na prawach do rachunków bankowych należących do spółki ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. w kwocie 26 250 tys. PLN, - poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 1 000 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty transzy inwestycyjnej oraz do kwoty 13 000 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty transzy rewolwingowej, - umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. lub ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. lub ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., - kaucja zabezpieczająca w kwocie stanowiącej równowartość łącznych odsetek narosłych od transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej przez okres sześciu miesięcy, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - 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 Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank S.A.	45 446 tys. PLN	- hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 76 200 tys. PLN na nieruchomościach położonych w Gdańsku – wartość bilansowa nieruchomości objętych hipoteką została zaprezentowana w Notach 16 i 20 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, - zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku, - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 76 200 tys. PLN, - zastaw finansowy i rejestrowy na prawach do rachunków bankowych należących do spółki ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. prowadzonych przez Nordea Bank Polska S.A. w kwocie 76 200 tys. PLN, - poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 45 800 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty transzy inwestycyjnej oraz do kwoty 5 000 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty transzy rewolwingowej, - umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. lub ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. lub ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., - kaucja zabezpieczająca w kwocie stanowiącej równowartość łącznych

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Podmiot	Kredyto dawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2011 roku	Zabezpieczenia
			odsetek narosłych od transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej przez okres sześciu miesięcy, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - 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 Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank S.A.	5 994 tys. PLN	- hipoteka łączna kaucyjna w łącznej kwocie 40 500 tys. PLN na nieruchomości położonej w Warszawie (w dzielnicy Bemowo, na której spółka ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. prowadzi swoją inwestycję), - zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem udziałowców jako zastawców o poddaniu się egzekucji w trybie przepisów prawa bankowego, - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 40 500 tys. PLN, - zastaw finansowy i rejestrowy na należnościach wynikających z umowy rachunku bankowego dla rachunków bankowych prowadzonych przez Nordea Bank Polska S.A., w tym rachunków wykorzystywanych do obsługi wpłat od klientów dalszych etapów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., - poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 12 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy inwestycyjnej oraz do kwoty 15 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu oraz oświadczenie Spółki o poddaniu się postępowaniu egzekucyjnemu na podstawie przepisów prawa bankowego, - oświadczenie ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie przepisów prawa bankowego - umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego, - podporządkowanie spłaty pożyczek udzielonych spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. przez podmioty powiązane spłacie kredytu bankowego, - kaucja zabezpieczająca w kwocie stanowiącej równowartość łącznych odsetek narosłych od kredytu inwestycyjnego i od wykorzystanych kwot kredytu rewolwingowego przez okres trzech miesięcy.
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	13 981 tys. PLN	- hipoteka zwykła łączna do kwoty 16 238 tys. PLN oraz hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 1 624 tys. PLN ustanowione na gruntach spółki, - kaucja zabezpieczająca wpłacona do banku w kwocie 600 tys. PLN, - zastaw rejestrowy na udziałach ROBYG Morena Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku, - poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 16 238 tys. PLN, - gwarancja korporacyjna udzielona przez Spółkę do kwoty 1 400 tys. PLN na pokrycie dodatkowych kosztów związanych z inwestycją, - cesja praw z przyszłych umów sprzedaży mieszkań, - podporządkowanie pożyczek od udziałowców.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Podmiot	Kredyto dawca	Saldo kredytu na 31 grudnia 2011 roku	Zabezpieczenia
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	13 246 tys. PLN	- 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, - cesja należności z wszelkich polis ubezpieczeniowych związanych z realizowaną inwestycją, - cesja należności z umów zawartych z nabywcami mieszkań, - cesja praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą, - przeniesienie własności (podlega warunkowi zawieszającemu) wszelkich praw do dokumentacji budowlanej (architektonicznej i budowlanej) dotyczącej realizowanej inwestycji, - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. (do czasu ustanowienia zastawu zwykłego), - podporządkowanie pożyczek od jednostek powiązanych w wysokości 13 109 tys. PLN.
ROBYG S.A.	Getin Noble Bank S.A.	0 (*)	- hipoteka na nieruchomości będącej w posiadaniu Fort Property Sp. z o.o., spółki zależnej od Spółki, do kwoty 36 000 tys. PLN, - weksel in blanco wystawiony przez kredytobiorcę wraz z poddaniem się egzekucji, - pełnomocnictwo na rzecz banku do wszystkich rachunków bankowych prowadzonych w banku, - kaucja złożona zgodnie z prawem bankowym na kwotę nie niższą niż 480 tys. PLN, - zastaw na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółki Fort Property Sp. z o.o. na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółki Fort Property Sp. z o.o.

(*) Na dzień 31 grudnia 2011 roku nie dokonano wypłaty kredytu udzielonego spółce Robyg S.A. przez Getin Noble Bank S.A.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa posiadała do dyspozycji 114 755 tys. PLN (31 grudnia 2010 roku: 123 248 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów i pożyczek, dla których wszystkie warunki zawieszające zostały spełnione.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku miały miejsce następujące zmiany dotyczące warunków kredytów bankowych zaciągniętych przez poszczególne podmioty należące do Grupy:

25.1. Nowe umowy oraz zmiany w umowach kredytowych, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku

ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.

W dniu 10 czerwca 2011 roku spółka ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu bankowego zawartej przez tę spółkę celową z bankiem Nordea Bank Polska S.A., na mocy którego wprowadzono następujące istotne zmiany do wspomnianej umowy kredytowej:

- udostępnienie spółce celowej transzy rewolwingowej w wysokości 18 000 tys. PLN, dostępnej dla wszystkich etapów projektu,
- wzrost marży kredytu o 0,4 punktu procentowego.

Dodatkowe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku w związku z podpisanym aneksem do umowy kredytowej opisanym powyżej są następujące:

- 18 000 tys. PLN – wartość poręczenia udzielonego przez ROBYG S.A. jako zabezpieczenie w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu,
- Umowa zobowiązująca ROBYG S.A. do udzielenia pożyczki podporządkowanej do kwoty 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia przez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. budżetu

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

kosztów realizowanego projektu w miejsce umowy zobowiązującej Nanette Real Estate Group N.V. do udzielenia podporządkowanych pożyczek do wysokości 40 000 tys. PLN.

W dniu 22 grudnia 2011 roku spółka ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu bankowego zawartej przez tę spółkę celową z bankiem Nordea Bank Polska S.A., na mocy którego wprowadzono następujące istotne zmiany do wspomnianej umowy kredytowej:

- zgodnie z umową o przejęciu długu zawartą w dniu 30 listopada 2011 roku, spółka ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.), na którą została przeniesiona zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., przystąpiła do umowy kredytu bankowego jako współkredytobiorca wraz ze spółką ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.,
- transza inwestycyjna, pierwotnie udzielona spółce ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., została przeniesiona na spółkę ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. w kwocie 45 800 tys. PLN (Kredyt nr 2), zaś pozostała kwota kredytu w wysokości 1 000 tys. PLN (Kredyt nr 1) pozostała w spółce ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.,
- transza rewolwingowa, pierwotnie udzielona spółce ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. w kwocie 18 000 tys. PLN, została udostępniona spółce ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. w kwocie 13 000 tys. PLN (Kredyt nr 1) oraz spółce ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. w kwocie 5 000 tys. PLN (Kredyt nr 2) w celu realizacji wszystkich etapów inwestycji,
- w przypadku całkowitej spłaty transzy rewolwingowej udostępnionej spółce ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., istnieje możliwość przeniesienia całkowitej udostępnionej kwoty w wysokości 13 000 tys. PLN na spółkę ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. za zgodą komitetu kredytowego banku w drodze podwyższenia kwoty kredytu udostępnionego tej spółce.

Spółka ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. ustanowiła następujące zabezpieczenia na rzecz banku udzielającego finansowania tytułem zabezpieczenia spłaty zobowiązań wynikających ze wspomnianej umowy kredytu bankowego:

- hipoteka łączna kaucyjna na nieruchomościach będących własnością spółki ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. na rzecz banku tytułem zabezpieczenia należności banku wynikających z transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej w łącznej kwocie 76 200 tys. PLN,
- zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 76 200 tys. PLN,
- zastaw finansowy i rejestrowy na prawach do rachunków bankowych należących do spółki ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. prowadzonych przez Nordea Bank Polska S.A. w kwocie 76 200 tys. PLN,
- poręczenie udzielone przez ROBYG S.A. do kwoty 45 800 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu inwestycyjnego oraz do kwoty 5 000 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu rewolwingowego,
- umowa zobowiązująca ROBYG S.A. do udzielenia ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. lub ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. lub ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.,
- kaucja zabezpieczająca w kwocie stanowiącej równowartość łącznych odsetek narosłych od transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej przez okres sześciu miesięcy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
- podporządkowanie wszystkich pożyczek od podmiotów powiązanych oraz przeniesienie okresu spłaty tych pożyczek na okres po terminie spłaty kredytu bankowego, nie wcześniej niż dnia 30 czerwca 2014 roku (w zależności od tego, który z tych warunków nastąpi później).

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Dokonano odpowiednich zmian we wszystkich zabezpieczeniach ustanowionych na rzecz banku przez spółkę ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. w celu odzwierciedlenia zmian wprowadzonych w umowie kredytu bankowego, m.in.:

- kwota hipoteki łącznej kaucyjnej na nieruchomościach będących własnością spółki ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. na rzecz banku, pierwotnie ustanowionej tytułem zabezpieczenia wszystkich należności banku wynikających z transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej, została obniżona do 26 250 tys. PLN,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 26 250 tys. PLN,
- zastaw finansowy i rejestrowy na prawach do rachunków bankowych należących do spółki ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. w kwocie 26 250 tys. PLN,
- poręczenie udzielone przez ROBYG S.A. do kwoty 1 000 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu inwestycyjnego oraz do kwoty 13 000 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu rewolwingowego,
- zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku,
- podporządkowanie wszystkich pożyczek od podmiotów powiązanych oraz przeniesienie okresu spłaty tych pożyczek na okres po terminie spłaty kredytu bankowego, nie wcześniej niż dnia 30 czerwca 2014 roku (w zależności od tego, który z tych warunków nastąpi później).

W dniu 30 listopada 2011 roku, spółki ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. i Nordea Bank Polska S.A. podpisały umowę o przejęciu długu przez spółkę ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. oraz o zwolnieniu z długu spółki ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. Spółka ROBYG S.A. została stroną tej umowy jako poręczyciel. Na podstawie tej umowy, Nordea Bank Polska S.A. wyraziła zgodę na przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. na spółkę ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. wraz z Kredytem Inwestycyjnym nr 2 oraz Kredytem Rewolwingowym nr 2, opisanymi powyżej. Po podpisaniu tych umów kredytowych, spółka ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. wstąpiła jako wyłączny kredytobiorca w prawa i obowiązki wynikające z Kredytu Inwestycyjnego nr 2 oraz Kredytu Rewolwingowego nr 2. Ponadto ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. wstąpiła jako nowy kredytobiorca we wszystkie zabezpieczenia dotyczące tych umów kredytowych w miejsce spółki ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. pozostała wyłącznym kredytobiorcą w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego nr 1 i Kredytu Rewolwingowego nr 1.

Wszystkie nowe zabezpieczenia i zmiany dotychczasowych zabezpieczeń kredytów udzielonych przez bank opisano powyżej.

ROBYG City Apartments Sp. z o.o.

W dniu 21 grudnia 2011 roku spółka ROBYG City Apartments Sp. z o.o. podpisała z Nordea Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu bankowego zawartej przez tę spółkę celową z bankiem, na mocy którego wprowadzono następujące istotne zmiany do wspomnianej umowy kredytowej:

- zgodnie z umową o przejęciu długu zawartą w dniu 29 listopada 2011 roku, spółka ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od ROBYG City Apartments Sp. z o.o.), na którą została przeniesiona zorganizowana część przedsiębiorstwa spółki ROBYG City Apartments Sp. z o.o., przystąpiła do umowy kredytu bankowego jako współkredytobiorca wraz ze spółką ROBYG City Apartments Sp. z o.o.,
- transza inwestycyjna, pierwotnie udzielona spółce ROBYG City Apartments Sp. z o.o., została przeniesiona na spółkę ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. w kwocie 49 600 tys. PLN,
- transza rewolwingowa, pierwotnie udzielona spółce ROBYG City Apartments Sp. z o.o. w kwocie 55 000 tys. PLN, została udostępniona spółce ROBYG City Apartments Sp. z o.o. w kwocie 20 000 tys. PLN (Kredyt nr 1) oraz spółce ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. w kwocie 35 000 tys. PLN (Kredyt nr 2) w celu realizacji wszystkich etapów inwestycji
- w przypadku całkowitej spłaty transzy rewolwingowej udostępnionej spółce ROBYG City Apartments Sp. z o.o., istnieje możliwość przeniesienia za zgodą komitetu kredytowego banku

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- całkowitej udostępnionej kwoty 20 000 tys. PLN, na wniosek spółki ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., przedstawiony bankowi nie później niż 30 września 2012 roku, na spółkę ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. w drodze podwyższenia kwoty kredytu udostępnionego tej spółce,
- termin spłaty transzy rewolwingowej i inwestycyjnej przeniesionych na spółkę ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. został wydłużony do 30 grudnia 2014 roku,
 - termin spłaty transzy rewolwingowej i inwestycyjnej udostępnionych spółce ROBYG City Apartments Sp. z o.o. został zmieniony na 30 grudnia 2012 roku

Spółka ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. ustanowiła następujące zabezpieczenia na rzecz banku udzielającego finansowania tytułem zabezpieczenia spłaty zobowiązań wynikających ze wspomnianej umowy kredytu bankowego:

- hipoteka łączna kaucyjna na nieruchomościach będących własnością spółki ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. na rzecz banku, ustanowiona tytułem zabezpieczenia należności banku wynikających z transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej w wysokości 126 900 tys. PLN,
- zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 126 900 tys. PLN,
- zastaw finansowy i rejestrowy na prawach do rachunków bankowych należących do spółki ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. w wysokości 126 900 tys. PLN,
- poręczenie udzielone przez ROBYG S.A. do kwoty 35 000 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu rewolwingowego oraz do kwoty 10 000 tys. PLN tytułem zabezpieczenia spłaty odsetek od przejętego długu,
- umowa zobowiązująca ROBYG S.A. do udzielenia ROBYG City Apartments Sp. z o.o. lub ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG City Apartments Sp. z o.o. lub ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.,
- kaucja w kwocie stanowiącej równowartość łącznych odsetek narosłych od transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej przez okres trzech miesięcy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji,

Dokonano odpowiednich zmian we wszystkich zabezpieczeniach ustanowionych na rzecz banku przez spółkę ROBYG City Apartments Sp. z o.o. w celu odzwierciedlenia zmian wprowadzonych w umowie kredytu bankowego, m.in.:

- kwota hipoteki łącznej kaucyjnej na nieruchomościach będących własnością spółki ROBYG City Apartments Sp. z o.o. na rzecz banku, pierwotnie ustanowionej tytułem zabezpieczenia wszystkich należności banku wynikających z transzy inwestycyjnej i transzy rewolwingowej, została obniżona do 30 000 tys. PLN,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 30 000 tys. PLN,
- zastaw finansowy i rejestrowy na prawach do rachunków bankowych należących do spółki ROBYG City Apartments w wysokości 30 000 tys. PLN,
- poręczenie udzielone przez ROBYG S.A. do kwoty 20 000 tys. PLN, jako zabezpieczenie spłaty w odniesieniu do transzy rewolwingowej,
- zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG City Apartments Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku.

W dniu 29 listopada 2011 roku, spółki ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. i Nordea Bank Polska S.A. podpisały umowę o przejęciu długu przez spółkę ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. oraz o zwolnieniu z długu spółki ROBYG City Apartments Sp. z o.o. Spółka ROBYG S.A. została stroną tej umowy jako poręczyciel. Na podstawie tej umowy, Nordea Bank Polska

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

S.A. wyraziła zgodę na przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki ROBYG City Apartments Sp. z o.o. na spółkę ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. wraz z Kredytem Inwestycyjnym nr 2 oraz Kredytem Rewolwingowym nr 2, opisanymi powyżej. Po podpisaniu tych umów kredytowych, spółka ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. wstąpiła jako wyłączny kredytobiorca w prawa i obowiązki wynikające z Kredytu Inwestycyjnego nr 2 oraz Kredytu Rewolwingowego nr 2. Ponadto ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. wstąpiła jako nowy kredytobiorca we wszystkie zabezpieczenia dotyczące tych umów kredytowych w miejsce spółki ROBYG City Apartments Sp. z o.o. ROBYG City Apartments Sp. z o.o. pozostała wyłącznym kredytobiorcą w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego nr 1 i Kredytu Rewolwingowego nr 1.

Wszystkie nowe zabezpieczenia i zmiany dotychczasowych zabezpieczeń kredytów udzielonych przez bank opisano powyżej.

ROBYG Morena Sp. z o.o.

W dniu 30 marca 2011 roku spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu bankowego zawartej przez tę spółkę celową z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na mocy której wprowadzono między innymi następujące zmiany do wspomnianej umowy kredytowej:

- przesunięcie terminu spłaty części kwoty kredytu wynoszącej 1 738 tys. PLN do dnia 31 grudnia 2011 roku oraz ostatecznej spłaty pozostałego salda kredytu w wysokości 14 500 tys. PLN do dnia 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%.

Następujące zmiany zostały wprowadzone do zabezpieczeń kredytu bankowego:

- kwota hipoteki zwykłej łącznej na nieruchomości, na którym spółka prowadzi swoją inwestycję deweloperską została obniżona do 16 238 tys. PLN, zaś kwota hipoteki kaucyjnej łącznej do 1 624 tys. PLN,
- kaucja pieniężna zabezpieczająca spłatę odsetek od kredytu została zmniejszona z 2 080 tys. PLN do 600 tys. PLN,
- ROBYG S.A. udzielił poręczenia na zabezpieczenie spłaty transzy kredytu w kwocie 16 238 tys. PLN,
- ROBYG S.A. udzielił gwarancji korporacyjnej w kwocie 1 400 tys. PLN na pokrycie dodatkowych kosztów.

ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. / ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.

W dniu 16 czerwca 2011 roku spółka ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. podpisała nową umowę kredytową z bankiem Nordea Bank Polska S.A., na podstawie której wspomniany bank zobowiązał się do udzielenia tej spółce celowej kredytu bankowego w wysokości 27 000 tys. PLN. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie najważniejszych warunków umowy kredytu bankowego:

- transza inwestycyjna w wysokości 12 000 tys. PLN z przeznaczeniem na spłatę istniejącego kredytu bankowego (w wysokości 4 700 tys. PLN) oraz pożyczek udzielonych spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.,
- transza rewolwingowa w wysokości 15 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów związanych z realizacją inwestycji prowadzonej przez spółkę ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.,
- termin spłaty kredytu do dnia 31 grudnia 2014 roku,
- oprocentowanie kredytu w wysokości stopy WIBOR 1M plus marża banku.

W związku z powyższym kredytem bankowym ustanowiono następujące zabezpieczenia:

- hipoteka kaucyjna łączna w wysokości 40 500 tys. PLN ustanowiona na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie (w dzielnicy Bemowo, na której to spółka ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. prowadzi inwestycję),

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach w spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę ROBYG S.A. wraz z oświadczeniem spółki ROBYG S.A. o poddaniu się egzekucji na podstawie przepisów prawa bankowego,
- zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach w spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Wildetio Limited wraz z oświadczeniem spółki Wildetio Limited o poddaniu się egzekucji na podstawie przepisów prawa bankowego,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 40 500 tys. PLN,
- zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelnościach wynikających z umów rachunku bankowego dla rachunków bankowych posiadanych przez spółkę ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. w banku Nordea Bank Polska S.A., w tym na rachunkach bankowych wykorzystywanych do wpłat od klientów z drugiego i dalszych etapów projektu realizowanego przez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.,
- poręczenie udzielone przez spółkę ROBYG S.A. do kwoty 12 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy inwestycyjnej oraz do kwoty 15 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu oraz oświadczenie spółki ROBYG S.A. o poddaniu się egzekucji na podstawie przepisów prawa bankowego,
- oświadczenie spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji na podstawie przepisów prawa bankowego,
- umowa zobowiązująca do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy spółką ROBYG S.A. jako pożyczkodawcą a spółką ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązująca spółkę ROBYG S.A. do udzielenia pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego,
- podporządkowanie spłaty pożyczek udzielonych spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. przez podmioty powiązane spłacie kredytu bankowego,
- kaucja zabezpieczająca w kwocie odpowiadającej łącznym odsetkom narosłym od kredytu inwestycyjnego oraz wykorzystanej kwocie kredytu rewolwingowego w okresie trzech miesięcy.

W dniu 7 listopada 2011 roku, spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. i Nordea Bank Polska S.A. podpisały Umowę o przejęciu długu przez spółkę ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. oraz o zwolnieniu z długu spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz o zmianie umowy kredytu bankowego zawartej z bankiem w dniu 16 czerwca 2011 roku. Na podstawie tej umowy, Nordea Bank Polska S.A. wyraziła zgodę na przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. na spółkę ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. wraz z kredytem udzielonym spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu bankowego z dnia 16 czerwca 2011 roku. Po podpisaniu wspomnianej umowy, spółka ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. wstąpiła jako wyłączny kredytobiorca w prawa i obowiązki wynikające z umowy kredytu bankowego z dnia 16 czerwca 2011 roku. Spółka ta wstąpiła ponadto jako nowy kredytobiorca we wszystkie zabezpieczenia dotyczące tej umowy kredytowej w miejsce spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. Tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu oraz wszelkich pozostałych zobowiązań wynikających ze wspomnianej umowy kredytu bankowego, Spółka ustanowiła następujące zabezpieczenia na rzecz banku, m.in.:

- umowa zobowiązująca do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy spółką ROBYG S.A. jako pożyczkodawcą a spółką ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązująca spółkę ROBYG S.A. do udzielenia pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego,

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- oświadczenie ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie przepisów prawa bankowego,
- podporządkowanie spłacie kredytu bankowego pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. lub przejętych przez nią na podstawie umów o przejęcie długu,
- poręczenie udzielone przez spółkę ROBYG S.A. do kwoty 12 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy inwestycyjnej oraz do kwoty 15 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu oraz oświadczenie spółki ROBYG S.A. o poddaniu się egzekucji na podstawie przepisów prawa bankowego

ROBYG S.A.

W dniu 23 grudnia 2011 roku Spółka podpisała umowę kredytu bankowego z Getin Noble Bank S.A., zmienioną następnie aneksem nr 1 z dnia 31 stycznia 2012 roku. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie najważniejszych warunków umowy kredytu bankowego:

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

Zabezpieczenia ustanowione w związku z kredytem obejmują:

- hipoteka na pierwszym miejscu na nieruchomości będącej własnością Fort Property Sp. z o.o., spółki zależnej od Spółki, do kwoty 36 000 tys. PLN,
- weksel in blanco wystawiony przez kredytobiorcę wraz z poddaniem się egzekucji,
- pełnomocnictwo na rzecz banku do wszystkich rachunków bankowych prowadzonych w banku,
- kaucja wniesiona zgodnie z prawem bankowym na kwotę nie niższą niż 480 tys. PLN,
- zastaw na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółki Fort Property Sp. z o.o. ustanowiony na podstawie przepisów kodeksu cywilnego,
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółki Fort Property Sp. z o.o.

ROBYG Development Sp. z o.o.

W dniu 30 września 2011 roku spółka ROBYG Development Sp. z o.o. podpisała następujące nowe umowy kredytowe oraz aneks do umowy kredytowej zawartej przez tę spółkę celową z Bankiem Millennium S.A.:

- nowa umowa o kredyt inwestycyjny (nr 3063/11/406/04, zwany dalej "Kredytem Inwestycyjnym nr 1") w wysokości 11 797 tys. PLN z przeznaczeniem na częściową spłatę transzy inwestycyjnej w wysokości 24 255 tys. PLN finansującej nieruchomości, na których realizowany jest etap VIII-X projektu deweloperskiego „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki” realizowanego przez spółkę ROBYG Development Sp. z o.o. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie najważniejszych warunków umowy kredytu bankowego:
 - termin spłaty kredytu został ustalony na daty przypadające po ukończeniu realizacji poszczególnych etapów projektu, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2013 roku,
 - oprocentowanie kredytu w wysokości stopy WIBOR 1M plus marża banku,

W związku z powyższym kredytem bankowym ustanowiono następujące zabezpieczenia:

- hipoteka łączna do wysokości 200% kwoty udzielonego kredytu ustanowiona na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie (dzielnica Wilanów), przeznaczonej pod realizację etapu VIII-X projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę ROBYG Development Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce ROBYG Development Sp. z o.o. udzielony na rzecz banku,

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- o cesja na rzecz banku wszelkich wpływów z tytułu sprzedaży lokali w ramach etapów VI, VIII-X i IX wspomnianego projektu,
 - o oświadczenie o poddaniu się egzekucji do wysokości 150% kwoty kredytu,
 - o podporządkowanie spłaty wszystkich dotychczasowych pożyczek udzielonych spółce ROBYG Development Sp. z o.o. przez podmioty powiązane spłacie kredytu bankowego.
- nowa umowa o kredyt inwestycyjny (nr 3061/11/406/04, zwany dalej "Kredytem Inwestycyjnym nr 2") w wysokości 12 458 tys. PLN z przeznaczeniem na częściową spłatę transzy inwestycyjnej w wysokości 24 255 tys. PLN finansującej nieruchomości, na których realizowane są etapy V i VII projektu deweloperskiego „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki” realizowanego przez spółkę ROBYG Development 2 Sp. z o.o. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie najważniejszych warunków umowy kredytu bankowego:
 - o termin spłaty kredytu został ustalony na daty przypadające po ukończeniu realizacji poszczególnych etapów projektu, nie później niż dnia 31 grudnia 2013 roku,
 - o oprocentowanie kredytu w wysokości stopy WIBOR 1M plus marża banku,
- W związku z powyższym kredytem bankowym ustanowiono następujące zabezpieczenia:
 - o hipoteka łączna do wysokości 200% kwoty udzielonego kredytu ustanowiona na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie (dzielnica Wilanów), przeznaczonej pod realizację etapów V i VII projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę ROBYG Development 2 Sp. z o.o.,
 - o cesja na rzecz banku wszelkich wpływów z tytułu sprzedaży lokali w ramach etapów V i VII wspomnianego projektu,
 - o oświadczenie o poddaniu się egzekucji do wysokości 150% kwoty kredytu,
 - o poręczenie udzielone przez Spółkę do wysokości kredytu i zobowiązań z nim związanych,
 - o zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku,
 - o na żądanie banku - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce ROBYG Development Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku do czasu ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach spółki ROBYG Development 2 Sp. z o.o.,
 - o podporządkowanie spłaty wszystkich dotychczasowych pożyczek udzielonych spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. przez podmioty powiązane spłacie kredytu bankowego.
- nowa umowa o kredyt odnawialny (nr 3059/11/408/04, zwany dalej "Kredytem Odnawialnym") w wysokości 24 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie nakładów inwestycyjnych, związanych z realizacją etapów V i VII projektu deweloperskiego "Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki", realizowanego przez spółkę ROBYG Development 2 Sp. z o.o., oraz na finansowanie odsetek od Kredytu Inwestycyjnego nr 2. Poniżej przedstawione zostało podsumowanie najważniejszych warunków umowy kredytu bankowego:
 - o termin spłaty kredytu został ustalony na daty przypadające po ukończeniu realizacji poszczególnych etapów projektu, nie później niż dnia 31 grudnia 2013 roku,
 - o oprocentowanie kredytu w wysokości stopy WIBOR 1M plus marża banku,
- W związku z powyższym kredytem bankowym ustanowiono następujące zabezpieczenia:
 - o hipoteka łączna do wysokości 200% kwoty udzielonego kredytu ustanowiona na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie (dzielnica Wilanów), przeznaczonej pod realizację etapów V i VII projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę ROBYG Development 2 Sp. z o.o.,
 - o cesja praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących realizowanej inwestycji na rzecz banku w całym okresie kredytowania,
 - o cesja praw z kontraktów i umów zawartych z głównymi wykonawcami inwestycji,
 - o przewłaszczenie wszelkich praw do dokumentacji technicznej (architektoniczno-budowlanej) realizowanej inwestycji,

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- cesja na rzecz banku wszelkich wpływów ze sprzedaży lokali w ramach etapów V i VII wspomnianego projektu,
 - poręczenie udzielone przez Spółkę do wysokości kredytu i zobowiązań z nim związanych,
 - na żądanie banku - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce ROBYG Development Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku, do czasu ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach spółki ROBYG Development 2 Sp. z o.o.
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku,
 - podporządkowanie spłaty wszystkich dotychczasowych pożyczek udzielonych spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. przez podmioty powiązane spłacie kredytu bankowego.
- aneks do istniejącej umowy o kredyt odnawialny (nr 77406558) udzielony spółce ROBYG Development Sp. z o.o. w wysokości 30 000 tys. PLN, na mocy którego wprowadzono do wspomnianej umowy kredytowej następujące najistotniejsze zmiany:
 - przeznaczenie kredytu na częściowe finansowanie nakładów inwestycyjnych, związanych z realizacją etapów VI, VIII-X i IX projektu deweloperskiego „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki”, realizowanego przez spółkę ROBYG Development Sp. z o.o. oraz finansowanie odsetek od Kredytu Inwestycyjnego nr 1 jak również refinansowanie wydatków inwestycyjnych poniesionych na finansowanie poszczególnych faz inwestycji ze środków własnych ROBYG Development Sp. z o.o.,
 - W związku z powyższym kredytem bankowym ustanowiono następujące zabezpieczenia:
 - hipoteka kaucyjna łączna do wysokości 200% kwoty udzielonego kredytu ustanowiona na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie (dzielnica Wilanów), na której spółka ROBYG Development Sp. z o.o. realizuje swój projekt deweloperski,
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce ROBYG Development Sp. z o.o. udzielony na rzecz banku,
 - cesja praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących realizowanej inwestycji na rzecz banku w całym okresie kredytowania,
 - cesja praw z kontraktów i umów zawartych z głównymi wykonawcami inwestycji,
 - przewłaszczenie wszelkich praw do dokumentacji technicznej (architektoniczno-budowlanej) realizowanej inwestycji,
 - cesja na rzecz banku wszelkich wpływów ze sprzedaży lokali w ramach wspomnianych etapów projektu.
 - bank udzielił ponadto zgody na dystrybucję w formie zaliczek na poczet dywidendy, dywidend lub spłaty pożyczek od podmiotów powiązanych kwot w wysokości 20 000 tys. PLN w ciężar kredytu rewolwingowego.

Zawarcie powyższych nowych umów kredytowych przez spółkę ROBYG Development Sp. z o.o. związane jest z reorganizacją działalności spółki ROBYG Development Sp. z o.o., opisaną szczegółowo w Nocie nr 11.2 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W dniu 21 października 2011 roku, spółki ROBYG Development Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o. i Bank Millennium S.A. podpisały umowę o warunkowym zwolnieniu z długu w związku z jego przejęciem. Na podstawie tej umowy, spółka ROBYG Development Sp. z o.o. została zwolniona ze wszystkich zobowiązań związanych z umową kredytu rewolwingowego nr 3059/11/408/04 oraz umową kredytu inwestycyjnego nr 3061/11/406/04, związanymi z realizacją etapów V i VII inwestycji „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki”. Wszystkie zobowiązania związane z wyżej wymienionymi umowami kredytowymi zostały przejęte przez spółkę ROBYG Development 2 Sp. z o.o., która została wyłącznym kredytobiorcą w odniesieniu do tych umów kredytowych. Spółka ROBYG Development Sp. z o.o. pozostała wyłącznym kredytobiorcą w odniesieniu do umowy kredytu inwestycyjnego nr 3063/11/406/04 oraz umowy kredytu rewolwingowego nr 77406558, związanych z realizacją etapów VI, VIII-X i IX.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Wszystkie zabezpieczenia ustanowione w związku z wyżej wymienionymi umowami kredytowymi opisano powyżej.

ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.

W dniu 14 listopada 2011 roku spółka ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. podpisała nową umowę kredytu bankowego oraz następujący aneks do istniejącej umowy kredytu bankowego zawartej przez tę spółkę celową z bankiem Bank Millennium S.A.:

- Nowa umowa kredytu rewalwingowego (nr 3054/11/408/04, zwany dalej „Kredytem Inwestycyjnym nr 2”) w kwocie 23 000 tys. PLN z przeznaczeniem na częściową spłatę istniejącego kredytu bankowego nr 84290618 w kwocie 5 265 tys. PLN oraz na częściowe finansowanie wydatków brutto, podatku VAT oraz innych zobowiązań związanych z realizacją etapu III inwestycji „Osiedle Zdrowa” realizowanej przez spółkę ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.; poniżej znajduje się podsumowanie najważniejszych postanowień umowy kredytowej:
 - termin spłaty kredytu został ustalony na daty przypadające po ukończeniu budowy poszczególnych etapów inwestycji, nie później jednak niż dnia 30 września 2013 roku,
 - oprocentowanie kredytu w wysokości stopy WIBOR 1M powiększonej o marżę banku,
- W związku z kredytem ustanowiono następujące zabezpieczenia:
 - hipoteka kaucyjna łączna do wysokości 200% kwoty udzielonego kredytu ustanowiona na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie (dzielnica Wilanów), na której spółka ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. realizuje III etap swojego projektu deweloperskiego,
 - cesja na rzecz banku wpływów ze sprzedaży lokali w ramach III etapu wspomnianego projektu,
 - cesja praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących realizowanej inwestycji,
 - cesja praw z kontraktów i umów zawartych z głównymi wykonawcami inwestycji,
 - przewłaszczenie wszelkich praw do dokumentacji technicznej realizowanej inwestycji,
 - poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty kredytu i powiązanych zobowiązań,
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o. udzielony na rzecz banku,
 - na żądanie banku – zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. na rzecz banku, zabezpieczenie to wygasa z chwilą ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w spółce ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych spółce ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. przez podmioty powiązane spłacie kredytu bankowego.
- Zmiana istniejącej umowy kredytu rewalwingowego (nr 84290618) udzielonego spółce ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. w kwocie 15 000 tys. PLN (Kredyt nr 1). Poniżej przedstawiono podsumowanie najważniejszych postanowień umowy kredytowej:
 - przeznaczeniem kredytu jest częściowe finansowanie wydatków brutto, podatku VAT oraz innych zobowiązań związanych z realizacją etapów I, II, IV i V inwestycji „Osiedle Zdrowa” realizowanej przez spółkę ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. oraz finansowanie odsetek od kredytu rewalwingowego udzielonego tej spółce celowej przez bank – Kredyt nr 1;
 - termin spłaty kredytu został ustalony na daty przypadające po ukończeniu budowy poszczególnych etapów inwestycji, nie później niż 30 czerwca 2012 roku,
 - oprocentowanie kredytu w wysokości stopy WIBOR 1M powiększonej o marżę banku,
- w związku z kredytem ustanowiono następujące zabezpieczenia:
 - hipoteka kaucyjna łączna do wysokości 200% kwoty udzielonego kredytu ustanowiona na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie (dzielnica Wilanów), na której spółka ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. realizuje swój projekt deweloperski,
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. ustanowiony na rzecz banku,

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- cesja wpływów ze sprzedaży lokali w ramach etapów I, II, IV i V projektu,
- cesja należności z wszelkich polis ubezpieczeniowych związanych z realizowaną inwestycją,
- cesja praw z kontraktów i umów zawartych z głównymi wykonawcami inwestycji,
- przewłaszczenie wszelkich praw do dokumentacji technicznej realizowanej inwestycji,
- podporządkowanie pożyczek udzielonych spółce ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. przez podmioty powiązane spłacie kredytu bankowego do kwoty 8 123 tys. PLN.
- bank udzielił ponadto zgody na dystrybucję w formie zaliczek na poczet dywidendy, dywidend lub spłaty pożyczek od podmiotów powiązanych kwoty w wysokości 20 000 tys. PLN na poczet kwoty ciągnięcia kredytu.

Podpisanie powyższej nowej umowy kredytu bankowego przez spółkę ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. związane jest z reorganizacją działalności spółki ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., co szczegółowo opisane zostało w Nocie 11.2 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W dniu 17 listopada 2011 roku, spółki ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. i Bank Millennium S.A. podpisały umowę o warunkowym zwolnieniu z długu w związku z jego przejęciem. Na podstawie tej umowy, spółka ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. została zwolniona ze wszystkich zobowiązań związanych z umową kredytu rewolwingowego nr 3054/11/408/04 związaną z realizacją etapu III inwestycji „Osiedle Zdrowa”. Wszystkie zobowiązania związane z wyżej wymienioną umową kredytową zostały przejęte przez spółkę ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o., która została wyłącznym kredytobiorcą w odniesieniu do tej umowy kredytowej. Spółka ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. pozostała wyłącznym kredytobiorcą w odniesieniu do umowy kredytu rewolwingowego nr 84290618, związanej z realizacją etapów I, II, IV i V. Wszystkie zabezpieczenia ustanowione w związku z wyżej wymienionymi umowami kredytowymi opisano powyżej.

25.2. Nowe emisje obligacji dokonane przez Grupę.

W dniu 18 kwietnia 2011 roku Spółka wyemitowała w trybie oferty publicznej 400 000 sztuk obligacji na okaziciela serii D Spółki o wartości nominalnej 100 zł każda. Główne warunki dokonanej emisji obligacji przedstawiały się następująco:

- Łączna wartość nominalna emisji wyniosła 40 000 tys. PLN.
- Oprocentowanie obligacji jest stałe w skali roku, naliczane począwszy od daty emisji do dnia wykupu. Odsetki będą wypłacane kwartalnie.
- Wykup obligacji został określony na 4 lata od daty emisji (przy czym Spółka ma prawo wykupu obligacji przed dniem ich wymagalności na warunkach określonych w propozycji nabycia obligacji).
- Zabezpieczeniem emisji obligacji jest hipoteka na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym gruntu przez spółkę Wilanów Office Center Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki (w kwocie 54,2 mln PLN) pokrywa wartość nominalną obligacji oraz wszystkie naliczone odsetki.

Wpływy uzyskane z obligacji będą przeznaczone na finansowanie projektu realizowanego przez spółkę Wilanów Office Center Sp. z o.o. oraz w celu finansowania innych potrzeb finansowych Grupy.

Obligacje mają wbudowaną opcję wykupu przysługującą emitentowi, pozwalającą na przedterminowy wykup w dowolnym terminie w okresie 7 dni od dnia przypadającego po upływie 12 miesięcy od daty emisji obligacji lub w innym terminie przypadającym po upływie 24 miesięcy od daty emisji obligacji.

W 2011 roku rozpoczęto również notowania istniejących obligacji serii A, B, C i D w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

	<i>Rezerwa na sprawy sądowe</i>	<i>Rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste</i>	<i>Pozostałe rezerwy</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2011 roku	212	10 644	-	10 856
Nabycie jednostki zależnej	-	1 932	52	1 984
Utworzone w ciągu roku obrotowego	1 272	2 953	-	4 225
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	(14)	-	-	(14)
Na dzień 31 grudnia 2011 roku	1 470	15 529	52	17 051
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2011 roku	1 470	15 529	52	17 051
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2011 roku	-	-	-	-
Na dzień 1 stycznia 2010 roku	288	9 928	-	10 216
Utworzone w ciągu roku obrotowego	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	-	-	-	-

26.2. Rezerwa na postępowania sądowe

Saldo rezerwy na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosiło łącznie 1 470 tys. PLN i obejmowało postępowania sądowe związane z roszczeniami klientów Grupy (rezerwa utworzona na te postępowania wynosiła 220 tys. PLN) oraz rezerwy na pozwy otrzymane przez Grupę w 2011 roku od wspólnot mieszkaniowych (w kwocie 1 250 tys. PLN, szczegółowo opisanych w Nocie 10.4 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Saldo rezerwy na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosiło łącznie 212 tys. PLN i obejmowało trzy postępowania sądowe związane z rozliczeniami z klientami Spółek z Grupy. 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 - 2011 (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 a także wycen będących podstawą do ustalenia tych opłat.

Ponadto, Morena Sp. z o.o. jest stroną postępowania prowadzonego przeciwko Gminie Gdańsk w zakresie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2009 - 2011 w odniesieniu do gruntu zlokalizowanego w Gdańsku, na którym Grupa realizuje inwestycję „Słoneczna Morena”. Również, ROBYG City Apartment Sp. z o.o. jest stroną postępowania prowadzonego przeciwko Gminie Warszawa w zakresie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2010 i 2011 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.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2010 roku
<u>Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:</u>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	320	379
Wobec pozostałych podmiotów	29 852	21 089
	<u>30 172</u>	<u>21 468</u>
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
VAT	1 159	845
Podatek u źródła	99	-
Podatek dochodowy od osób fizycznych	93	50
Pozostałe	180	101
	<u>1 531</u>	<u>996</u>
Pozostałe zobowiązania		
Wynagrodzenia pracowników	486	4
Zobowiązania na rzecz podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	9 000	-
Kaucje od podwykonawców	8 766	6 956
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa spółek Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 30)	77	106
Pozostałe zobowiązania w stosunku do pozostałych podmiotów	102	54
	<u>18 431</u>	<u>7 120</u>
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	<u>50 134</u>	<u>29 584</u>
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:</u>		
Kaucje od podwykonawców	6 330	2 889
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	<u>6 330</u>	<u>2 889</u>

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

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

28. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE ORAZ ZALICZKI OTRZYMANE OD KLIENTÓW

28.1. Zaliczki otrzymane od klientów

	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2010 roku
<u>Długoterminowe zaliczki otrzymane od klientów:</u>		
Kwoty należne z tytułu sprzedaży mieszkań	63	495
Kwoty otrzymane z tytułu sprzedaży mieszkań	5 013	11 367
Długoterminowe zaliczki otrzymane od klientów ogółem	5 076	11 862
<u>Krótkoterminowe zaliczki otrzymane od klientów:</u>		
Kwoty należne z tytułu sprzedaży mieszkań	4 393	1 774
Kwoty otrzymane z tytułu sprzedaży mieszkań	184 722	15 237
Krótkoterminowe zaliczki otrzymane od klientów ogółem	189 115	17 011

28.2. Rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2010 roku
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 984	3 037

29. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I WARUNKOWE

29.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2011 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe. Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa zobowiązała się jednak do poniesienia nakładów inwestycyjnych związanych z pracami budowlanymi w wysokości 134 536 tys. PLN (zobowiązania te wynikały z umów z podwykonawcami w zakresie prac budowlanych) (na dzień 31 grudnia 2010 roku: 113 447 tys. PLN).

Ponadto, Grupa podpisała też wstępną warunkową umowę kupna gruntu zlokalizowanego w dzielnicy Bemowo. W dniu 15 czerwca 2011 roku jedna ze spółek Grupy – ROBYG Kameralna Sp. z o.o. podpisała przedwstępną warunkową umowę kupna działek położonych w dzielnicy Bemowo w Warszawie, sąsiadujących z działkami będącymi już w posiadaniu innej spółki Grupy – ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., na których to działkach ta spółka prowadzi swoją inwestycję „Osiedle Kameralne”. Uzgodniona cena zakupu działek wynosi 14 000 tys. PLN netto plus VAT. Transakcja kupna zostanie zawarta pod następującymi warunkami:

1. Spółka ROBYG Kameralna Sp. z o.o. uzyska od Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzję administracyjną zezwalającą na zakup działki oraz
2. zakończone zostaną toczące się obecnie wobec działek postępowania egzekucyjne.

Termin na spełnienie obydwu powyższych warunków upływa w dniu 5 kwietnia 2012 roku. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pierwszy z powyższych warunków został spełniony. Z uwagi na to, nie sfinalizowano ostatecznej transakcji kupna i działka będąca przedmiotem transakcji nie wchodzi w skład skonsolidowanych aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku. W związku ze wspomnianą umową, spółka ROBYG S.A. udzieliła poręczenia sprzedawcy działki w wysokości 1 000 tys. PLN.

Ponadto Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. były poręczycielami płatności wobec kontrahentów na poczet dostaw towarów zamówionych przez nich w związku z

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

realizacją projektów deweloperskich Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń wobec kontrahentów Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	do kwoty
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	2 900
ROBYG S.A.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	z tytułu zobowiązań wynikających z umowy leasingu lokali biurowych	5 400
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	200
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 500
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 700
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	800
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 600
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 500
Razem	-	-	17 600

Gwarancje udzielone przez Spółkę tytułem zabezpieczenia kredytów bankowych spółek Grupy zostały szczegółowo opisane w notcie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

29.2. Roszczenia sądowe

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na 31 grudnia 2010 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 Notcie 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,

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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 2011 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 2011 roku:

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	Inne należności (kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane)
Akcjonariusze ROBYG S.A.:							
Nanette Real Estate Group N.V.	-	3 477	309	9 000 (****)	-	5	-
Pozostałe podmioty powiązane:							
STAR Property Sp. z o.o.	24	-	-	-	-	5	-
OK Investment Sp. z o.o.	24	28	11	-	-	5	-
ROBYG Galicja Sp. z o.o.	24	-	-	-	-	5	-
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	8(**)	-	-	-	-	-	-
Grupa Kapitałowa ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (*)	13 718 (***)	-	-	-	166 (*****)	1 760	426 (*****)
Dom na Ursynowie Sp. z o.o.	5	-	-	-	-	1	-
Nova Dom Sp. z o.o.	2	-	-	-	-	7	-
Razem	13 805	3 505	320	9 000	166	1 788	426

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

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

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

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

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

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

Poniższa tabela prezentuje łączną wartość transakcji z podmiotami powiązanymi zawartych w okresie roku zakończonego dnia 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	Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych
Akcjonariusze ROBYG S.A.:				

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych</i>
Nanette Real Estate Group N.V.	-	2 210	299	-
Pozostałe podmioty 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.

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 2011 roku od pożyczek udzielonych Grupie przez podmioty powiązane:

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

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

<i>Pożyczkodawca</i>	<i>Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych w roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku</i>	<i>Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów</i>	<i>Efekt korekty dotyczącej wyceny pożyczek według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2010 roku</i>	<i>Zysk z/(Koszt) odsetek zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów - netto</i>
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	-	-

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

<i>Pożyczkodawca</i>	<i>Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych w roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku</i>	<i>Odsetki skapitalizowane w wartości zapasów</i>	<i>Efekt korekty dotyczącej wyceny pożyczek według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2010 roku</i>	<i>Zysk z/(Koszt) odsetek zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów - netto</i>
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

Szczegółowe informacje dotyczące pożyczek udzielonych przez Grupę podmiotom powiązanym znajdują się w Nocie 19 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Odsetki od udzielonych pożyczek, wynoszące za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku 1 094 tys. PLN, obejmowały:

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

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań¹ zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządu podmiotów Grupy wyniosła na dzień 31 grudnia 2011 roku 1 870 tys. PLN (w tym VAT) (na dzień 31 grudnia 2010: 1 395 tys. PLN (w tym VAT)).

Opis powiązań pomiędzy poszczególnymi podmiotami powiązanymi przedstawionymi powyżej a Grupą:

- Nanette Real Estate Group N.V. oraz ROBYG B.V., posiadają na dzień 31 grudnia 2011 roku odpowiednio 32,55% i 12,06% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG S.A. (na 31 grudnia 2010 roku 29,67% i 12,06%).
- STAR Property Sp. z o.o., OK Investment Sp. z o.o., ROBYG Galicja 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. była podmiotem powiązanym w stosunku do Grupy do dnia 24 marca 2011 roku, kiedy to Grupa przejęła kontrolę nad tym podmiotem i zaczęła go w pełni konsolidować.
- ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. jest podmiotem powiązanym w stosunku do Grupy, ponieważ do dnia 31 marca 2011 roku był podmiotem powiązanym w stosunku do Nanette Real Estate Group N.V., akcjonariusza Grupy, a w tej dacie Grupa nabyła 50% udziałów w jej kapitale zakładowym. Począwszy od tego dnia, Grupa konsoliduje proporcjonalnie 50% spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (wraz ze spółką ROBYG Osiedle Kameralna Sp. z o.o., podmiotem w 100% kontrolowanym przez spółkę ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.).
- 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

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Zarządzanie Sp. z o.o.

- LBPOL William II S.A.R.L. jest 39,24% akcjonariuszem ROBYG S.A. oraz podmiotem powiązanym William II Finance S.A.R.L., LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L., LBREP III Marina Tower S.A.R.L. ponieważ wszystkie te podmioty należą do Grupy Lehman Brothers Real Estate Partners.
- EdR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L., posiada 25% udziałów w ROBYG City Apartments Sp. z o.o.
- Wildetio Limited zaczęła być podmiotem powiązanym w stosunku do Grupy z uwagi na nabycie przez Grupę 50% udziałów w spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., w której spółka Wildetio Limited posiada pozostałe 50% udziałów.

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 2011 roku 32,55% (na dzień 31 grudnia 2010 roku: 29,67%) w kapitale zakładowym ROBYG S.A.

ROBYG B.V. posiadała 12,06% (na dzień 31 grudnia 2010 roku: 12,06%) w kapitale zakładowym ROBYG S.A. Jest ona również spółką w 100% zależną od Nanette Real Estate Group N.V.

LBPOL William II S.A.R.L. posiadała 39,24% (na dzień 31 grudnia 2010 roku: 41,73%) 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 44,61% 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 39,24% kapitału zakładowego ROBYG S.A.

Pozostałe 16,15% 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 2011 roku oraz 2010 roku:

Transakcje zawarte z Grupą Kaptiałową 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 tej grupy.

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. oraz Wilanów Office Center 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 2011 roku

Rok zakończony 31
grudnia 2010 roku

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	868	661
Umowy o współpracy	1 813	1 299
Koszt płatności w formie akcji własnych	2 211	186
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	205	191
Koszt płatności w formie akcji własnych	570	4 500
Zarządy podmiotów zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	530	454
Koszt płatności w formie akcji własnych	179	-
Umowy o współpracy	761	636
Razem	7 137	7 927

Na dzień 31 grudnia 2011 roku zobowiązania wobec członków wyższej kadry kierowniczej Grupy wyniosły 77 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2010 roku: 106 tys. PLN).

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

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

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Łączna liczba akcji w posiadaniu przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym (**)</i>
Oscar Kazanelson	295 098	0,11%
OFCYN Management & Financing GmbH (***)	2 151 000	0,84%
Artur Ceglarski	1 020 500	0,40%
Razem	3 466 598	1,35%

(*) 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.

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

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

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.

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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 (63% całkowitego salda kredytów i pożyczek) oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej (96% całkowitego salda kredytów i pożyczek oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej bazuje na WIBOR, 2% bazuje na EURIBOR a pozostałe 2% na LIBOR). Grupa posiada również obligacje oprocentowane według stałej stopy procentowej. Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 25 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

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

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

31.2. Ryzyko walutowe

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

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

	<i>Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty)</i>	<i>Wpływ na koszty/przychody finansowe</i>	<i>Wpływ na kapitał własny</i>
31 grudnia 2011 roku – EUR	10%	546	442
	-10%	(546)	(442)
31 grudnia 2010 roku – EUR	10%	2 530	2 049
	-10%	(2 530)	(2 049)

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

	<i>Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty</i>	<i>Wpływ na koszty/przychody finansowe</i>	<i>Wpływ na kapitał własny</i>
31 grudnia 2011 roku – USD	10%	455	369
	-10%	(455)	(369)
31 grudnia 2010 roku – USD	10%	-	-
	-10%	-	-

31.3. Ryzyko kredytowe

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

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

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 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

<i>31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Na żądanie</i>	<i>Poniżej 3 miesięcy</i>	<i>Od 3 do 12 miesięcy</i>	<i>Od 1 roku do 5 lat</i>	<i>Powyżej 5 lat</i>	<i>Razem</i>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	197	551	2 464	1 065	4 277
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	4 114	111 915	150 072	-	266 101
Weksle	-	-	1 845	-	-	1 845
Obligacje	-	3 113	9 408	156 409	-	168 930
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	6 033	296	6 329
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	10 179	36 841	1 583	-	-	48 603

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

31 grudnia 2011 roku Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	Na żądanie	Poniżej 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
	-	6 984	-	-	-	6 984
	10 179	51 249	125 302	314 978	1 361	503 069

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

31 grudnia 2010 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	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
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)	-	3 037	-	-	-	3 037
	7 674	43 291	92 283	360 239	373	503 860

31.5. Ryzyko cenowe

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

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

Grupa podlega również ryzykom cenowym związanym z wahaniami cen mieszkań. Wyniki finansowe Grupy są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań i domów w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż danej klasy lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. W przypadku spadku cen Grupa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie. Grupa na bieżąco monitoruje ryzyka cenowe zarówno od strony kosztowej jak i przychodowej i stara się wspomniane ryzyka minimalizować.

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

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

	<i>Kategoria zgodnie z MSR 39</i>	<i>Wartość bilansowa 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>31 grudnia 2010 roku</i>	<i>Wartość godziwa 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>31 grudnia 2010 roku</i>
<i>Aktywa finansowe</i>					
Aktywa finansowe (długoterminowe)	PiN	426		426	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	8 346	3 543	8 346	3 543
Pozostałe aktywa finansowe –udzielone pożyczki		46 318		46 318	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		128 550	190 063	128 550	190 063
		183 640	193 606	183 640	193 606
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		3 476	148	3 476	148
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	PZFwgZK	237 285	299 746	244 222	294 408
- krótko- i długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	236 351	299 745	243 289	294 407
Weksle	PZFwgZK	1 735		1 735	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	PZFwgZK	48 603	28 588	48 603	28 588
Obligacje	PZFwgZK	140 902	100 652	140 332	97 547
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	PZFwgZK	6 330	2 889	6 330	2 889
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	PZFwgZK	6 984	3 037	6 984	3 037
		445 315	435 060	451 682	426 617

Zastosowane skróty:

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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Wartość godziwa aktywów finansowych (długoterminowych) oraz obligacji i 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 2011 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne	128 551	-	-	-	-	-	128 551
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	397	424	453	484	396	1 008	3 162
Oprocentowane kredyty bankowe	84 379	59 198	77 994	-	-	-	221 571
Oprocentowane pożyczki	14 780	-	-	-	-	-	14 780

31 grudnia 2011 roku – Oprocentowanie stałe

Pożyczki otrzymane	933	-	-	-	-	-	933
Pozostałe aktywa finansowe – udzielone pożyczki	46 318	-	-	-	-	-	46 318
Weksle	1 735	-	-	-	-	-	1 735
Obligacje	1 146	100 779	-	38 977	-	-	140 902
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	128	100	85	-	-	-	313

31 grudnia 2010 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne	190 063	-	-	-	-	-	190 063
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

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

31 grudnia 2010 roku – Oprocentowanie stałe

Oprocentowane pożyczki	1	-	-	-	-	1
Obligacje	-	100 653	-	-	-	100 653

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 ich ekwiwalenty. Natomiast kapitały obejmują sumę kapitałów własnych.

Grupa przewiduje, że wskaźnik dźwigni będzie utrzymywany na poziomie nie przekraczającym 0,8.

31 grudnia 2011 roku 31 grudnia 2010 roku

Oprocentowane kredyty i pożyczki	383 398	400 546
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótko i długoterminowe)	56 464	32 473
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(128 551)	(190 063)
Zadłużenie netto	311 311	242 956
 Kapitał własny	 545 245	 549 042
Kapitał i zadłużenie netto	856 556	791 998
 Wskaźnik dźwigni	 0,36	 0,31

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

34. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Zarząd spółki dominującej	3	3
Zarządy pozostałych spółek Grupy	7	7
Dział administracji	19	15
Dział sprzedaży	37	21
Dział księgowości i finansów	19	13
Dział zarządzania projektami	42	24
Suma (*)	127	83

(*) Tabela ta prezentuje zarówno pracowników Grupy jak i osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę.

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, zapłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku w podziale na rodzaje usług:

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku</i>
Obowiązkowe badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	465(**)	331(*)
Inne usługi poświadczające	302(*)	373(*)
Razem	767	704

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

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

36. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 6 lutego 2012 roku Grupa nabyła pozostałe 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki FORT Property Sp. z o.o.

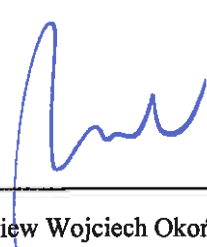
W okresie od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania Spółka udzieliła następujących poręczeń na rzecz innych podmiotów:

<u>Poręczyciel</u>	<u>Kontrahent</u>	<u>Przedmiot poręczenia</u>	<u>do kwoty</u>	<u>z dnia</u>	<u>do dnia</u>
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 700	02-02-2012	30-08-2012

GRUPA ROBYG S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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



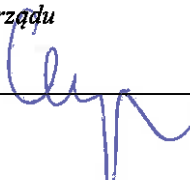
Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu



Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu