



ROBYG S.A.

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



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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	8
1. Informacje ogólne	8
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	8
3. Skład Zarządu Spółki	8
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	8
5. Inwestycje Spółki	8
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	11
6.1. Profesjonalny osąd	11
6.2. Niepewność szacunków.....	12
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
7.1. Oświadczenie o zgodności.....	12
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego.....	12
8. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian obowiązujących standardów.....	12
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	14
10. Istotne zasady rachunkowości	15
10.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	15
10.2. Rzeczowe aktywa trwałe	16
10.3. Wartości niematerialne	16
10.4. Leasing	17
10.5. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	17
10.6. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.....	18
10.7. Aktywa finansowe.....	18
10.8. Utrata wartości aktywów finansowych.....	19
10.9. Wbudowane instrumenty pochodne.....	20
10.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21
10.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	21
10.12. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	21
10.13. Umowy gwarancji finansowych	21
10.14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	21
10.15. Rezerwy	22
10.16. Płatności w formie akcji	22
10.17. Przychody.....	23
10.18. Podatki	24
10.19. Zysk netto na akcję.....	25
11. Segmenty operacyjne	25
12. Przychody i koszty	25
12.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	25
12.2. Koszt własny działalności operacyjnej	25
12.3. Przychody finansowe.....	26
12.4. Koszty finansowe	26
12.5. Koszty według rodzajów	26
12.6. Koszty amortyzacji.....	27
12.7. Koszty świadczeń pracowniczych	27
13. Podatek dochodowy	27
13.1. Obciążenie podatkowe.....	27
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	27
13.3. Odroczony podatek dochodowy	28
14. Zysk przypadający na jedną akcję	29
15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	29
16. Rzeczowe aktywa trwałe	30

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

17. Wartości niematerialne	31
18. Pozostałe aktywa	31
18.1. Pozostałe aktywa finansowe	31
18.2. Rozliczenia międzyokresowe	38
19. Płatności w formie akcji własnych	38
20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	39
21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40
22. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe	41
22.1. Kapitał zakładowy	41
22.2. Wartość nominalna akcji	42
22.3. Prawa akcjonariuszy	42
22.4. Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	42
22.5. Zyski zatrzymane oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy	43
23. Oprocentowane pożyczki, obligacje i inne papiery dłużne	44
24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania, rozliczenia międzyokresowe	49
24.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	51
24.2. Rozliczenia międzyokresowe	51
25. Zobowiązania inwestycyjne	52
26. Zobowiązania warunkowe	52
26.1. Udzielone gwarancje i poręczenia	52
26.2. Sprawy sądowe	53
26.3. Rozliczenia podatkowe	53
27. Informacje o podmiotach powiązanych	54
27.1. Jednostka dominująca całej Grupy	56
27.2. Akcjonariusze Grupy	56
27.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	56
27.4. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki	57
28. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	57
29. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	58
29.1. Ryzyko stopy procentowej	58
29.2. Ryzyko walutowe	58
29.3. Ryzyko kredytowe	59
29.4. Ryzyko związane z płynnością	59
30. Instrumenty finansowe	59
30.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	60
30.2. Ryzyko stopy procentowej	61
31. Zarządzanie kapitałem	61
32. Struktura zatrudnienia	62
33. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	62

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	12.1	119 381	88 994
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej		119 381	88 994
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	12.2	(78 002)	(59 269)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej		41 379	29 725
Pozostałe przychody		24	8
Koszty sprzedaży	12.5	(431)	(392)
Koszty ogólnego zarządu	12.5	(4 500)	(5 281)
Pozostałe koszty		(2 218)	(36)
Zysk z działalności operacyjnej		34 254	24 024
Przychody finansowe	12.3	2 444	3 506
Koszty finansowe	12.4	(362)	(189)
Zysk brutto		36 336	27 341
Podatek dochodowy	13	(7 692)	(8 623)
Zysk netto za rok obrotowy		28 644	18 718
Inne całkowite dochody netto			
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		28 644	18 718
Zysk na jedną akcję:			
– podstawowy z zysku za rok obrotowy	14	0,11	0,07
– rozwodniony z zysku za rok obrotowy	14	0,11	0,07

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2013 roku

	Nota	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	16	781	506
Wartości niematerialne	17	562	249
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	18.1	552 858	398 701
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.3	-	-
		554 201	399 456
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	12 825	13 610
Należności z tytułu podatku dochodowego		709	-
Pozostałe aktywa finansowe	18.1	104 278	265 565
Rozliczenia międzyokresowe	18.2	81	1 438
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	125 205	49 538
		243 098	330 151
SUMA AKTYWÓW		797 299	729 607
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	22.1	26 052	25 794
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	22.4	471 494	469 657
Zyski zatrzymane	22.5	36 228	27 537
		533 774	522 988
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	23	194 170	86 902
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	13 445	7 228
		207 615	94 130
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24.1	2 477	2 107
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i innych papierów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań finansowych	23	51 289	109 867
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	113
Rozliczenia międzyokresowe	24.2	19	402
Rezerwy		2 125	-
		55 910	112 489
Zobowiązania razem		263 525	206 619
SUMA PASYWÓW		797 299	729 607

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

	Nota	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		36 336	27 341
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja	12.6	240	228
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	12.1, 12.2	58 810	40 239
Płatności w formie akcji własnych	19	431	1 326
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	12.1	(90 439)	(59 988)
Przychody z tytułu odsetek		(22 795)	(24 807)
Koszty z tytułu odsetek	12.2	17 957	16 990
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	12.1	(621)	(265)
Zmniejszenie/(zwiększenie) stanu należności		(1 215)	(229)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		370	1 273
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		3 099	(1 199)
Pozostałe		550	(8)
Korekty zysku brutto razem		(33 613)	(26 440)
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:			
Podatek dochodowy zapłacony		(2 297)	(1 902)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane		92 439	45 667
Płatności za nabycie wierzytelności z tytułu pożyczek		-	-
Otrzymana spłata udzielonych pożyczek - kapitał		67 517	37 225
Otrzymane odsetki od udzielonych pożyczek		491	389
Udzielenie pożyczek		(120 026)	(88 429)
Pozostałe		107	575
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem		38 231	(6 475)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		40 954	(5 574)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(460)	(96)
Zbycie inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach		115	1 585
Płatności z tytułu nabycia inwestycji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	18.1	(278)	(15 804)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(623)	(14 315)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Dywidendy wypłacone		(20 678)	(30 952)
Podwyższenie kapitału zakładowego		2 095	55
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(214)	(202)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		180 000	30 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(107 781)	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		45 074	24 000
Spłata kredytów		(45 074)	-
Odsetki i prowizje zapłacone		(18 088)	(16 253)
Zwrot kaucji stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu		494	-
Wpłata depozytu stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu/obligacji		(8 033)	(480)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		27 795	6 168
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		68 126	(13 721)
Różnice kursowe netto		-	-
Środki pieniężne na początek okresu	21	49 046	62 767
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	21	117 172	49 046
o ograniczonej możliwości dysponowania			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

ROBYG S.A.

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

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

	Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2012 roku		25 739	469 657	37 395	532 791
Zysk netto za okres		-	-	18 718	18 718
Całkowity dochód za okres				18 718	18 718
Emisja akcji	22	55	-	-	55
Płatności w formie akcji własnych	19	-	-	2 376	2 376
Wypłata dywidendy	15	-	-	(30 952)	(30 952)
Na dzień 31 grudnia 2012 roku		25 794	469 657	27 537	522 988
Na dzień 1 stycznia 2013 roku		25 794	469 657	27 537	522 988
Zysk netto za okres		-	-	28 644	28 644
Całkowity dochód za okres				28 644	28 644
Emisja akcji	22	258	1 837	-	2 095
Płatności w formie akcji własnych	19	-	-	725	725
Wypłata dywidendy	15	-	-	(20 678)	(20 678)
Na dzień 31 grudnia 2013 roku		26 052	471 494	36 228	533 774

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. („Spółka”, „Jednostka”) obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

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

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

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 19 marca 2014 roku.

3. Skład Zarządu Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku wchodził:

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

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych i współzależnych:

ROBYG S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

<i>Nazwa jednostki zależnej lub współzależnej</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym jednostek zależnych lub współzależnych na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym jednostek zależnych lub współzależnych na dzień 31 grudnia 2012 roku</i>
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 % (1)	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 % (2)	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	75,00 %	75,00 %
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	75,00 % (3)	75,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 % (4)	100,00 %
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 % (5)	100,00 %
Królewski Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00% (6)	n/d
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 % (7)	100,00 %
ROBYG Ogród Jelenki Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	50,00 % (8)	50,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	50,00 % (9)	50,00 %
FORT Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00 % (10)	51,00 %
ROBYG Young City Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00 % (11)	51,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Organizowanie procesu sprzedaży lokali zbudowanych przez spółki Grupy	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność budowlana	100,00 % (12)	100,00 %

ROBYG S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

<i>Nazwa jednostki zależnej lub współzależnej</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym jednostek zależnych lub współzależnych na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym jednostek zależnych lub współzależnych na dzień 31 grudnia 2012 roku</i>
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00%	100,00 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami	100,00 % (13)	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska, zarządzanie powierzchniami biurowymi oraz sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00 %	51,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %
Buforowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 % (14)	100,00 %
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00 % (15)	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 % (16)	100,00 %
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.	Aleje Jerozolimskie 56C 00-803 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 % (17)	n/d
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A.	Aleje Jerozolimskie 56C 00-803 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 % (18)	n/d
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	Aleje Jerozolimskie 56C 00-803 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 % (19)	n/d
ROBYG Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność dotycząca wynajmu powierzchni	100,00 % (20)	n/d
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00 % (21)	n/d
MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	n/d (22)	100,00 %

- (1) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Development 1 Sp. z o.o.;
- (2) udział pośredni poprzez ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.;
- (3) udział pośredni poprzez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;
- (4) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,5% udziałów bezpośrednio oraz 0,5% pośrednio poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.;
- (5) udział pośredni poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.; w II kwartale 2013 roku spółka ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. została przekształcona ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową i w wyniku tego zmieniła nazwę na M3 Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.;
- (6) spółka ta została utworzona przez Grupę w III kwartale 2013 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN; jednostka ta znajduje się pod wspólną kontrolą Grupy i NCRE Investments Ltd., ROBYG S.A. posiada w tej spółce 51,00% pośrednio poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.;
- (7) udział pośredni poprzez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.;
- (8) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetio Limited;
- (9) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetio Limited; udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;
- (10) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.;
- (11) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.; udział pośredni poprzez FORT Property Sp. z o.o.;

ROBYG S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- (12) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.;
- (13) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 17% udziałów bezpośrednio oraz 83% pośrednio poprzez ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.;
- (14) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;
- (15) w II kwartale 2013 roku ROBYG S.A. sprzedała 49% udziałów w tej spółce i utworzyła wspólne przedsięwzięcie ze współnikiem - NCRE Investments Ltd.;
- (16) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,50% udziałów bezpośrednio oraz 0,50% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;
- (17) ROBYG S.A. nabyła spółkę w czwartym kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;
- (18) ROBYG S.A. nabyła spółkę w czwartym kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;
- (19) ROBYG S.A. nabyła spółkę w czwartym kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;
- (20) spółka założona przez ROBYG S.A. w drugim kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN;
- (21) spółka założona przez ROBYG S.A. w trzecim kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN, jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.;
- (22) w dniu 1 października 2012 roku rozpoczęło się postępowanie likwidacyjne w stosunku do tego podmiotu, proces likwidacji zakończył się w grudniu 2013 roku..

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek.

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

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

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

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Odpisy aktualizujące wartość składników majątku

Spółka przeprowadza testy na utratę wartości poszczególnych składników długoterminowych aktywów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe Spółki obejmują przede wszystkim udziały w spółkach celowych realizujących poszczególne projekty deweloperskie. Istotą funkcjonowania spółek celowych jest realizacja konkretnej inwestycji deweloperskiej. Całość przychodów i generowanych przez te spółki zysków jest rezultatem realizacji danego projektu deweloperskiego i ma bezpośrednie przełożenie na wartość udziałów w danej spółce celowej wykazywanych w sprawozdaniu finansowym Spółki. Dlatego też wypłata dywidendy przez spółkę celową oznacza z punktu widzenia Spółki realizację zysków z danego projektu deweloperskiego (w postaci przychodów finansowych z dywidend), ale może skutkować jednocześnie zmniejszeniem wartości udziałów w danej spółce celowej wykazywanych w sprawozdaniu finansowym Spółki. Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych dokonane w 2013 roku wyniosły łącznie 58 810 tys. PLN i dokonane zostały przez Spółkę w wyniku spadku wartości odzyskiwalnej udziałów w tych jednostkach zależnych i współzależnych poniżej wartości wykazywanych w księgach rachunkowych ROBYG S.A. z uwagi na dywidendy, zaliczki na dywidendy oraz zaliczki na udział w zysku zadeklarowane przez te spółki w łącznej wysokości 90 439 tys. PLN.

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek

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

we wspomnianej wyżej wysokości 6 000 tys. PLN został wyliczony jako różnica między całkowitą wartością pożyczki (kapitału i odsetek), na dzień 31 grudnia 2012 roku wynoszącej 29 000 tys. PLN, udzielonej przez Spółkę dla Jagodno Estates Sp. z o.o. a wartością gruntu wykazaną na ten dzień w księgach Jagodno Estates Sp. z o.o. (23 000 tys. PLN).

W 2013 roku Spółka dokonała dalszych odpisów aktualizujących w łącznej wysokości 2 114 tys. PLN w odniesieniu do całkowitej wartości odsetek naliczonych w 2013 roku od wspomnianej wyżej pożyczki udzielonej przez Spółkę dla Jagodno Estates Sp. z o.o. Odpis został w całości ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki za 2013 rok jako pomniejszenie przychodów z tytułu odsetek.

6.2. Niepewność szacunków

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

Stawki amortyzacyjne

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

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

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

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

7.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

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

8. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian obowiązujących standardów

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia

2012 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2013 roku:

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

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

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

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

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

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

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wartość całkowitych dochodów Spółki.

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

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

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

MSSF 13 wprowadza jeden zbiór zasad dotyczących sposobu ustalania wartości godziwej finansowych i niefinansowych aktywów i zobowiązań, gdy taka wycena jest wymagana lub dozwolona przez MSSF. MSSF 13 nie zmienia tego, kiedy Spółka ma obowiązek dokonać wyceny według wartości godziwej. Regulacje MSSF 13 mają zastosowanie zarówno do wyceny początkowej, jak i wyceny po początkowym ujęciu.

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

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

- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później

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

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

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

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

Zmiany do MSSF 1 nie dotyczyły Spółki.

- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,

Interpretacja nie ma zastosowania dla Spółki.

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

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

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

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

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

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

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* z późniejszymi zmianami – wejście w życie zostało odroczone przez Radę ds. MSSF bez wskazania planowanego terminu zatwierdzenia,
- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka zdecydowała stosować MSSF dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,
- MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka zdecydowała stosować MSSF dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka zdecydowała stosować MSSF dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 *Przepisy przejściowe* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych

rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, Spółka zdecydowała stosować zmiany do MSR dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,

- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka zdecydowała stosować zmiany do MSR dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające* zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 *Jednostki inwestycyjne* (opublikowane dnia 31 października 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku
- KIMSF 21 *Oplaty publiczne* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
- Zmiany do MSR 39 *Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń* (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012* – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzony przez UE.

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

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

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

10.2. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

Typ	Okres
Środki transportu	<u>5</u> lat

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

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

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

10.3. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

10.4. Leasing

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

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

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

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

10.5. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją 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, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

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

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

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

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

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

Szczegóły dotyczące dokonanych przez Spółkę w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach zależnych w związku z dokonanymi przez te podmioty wypłatami dywidend, zaliczek na dywidendy i zaliczek na poczet udziałów w zyskach zostały zaprezentowane w Nocie 6.1

10.7. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży.

Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub jest rzeczą oczywistą bez przeprowadzania lub po pobieżnej analizie, że gdyby podobny hybrydowy instrument byłby najpierw rozważany, to oddzielenie wbudowanego instrumentu pochodnego byłoby zabronione. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność w zakresie ujmowania lub wyceny (niedopasowanie księgowe); lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2013 roku ani na 31 grudnia 2012 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwą może być ustalona w inny wiarygodny sposób) a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony ujmuje się w innych całkowitych dochodach. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości ujmuje się jako koszt finansowy.

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

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

10.8. Utrata wartości aktywów finansowych

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

10.8.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

Spółka ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki

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

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

Szczegóły dotyczące dokonanego w roku zakończonych 31 grudnia 2013 roku przez Spółkę odpisu aktualizującego wartość pożyczek udzielonych zostały zaprezentowane w Nocie 6.1.

10.8.2 Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

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

10.8.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

10.9. Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

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

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

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

10.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

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

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

10.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

10.12. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

10.13. Umowy gwarancji finansowych

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

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

(i) wartości ustalonej zgodnie z MSR 37; oraz

(ii) wartości początkowej pomniejszonej, w odpowiednich przypadkach, o skumulowane odpisy amortyzacyjne ujęte zgodnie z MSR 18.

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

10.14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

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

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

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

10.15. Rezerwy

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

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

10.16. Płatności w formie akcji

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

10.16.1 Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

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

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące świadczenia pracy bądź usług, kończącym się w dniu, w którym określani pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach

kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii Zarządu Spółki na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

Żadne koszty nie są ujmowane z tytułu nagród, do których prawa nie zostaną ostatecznie nabyte, z wyjątkiem nagród, w przypadku których nabycie praw zależy od warunków rynkowych lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, które są traktowane jako nabyte bez względu na fakt spełnienia warunków rynkowych lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, pod warunkiem spełnienia wszystkich innych warunków dotyczących świadczenia pracy bądź usług.

W przypadku modyfikacji warunków przyznawania nagród rozliczanych w instrumentach kapitałowych, w ramach spełnienia wymogu minimum 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. Dotyczy to również nagród w przypadku, których warunki inne niż warunki nabycia uprawnień będące pod kontrolą Spółki lub pracownika nie są spełnione. Jednakże w przypadku zastąpienia anulowanej nagrody nową nagrodą – określoną jako nagroda zastępcza w dniu jej przyznania, nagroda anulowana i nowa nagroda są traktowane tak, jakby stanowiły modyfikację pierwotnej nagrody, tj. w sposób opisany w paragrafie powyżej.

10.17. Przychody

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

10.17.1 Sprzedaż towarów i produktów

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

10.17.2 Świadczenie usług

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

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

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

10.17.3 Odsetki

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

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

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

10.18. Podatki

10.18.1 Podatek bieżący

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

10.18.2 Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł

prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

10.18.3 Podatek od towarów i usług

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

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

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

10.19. Zysk netto na akcję

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

11. Segmenty operacyjne

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

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Przychody z tytułu aranżacji finansowania i opłat licencyjnych uzyskane od jednostek powiązanych	3 641	2 605
Przychody z tytułu odsetek i prowizji za przedterminową spłatę od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	23 384	24 807
Przychody z tytułu dywidend, zaliczek na dywidendy lub udziału w zyskach otrzymanych lub zadeklarowanych przez jednostki zależne i współzależne	90 439	59 988
Zysk ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych	—	478
Przychody z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	621	265
Pozostałe przychody ze sprzedaży	1 296	851
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem	119 381	88 994

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

Dywidendy, zaliczki na dywidendy oraz zaliczki na poczet udziału w zyskach otrzymane w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku obejmowały:

- 12 180 tys. PLN dywidend oraz zaliczek na dywidendę zadeklarowanych przez jednostkę zależną – ROBYG Construction Sp. z o.o.;
- 3 000 tys. PLN zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez jednostkę współzależną – FORT Property Sp. z o.o.;
- 18 000 tys. PLN zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez jednostkę zależną – ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;
- 43 525 tys. PLN zaliczek na poczet udziału w zyskach zadeklarowanych przez jednostkę zależną – ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.;
- 1 750 tys. PLN dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez jednostkę współzależną – ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;
- 11 984 tys. PLN zaliczki na poczet udziału w zyskach zadeklarowanej przez jednostkę zależną – ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

12.2. Koszt własny działalności operacyjnej

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>
Koszt własny świadczenia usług aranżacji finansowania i opłat licencyjnych	(793)	(1 438)
Odsetki od weksli wyemitowanych do jednostek powiązanych	(30)	(294)
Ujemne różnice kursowe	(23)	(12)
Odsetki od obligacji wyemitowanych do jednostek niepowiązanych	(17 657)	(15 569)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych	(58 810)	(37 370)
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych	-	(3 347)
Odsetki od kredytu	(270)	(1 127)
Pozostałe	(419)	(112)
Koszt własny działalności operacyjnej ogółem	(78 002)	(59 269)

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych łącznie wynoszące za 2013 rok 58 810 tys. PLN zostały dokonane w związku z zadeklarowanymi przez te spółki dywidendami, zaliczkami na dywidendy oraz zaliczkami na poczet udziału w zyskach, co spowodowało spadek wartości udziałów w tych spółkach wykazywanych w księgach rachunkowych Spółki.

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

12.3. Przychody finansowe

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych	2 444	3 506
Przychody finansowe ogółem	2 444	3 506

12.4. Koszty finansowe

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>
Opłaty związane z notowaniem akcji i obligacji Spółki na rynku publicznym	(362)	(189)
Koszty finansowe ogółem	(362)	(189)

12.5. Koszty według rodzajów

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>
Amortyzacja	12.6	(240)	(228)
Zużycie materiałów i energii		(36)	(54)
Usługi obce		(3 167)	(3 489)
Podatki i opłaty		(191)	(231)
Koszty świadczeń pracowniczych	12.7	(1 567)	(2 895)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych	12.2	(58 810)	(37 370)
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych		-	(3 347)
Odsetki od zobowiązań finansowych i pozostałe koszty działalności operacyjnej		(18 399)	(17 114)
Pozostałe koszty rodzajowe		(523)	(214)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:		(82 933)	(64 942)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży		(78 002)	(59 269)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		(431)	(392)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu		(4 500)	(5 281)

12.6. Koszty amortyzacji

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja wartości niematerialnych	(73)	(73)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	(161)	(153)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(6)	(2)
Koszty amortyzacji ogółem	<u>(240)</u>	<u>(228)</u>

12.7. Koszty świadczeń pracowniczych

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>
Wynagrodzenia	(1 075)	(1 417)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(36)	(119)
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji	(434)	(1 326)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(22)	(33)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	<u>(1 567)</u>	<u>(2 895)</u>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(124)	(432)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(1 443)	(2 463)

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(1 475)	(2 012)
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(6 217)	(6 611)
Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie	<u>(7 692)</u>	<u>(8 623)</u>

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku przedstawia się następująco:

ROBYG S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>
Zysk brutto przed opodatkowaniem	36 336	27 341
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2012: 19%)	(6 904)	(5 195)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów – wynagrodzenie w formie akcji własnych	(83)	(252)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów – odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach celowych	(11 174)	(7 100)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów – odpisy aktualizujące wartość kapitału pożyczek udzielonych	–	(416)
Pozostałe koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(77)	(51)
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania – otrzymane i zadeklarowane dywidendy, zaliczki na dywidendy i udziały w zysku od jednostek zależnych i współzależnych	17 183	11 398
Pozostałe przychody niebędące podstawą do opodatkowania	18	17
Efekt rozliczenia podatku od zysku spółek komandytowych	(6 856)	(6 644)
Pozostałe	201	(380)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej (21)% (2012: (32)%)	(7 692)	(8 623)
Podatek dochodowy (obciążenie) ujęty w zysku lub stracie	(7 692)	(8 623)

13.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>		<i>Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2013</i>	<i>31 grudnia 2012</i>	<i>31 grudnia 2013</i>	<i>31 grudnia 2012</i>
<i>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</i>				
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	159	-	(159)	-
Różnice wynikające z wyceny instrumentów finansowych	486	414	(72)	(63)
Naliczone a nie otrzymane odsetki od pożyczek udzielonych	12 083	7 841	(4 242)	(4 097)
Zakup wierzytelności	1 458	1 458	-	-
Pozostałe	113	239	126	(145)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14 299	9 952	(4 347)	(4 305)
<i>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</i>				
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	88	105	(17)	87
Naliczone odsetki od lokat bankowych	-	-	-	(36)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	-	2 469	(2 469)	(2 469)
Odpis aktualizujący	698	-	698	-
Pozostałe	68	150	(82)	112
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	854	2 724	(1 870)	(2 306)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(6 217)	(6 611)
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego, w tym:	(13 445)	(7 228)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	854	2 724		
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(14 299)	(9 952)		

14. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>
Zysk netto	28 644	18 718
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	259 277 819	257 712 816
Zysk przypadający na jedną akcję	0,11	0,07

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

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>
Zysk netto	28 644	18 718
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	260 238 765	259 065 693
Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję	0,11	0,07

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

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

W dniu 31 maja 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2011 rok w wysokości 30 952 tys. PLN (0,12 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 11 czerwca 2012 roku zaś dywidendę wypłacono 25 czerwca 2012 roku.

Proponowana przez Zarząd do wypłaty dywidenda za 2013 rok wynosi 0,08 PLN na jedną akcję zwykłą, co na datę niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego wyniosłoby 20 967 tys. PLN.

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2013	<i>Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe</i>	<i>Środki transportu</i>	<i>Ogółem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 roku	99	831	930
Nabycia	68	368	436
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 roku	167	1 199	1 366
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2013 roku	78	346	424
Odpis amortyzacyjny za okres	22	139	161
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2013 roku	100	485	585
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2013 roku	21	485	506
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2013 roku	67	714	781

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

Wartość bilansowa maszyn i urządzeń na dzień 31 grudnia 2013 roku użytkowanych na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 692 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2012 wartość ta wynosiła 433 tys. PLN.

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

- łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 881 tys. PLN,
- wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
- wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają korzystną opcję wykupu przedmiotu leasingu.

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

	<i>31 grudnia 2013 roku</i>		<i>31 grudnia 2012 roku</i>	
	<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	239	218	157	137
W okresie od 1 do 5 lat	262	246	179	174
Powyżej 5 lat	-	-	-	-
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	501	464	336	311
Minus koszty finansowe	37	-	25	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	464	464	311	311
- krótkoterminowe	218	218	137	137
- długoterminowe	246	246	174	174

ROBYG S.A.
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

17. Wartości niematerialne

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2013	<i>Znak towarowy</i>	<i>Inne</i>	<i>Ogółem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 roku	500	87	587
Nabycia	-	392	392
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 roku	500	479	979
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2013 roku	330	8	338
Odpis amortyzacyjny za okres	73	6	79
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2013 roku	403	14	417
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2013 roku	170	79	249
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2013 roku	97	465	562

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2012	<i>Znak towarowy</i>	<i>Inne</i>	<i>Ogółem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 roku	500	8	508
Nabycia	-	79	79
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 roku	500	87	587
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2012 roku	257	6	263
Odpis amortyzacyjny za okres	73	2	75
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2012 roku	330	8	338
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2012 roku	243	2	245
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2012 roku	170	79	249

18. Pozostałe aktywa

18.1. Pozostałe aktywa finansowe

	<i>31 grudnia 2013</i>	<i>31 grudnia 2012</i>
Pożyczki udzielone (szczegóły dotyczące warunków, kwot i pożyczkobiorców zostały przedstawione w tabelach poniżej)	382 061	331 248
Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych (szczegółowa lista jednostek zależnych i współzależnych ze Spółką została zaprezentowana w Nocie 5 niniejszego sprawozdania finansowego) oraz należności długoterminowe z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje finansowe	275 075(*)	333 018(*)
Razem pozostałe aktywa finansowe	657 136	664 266
- krótkoterminowe	104 278	265 565
- długoterminowe	552 858	398 701

(*) Na dzień 31 grudnia 2013 należności długoterminowe z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje finansowe wynosiły 2 566 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2012: 2 156 tys. PLN)

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

	<i>31 grudnia 2013</i>	<i>31 grudnia 2012</i>
Udziały w jednostkach zależnych w wartości brutto	445 514	445 057
Należności długoterminowe z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje finansowe	2 566	2 156
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	(173 005)	(114 195)
Udziały w jednostkach zależnych według wartości bilansowej	275 075	333 018

Zmiana wartości brutto udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych w ciągu 2013 roku była wynikiem następujących transakcji:

- utworzenie spółki Królewski Park Sp. z o.o. wspólnie z NCRE Investments Limited (51% udziałów w kwocie 26 tys. PLN przypada Spółce),
- utworzenie spółki ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. wspólnie z NCRE Investments Limited (51% udziałów w kwocie 26 tys. PLN przypada Spółce),
- utworzenie spółki ROBYG Property Sp. z o.o. (wartość udziałów w kwocie 55 tys. PLN),
- nabycia udziałów w spółce mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A (za cenę zakupu 57 tys. PLN),
- nabycia udziałów w spółce mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A (za cenę zakupu 57 tys. PLN),
- nabycia udziałów w spółce mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A (za cenę zakupu 57 tys. PLN),
- sprzedaży 49% udziałów (o wartości księgowej 25 tys. PLN) w spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. do NCRE Investments Limited,
- sprzedaży posiadanych udziałów (o wartości księgowej 26 tys. PLN) w spółce Królewski Park Sp. z o.o. do ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.,
- likwidacji spółki MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji (o wartości księgowej 64 tys. PLN),
- wzrostu wartości udziałów wynikające ze skapitalizowanych kosztów płatności w formie akcji własnych w odniesieniu do akcji przyznanych pracownikom spółek zależnych od Spółki w kwocie 294 tys. PLN,

Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów w 2013 roku wyniosły 58 810 tys. PLN. Dodatkowe informacje dotyczące tych odpisów znajdują się w Nocie nr 12.2 do niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Ponadto zostały ustanowione zastawy rejestrowe na posiadanych przez Spółkę udziałach w spółkach zależnych i współzależnych (ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o.) oraz na udziałach spółek pośrednio zależnych oraz pośrednio współzależnych od Spółki (ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.; ROBYG Young City Sp. z o.o.) na rzecz banków finansujących inwestycje w poszczególnych spółkach celowych w związku z udzielonymi tym spółkom kredytami bankowymi. Na dzień 31 grudnia 2013 roku wartość bilansowa udziałów wykazanych w księgach Spółki, na których został ustanowiony zastaw rejestrowy wynosi 77 099 tys. PLN.

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

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

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Szczegóły dotyczące oprocentowanych udzielonych pożyczek krótkoterminowych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2013 roku
<u>Bieżące pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych:</u>						
ROBYG S.A.	ROBYG Young City Sp. z o.o.	Pożyczka- odsetki	WIBOR 6M + marża	2) 7,42%	30 września 2014	19
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	4) 10,00%	31 grudnia 2014	2 390
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	2) 7,42%	31 grudnia 2014	117
ROBYG S.A.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	30 czerwiec 2014	139
ROBYG S.A.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	30 czerwiec 2014	255
ROBYG S.A.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	2) 7,42%	31 grudnia 2014	52
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	2) 7,62%	31 grudnia 2014	45
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	2) 7,62%	31 grudnia 2014	52
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	2) 7,62%	31 grudnia 2014	1 098
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	4) 10,50%	31 grudnia 2014	3 244
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	28 luty 2014	507
ROBYG S.A.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	2) 7,62%	31 grudnia 2014	22 400
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	4) 9,50%	31 grudnia 2014	10 711
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	2) 7,42%	31 grudnia 2014	54 337
ROBYG S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2014	8 912
<u>Bieżące pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych ogółem:</u>						104 278

1) Udzielona pożyczka objęta odpisem aktualizującym w wysokości 8 114 tys. PLN. Saldo należności przed odpisem wynosi 24 600 tys. PLN kapitału oraz 5 914 tys. PLN naliczonych odsetek.

2) Marże na pożyczkach wahają się od 4,7 do 4,9 punktów procentowych.

3) Na 31 grudnia 2013 roku powyższe saldo odnosiło się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od pożyczki udzielonej przez Spółkę.

4) Od dnia 1 stycznia 2014 nominalna stopa procentowa zmieniona na WIBOR 6M + marża.

ROBYG S.A.

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

Szczegóły dotyczące oprocentowanych udzielonych pożyczek długoterminowych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2013 roku
<u>Długoterminowe pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych:</u>						
ROBYG S.A.	ROBYG Young City Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	7,64%	31 grudnia 2015	18 309
ROBYG S.A.	FORT Property Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2016	11
ROBYG S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,35%	30 czerwiec 2016	50 388
ROBYG S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,82%	31 grudnia 2016	5 072
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	5,79%	31 grudnia 2016	6 511
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	7,51%	31 grudnia 2016	8 064
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,49%	30 czerwiec 2016	7 051
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,83%	30 wrzesień 2016	8 469
ROBYG S.A.	ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	5,91%	30 czerwiec 2016	3 138
ROBYG S.A.	ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,82%	30 wrzesień 2016	625
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	4,35%	30 czerwiec 2016	1 074
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	5,92%	30 czerwiec 2016	2 150
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,52%	30 czerwiec 2016	2 299
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,64%	14 styczeń 2016	86 163
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,84%	31 grudnia 2016	6 076
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	5,18%	30 czerwiec 2016	2 927
ROBYG S.A.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,73%	30 czerwiec 2016	1 092
ROBYG S.A.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,81%	30 wrzesień 2016	834
ROBYG S.A.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,52%	30 czerwiec 2016	101
ROBYG S.A.	P-Administracja Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2016	196
ROBYG S.A.	Overkam 7 Qube Sp. z o.o. SK	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2016	29
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2016	6
ROBYG S.A.	Overkam 7 Qube Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2016	6
ROBYG S.A.	Overkam 7 Qube Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,52%	30 wrzesień 2016	20
ROBYG S.A.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2016	6
ROBYG S.A.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,52%	30 wrzesień 2016	10

ROBYG S.A.

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

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2013 roku
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża 1)	7,37%	31 grudnia 2015	16 282
ROBYG S.A.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża 1)	7,82%	30 września 2016	3 741
ROBYG S.A.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża 1)	7,87%	30 września 2016	6 138
ROBYG S.A.	Królewski Park Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża 1)	7,85%	31 grudnia 2016	39 236
ROBYG S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża 1)	7,97%	30 września 2016	1 759
<u>Długoterminowe pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych ogółem:</u>						277 783

1) Marże na pożyczkach wahają się od 4,5 do 6 punktów procentowych.

2) Od dnia 1 stycznia 2014 nominalna stopa procentowa zmieniona na WIBOR 6M + marża.

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

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2012 roku
<u>Bieżące pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych:</u>						
ROBYG S.A.	ROBYG Young City Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2015	33 121
ROBYG S.A.	FORT Property Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2013	10
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2013	636
ROBYG S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	16 listopad 2013	44 401
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2013	13 757
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2013	5 483
ROBYG S.A.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2013	452
ROBYG S.A.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2013	1 899
ROBYG S.A.	ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2013	3 898
ROBYG S.A.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	13 styczeń 2013	603
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża 2)	7,13%	31 grudnia 2013	1 060
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża 2)	7,13%	31 grudnia 2013	2 048
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża 2)	7,13%	31 grudnia 2013	2 303

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2012 roku
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	30 wrzesień 2013	78 928
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	31 grudnia 2013	42
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2013	1 000
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	30 czerwiec 2013	2 791
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2013	3 002
ROBYG S.A.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Pożyczka- odsetki	Stała	10,50%	30 czerwiec 2013	507
ROBYG S.A.	o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	31 grudnia 2013	38
ROBYG S.A.	Jagodno Estates Sp. z o.o. ¹	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2013	23 000
ROBYG S.A.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	31 grudnia 2013	95
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2013	37 686
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,13%	31 grudnia 2013	8 357
ROBYG S.A.	ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2013	277
ROBYG S.A.	P-Administracja Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2013	129
ROBYG S.A.	Overkam 7 Qube Sp. z o.o. SK	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2013	27
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2013	5
ROBYG S.A.	Overkam 7 Qube Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2013	5
ROBYG S.A.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2013	5
Bieżące pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych ogółem:						265 565

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

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

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

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

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

ROBYG S.A.

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

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

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2012 roku
<u>Długoterminowe pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych:</u>						
ROBYG S.A.	ROBYG Young City Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2015	19 412
ROBYG S.A.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	30 czerwiec 2014	233
ROBYG S.A.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	30 czerwiec 2014	128
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2015	38 024
ROBYG S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2014	7 886
<u>Długoterminowe pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych ogółem:</u>						<u>65 683</u>

18.2. Rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Koszty emisji obligacji	20	1 415
Koszty ubezpieczenia rozliczane w czasie	33	7
Inne	28	16
Razem	81	1 438
- krótkoterminowe	81	1 438
- długoterminowe		

19. Płatności w formie akcji własnych

Pan Oscar Kazanelson, Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki (za pośrednictwem kontrolowanej przez siebie spółki) oraz Pan Artur Ceglarz, Wiceprezes Zarządu Spółki byli akcjonariuszami mniejszościowymi Spółki.

Na podstawie porozumień zawartych w 2010 roku, przed planowaną pierwszą publiczną emisją akcji Spółki (dalej „IPO”) na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (dalej „GPW”), między wspomnianymi akcjonariuszami mniejszościowymi a pozostałymi akcjonariuszami Spółki, tj.: Nanette Real Estate Group N.V., ROBYG B.V., LBREP II Europe S.à r.l., SICAR², LBREP III Europe S.à r.l., SICAR oraz LBPOL William II S.à r.l. (zwani dalej razem w treści niniejszej noty „Znaczącymi Akcjonariuszami”) uzgodniono określone ograniczenia w odniesieniu do akcji posiadanych na moment IPO przez wspomnianych akcjonariuszy mniejszościowych. Wspomniane ograniczenia były następujące:

- akcje posiadane na moment IPO przez Pana Oscara Kazanelsona (za pośrednictwem kontrolowanej przez niego jednostki) i Pana Artura Ceglarza zostały objęte zakazem zbywania przez okres 36 miesięcy od dnia IPO pod warunkiem, że: w okresach 12, 24 i 36 miesięcy po wprowadzeniu akcji, 1/3 akcji, w równej mierze w przypadku każdego z tych akcjonariuszy, zostanie zwolniona³;
- dodatkowo, Znaczący Akcjonariusze nabyli prawo odkupu akcji Spółki posiadanych przez Pana Artura Ceglarza proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym Spółki, w przypadku gdyby Pan Artur Ceglarz zakończył swoją współpracę (np. odpowiednio na podstawie umowy o pracę, doradztwo lub zarządzanie lub umowy o świadczenie usług) z Grupą ROBYG lub przestałby być zatrudniony przez Grupę ROBYG (odpowiednio na podstawie umowy o pracę, doradztwo lub zarządzanie lub umowy o świadczenie usług) w chwili wygaśnięcia danego okresu nabywania uprawnień, chyba, że wynikałoby to z trwałej niezdolności do pracy albo śmierci; lub gdyby Pan Artur Ceglarz został zwolniony przez Grupę ROBYG z powodu oszustwa, rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej).

Zgodnie z uchwałą Akcjonariuszy z dnia 21 czerwca 2011 roku, wybranym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Grupy oraz pracownikom Grupy Kapitałowej Spółki (w tym także osobom współpracującym z Grupą na podstawie umów o współpracę) przyznano warranty subskrypcyjne w ramach programu motywacyjnego wprowadzonego w Grupie. Na datę niniejszego sprawozdania warranty subskrypcyjne serii A1A2A3, B1B2B3, C1C2C3, D1, D2 i D3 zostały przydzielone i wydane uprawnionym osobom. 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

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

³ Na 31 grudnia 2013 roku całość akcji w posiadaniu Artura Ceglarza i Oscara Kazanelsona (i spółek przez niego kontrolowanych) została już zwolniona z zakazu zbywania.

określony w odniesieniu do poszczególnych grup osób uprawnionych w następujący sposób:

- dla akcji przyznanych Panu Arturowi Ceglarzowi i Panu Oscarowi Kazanelsonowi (za pośrednictwem kontrolowanej przez niego spółki) – na dzień pierwszej oferty publicznej akcji Spółki na GPW (tj. 3 listopada 2010 roku),
- dla warrantów serii A1A2A3, B1B2B3 i C1C2C3 przydzielonych wybranym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki, z których wynika prawo do objęcia akcji serii G – na dzień zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą programu motywacyjnego w Grupie (tj. 10 maja 2011 roku),
- dla warrantów serii D przeznaczonych dla pracowników i osób współpracujących z Grupą na podstawie umów o współpracę – na dzień poinformowania ich o istotnych warunkach programu (tj. 21 listopada 2011 roku).

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

Wartość programu w związku z akcjami posiadanymi przez Pana Artura Ceglarza była 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 przestali dysponować prawem odkupu posiadanych przez Pana Artura Ceglarza akcji Spółki na warunkach opisanych powyżej).

Wartość programu w odniesieniu do warrantów przydzielonych wybranym członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej⁴ oraz przeznaczonych dla pracowników i osób współpracujących z Grupą jest rozpoznawana przez okres nabywania uprawnień, czyli przez 3 lata od dnia IPO – tj. od 3 listopada 2010 roku.

Łączne koszty rozpoznane przez Spółkę w związku z płatnościami w formie akcji własnych za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku wyniosły 725 tysięcy PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku wyniosły 2 376 tysięcy PLN), z czego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki wykazano 434 tysięcy PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2012: 1 326 tysięcy PLN).

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych	360	238
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych – szczegóły zaprezentowano w Nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego	3 173	1 892
Należności budżetowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	-	467
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend, zaliczek na dywidendy i zaliczek na udział w zysku) – szczegóły zaprezentowano w Nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego	9 000	11 000
Pozostałe należności	292	13
Należności ogółem (netto)	12 825	13 610
Odpis aktualizujący należności	-	-
Należności brutto	12 825	13 610

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

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14 dniowy termin płatności.

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

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

Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Na 31 grudnia 2013 roku ani na 31 grudnia 2012 roku nie było należności z tytułu dostaw i usług, które objęte byłyby odpisem aktualizującym.

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności, które na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

		Nie- przetermi- nowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
	Razem		< 30 dni	30 – 60 dni	60 – 90 dni	90 – 120 dni	> 120 dni
31 grudnia 2013	3 533	1 785	195	21	1 358	6	168
31 grudnia 2012	2 130	1 403	139	578	-	2	8

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka dysponowała niewykorzystaną linią kredytową w kwocie 10 000 tysięcy PLN. Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka nie dysponowała kwotami niewykorzystanych linii kredytowych.

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

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Środki pieniężne w banku i w kasie	413	134
Lokaty krótkoterminowe	116 759	48 912
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, razem	117 172	49 046
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	8 033	492
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	125 205	49 538

Kwota 8 033 tys. PLN odnosi się do kwot zablokowanych na wcześniejszy wykup obligacji. Na 31 grudnia 2012 roku kwota 492 tys. PLN odnosi się do kaucji na rachunkach bankowych, stanowiących zabezpieczenie spłat kredytów bankowych udzielonych Spółce.

22. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

22.1. Kapitał zakładowy

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

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

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

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

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

W 2013 roku, miały miejsce następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających przynajmniej 5% głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki:

- W marcu 2013 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 933 500 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,36% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 933 500 głosów i stanowiących 0,36% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W marcu 2013 roku, ROBYG B.V. (spółka zależna Nanette Real Estate Group N.V.) sprzedała 14 916 500 akcji Spółki stanowiących wówczas 5,77% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 14 916 500 głosów i stanowiących 5,77% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W marcu 2013 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny i ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny zawiadomiły Spółkę o nabyciu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie łącznie 10 000 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 3,87% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 10 000 000 głosów i stanowiących 3,87% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W maju 2013 roku, ROBYG B.V. (spółka zależna Nanette Real Estate Group N.V.) sprzedała 8 000 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 3,10% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 000 000 głosów i stanowiących 3,10% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W maju 2013 roku, ROBYG B.V. (spółka zależna Nanette Real Estate Group N.V.) sprzedała spółce Nanette Real Estate Group N.V. 8 120 896 akcji Spółki stanowiących wówczas 3,14% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 120 896 głosów i stanowiących 3,14% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- We wrześniu 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 8 900 000 akcji Spółki stanowiących 3,42% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 900 000 głosów i stanowiących 3,42% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W październiku 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 2 850 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 1,09% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 2 850 000 głosów i stanowiących 1,09% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W grudniu 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 320 337 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,12% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 320 337 głosów i stanowiących 0,12% ogólnej liczby głosów w Spółce.

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

W dniu 26 lipca 2013 roku kapitał zakładowy Spółki podwyższono z kwoty 25 848 100,00 PLN do 26 052 199,90 PLN w drodze emisji 2 040 999 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania części warrantów subskrypcyjnych przyznanych dwóm członkom Zarządu Spółki (co opisano w nocie nr 27 do niniejszego sprawozdania finansowego) oraz jednej innej osobie⁵. Po podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, całkowita liczba akcji oraz całkowita liczba głosów przysługujących ze wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę wynosi 260 521 999.

Ponadto, zgodnie z uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 21 czerwca 2011 roku w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy i w sprawie zmiany statutu Spółki z późniejszymi zmianami („Uchwała”), a także stosownie do postanowień regulaminu programu motywacyjnego Grupy z późniejszymi zmianami uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółki („Regulamin”), w dniu 24 października 2013 roku Zarząd Spółki przydzielił warranty serii D3 osobom uprawnionym na podstawie Uchwały i Regulaminu. Warranty serii D3 uprawniają do objęcia 549 900 nowych akcji serii G Spółki wyemitowanych na podstawie Uchwały za cenę emisyjną w wysokości 0,10 PLN za jedną akcję w terminie trzech miesięcy począwszy od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zastrzeżonych obowiązujących w ramach Spółki. Dodatkowo, w dniu 11 stycznia 2012 roku przydzielone zostały warranty serii A3, B3 i C3, uprawniające one do objęcia 340 167 nowych akcji serii G Spółki wyemitowanych na podstawie Uchwały za cenę emisyjną w wysokości 1,00 PLN za jedną akcję w terminie jednego roku począwszy od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zastrzeżonych obowiązujących w ramach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2013 roku prawa wynikające z przydzielonych warrantów serii A3, B3, C3 zostały wykonane przez uprawnione osoby.

Zmiany wysokości kapitału zakładowego dokonane po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opisane w nocie 33 niniejszego sprawozdania finansowego.

22.2. Wartość nominalna akcji

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

22.3. Prawa akcjonariuszy

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

22.4. Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Na dzień 31 grudnia 2013 roku nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 471 494 tysięcy PLN (na dzień 31 grudnia 2012 roku: 469 657 tysięcy PLN) i powstała z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną wyemitowanych akcji pomniejszonej o koszty emisji tych akcji.

⁵ która przestała być członkiem Rady Nadzorczej Spółki w styczniu 2013 roku, lecz została członkiem Rady Nadzorczej jednej ze spółek zależnych Grupy.

22.5. Zyski zatrzymane oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku zyski zatrzymane składały się z:

- obowiązkowego kapitału rezerwowego w wysokości 5 277 tys. PLN,
- zysku za bieżący rok obrotowy 28 644 tys. PLN,
- pozostałych zysków zatrzymanych w wysokości 2 307 tys. PLN w odniesieniu do których nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy.

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

ROBYG S.A.

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

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

Szczegóły dotyczące oprocentowanych krótkoterminowych pożyczek, kredytów, zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz obligacji i innych papierów dłużnych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkobiorca/Emitent obligacji/weksli/ Wystawca gwarancji	Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2013 roku
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego		4,76%-7,86%	1) 28 lutego 2015 – 2) 31 października 2017	163
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego		9,25%	1) 31 stycznia 2015 2)	55
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						218
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu emisji obligacji:</u>						
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria D	Stała	10,54%	18 stycznia 2014	40 694
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria E	WIBOR 6M + marża 3)	8,48%	20 czerwca 2015 5)	39
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria F	WIBOR 6M + marża 3)	9,58%	20 czerwca 2015 5)	23
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria G	WIBOR 6M + marża 3)	8,48%	15 stycznia 2016	9 260
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria H	WIBOR 6M + marża 3)	9,13%	14 stycznia 2016 5)	355
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria I	WIBOR 6M + marża 3)	8,03%	23 czerwca 2016 5)	142
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria J	WIBOR 6M + marża 3)	6,88%	20 grudnia 2016 5)	65
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu emisji obligacji ogółem:</u>						50 578
<u>Bieżąca część wyceny gwarancji finansowych:</u>						
ROBYG S.A.		Wycena gwarancji finansowych	4)			493
<u>Bieżąca część wyceny gwarancji finansowych ogółem:</u>						493
<u>Bieżące oprocentowane obligacje, inne papiery dłużne i inne instrumenty finansowe ogółem:</u>						
1) Spółka podpisała 4 umowy leasingu finansowego odnoszące się do samochodów. Prezentowane saldo odnosi się do zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, które będzie wymagalne w 2014 roku.						51 289
2) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2014 roku Spółka prezentuje jako krótkoterminowe.						

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

- 3) Marże na obligacjach mieszczą się w przedziale od 3,5 do 4,9 punktów procentowych.
4) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 26 niniejszego sprawozdania finansowego.
5) Na 31 grudnia 2013 roku salda te odnoszą się tylko do niezaplaconych naliczonych odsetek dla długookresowych obligacji.

Szczegóły dotyczące długoterminowych pożyczek, kredytów, zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz obligacji i innych papierów dłużnych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkobiorca/Emitent obligacji/weksli/ Wystawca gwarancji	Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2013 roku
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	-	4,76%-7,86% 1)	28 lutego 2015 – 2) 31 października 2017	239
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	-	9,25% 1)	31 stycznia 2015 2)	7
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						246
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji:</u>						
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria E	WIBOR 6M + marża 3)	8,48%	20 czerwca 2015	19 510
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria F	WIBOR 6M + marża 3)	9,58%	20 czerwca 2015	9 750
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria G	WIBOR 6M + marża 3)	8,48%	15 stycznia 2016	31 110
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria H	WIBOR 6M + marża 3)	9,13%	14 stycznia 2016	9 758
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria I	WIBOR 6M + marża 3)	8,03%	23 czerwca 2016	88 648
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria J	WIBOR 6M + marża 3)	6,88%	20 grudnia 2016	34 474
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji ogółem:</u>						193 250
<u>Długoterminowe część wyceny gwarancji finansowych:</u>						
ROBYG S.A.		Wycena gwarancji finansowych 4)				674
<u>Długoterminowa część wyceny gwarancji finansowych ogółem:</u>						674
<u>Długoterminowe oprocentowane obligacje, inne papiery dłużne i inne instrumenty finansowe ogółem:</u>						194 170

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

1) Spółka podpisała 4 umowy leasingu finansowego odnoszące się do samochodów. Prezentowane saldo odnosi się do zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, które będzie wymagalne po 2014 roku.

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

3) Marże na obligacjach mieszczą się w przedziale od 3,5 do 4,9 punktów procentowych.

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

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

<i>Pożyczkobiorca/Emitent obligacji/weksli/ Wystawca gwarancji</i>	<i>Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank</i>	<i>Typ oprecentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku</i>
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	-	8,12% - 8,19% 1)	28 lutego 2015	86
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	-	10,04% 1)	31 stycznia 2015	51
						<u>137</u>
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:</u>						
ROBYG S.A.	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	2) 7,54%	20 lutego 2013 3)	6 051
						<u>6 051</u>
<u>Bieżące zobowiązania z tytułu emisji obligacji:</u>						
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria A	Stała	10,57%	1 października 2013	59 470
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria B	Stała	9,51%	16 listopada 2013	20 064
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria C	Stała	10,45%	2 grudnia 2013	22 680
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria D	Stała	10,18%	12 kwietnia 2015 5)	779
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria E	WIBOR 6M + marża	2) 10,34%	20 czerwca 2015 5)	54
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria F	WIBOR 6M + marża	2) 11,42%	20 czerwca 2015 5)	30
						<u>103 077</u>

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

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

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

109 867

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

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

Emitent obligacji/ Wystawca gwarancji	Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank/Leasingodawca	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u>						
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego		8,12% - 8,19% 2)	28 lutego 2015	113
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego		10,04% 2)	31 stycznia 2015	61
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u>						
						174

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

<i>Emitent obligacji/ Wystawca gwarancji</i>	<i>Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank/Leasingodawca</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2012 roku</i>
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:</u>						
ROBYG S.A.	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt inwestycyjny	WIBOR 1M + marża	7,54%	20 lutego 2015	17 700
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów bankowych ogółem:</u>						17 700
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji:</u>						
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria D	Stała WIBOR 6M + marża	10,18%	12 kwietnia 2015	39 255
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria E	WIBOR 6M + marża	10,34%	20 czerwca 2015	19 510
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria F	WIBOR 6M + marża	11,42%	20 czerwca 2015	9 752
<u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji ogółem:</u>						68 517
<u>Długoterminowa część wyceny gwarancji finansowych:</u>						
ROBYG S.A.		Wycena gwarancji finansowych			3)	511
<u>Długoterminowa część wyceny gwarancji finansowych i ogółem</u>						511
<u>Długoterminowe oprocentowane kredyty, obligacje, inne papiery dłużne i inne instrumenty finansowe ogółem:</u>						86 902

Długoterminowe oprocentowane kredyty, obligacje, inne papiery dłużne i inne instrumenty finansowe ogółem:

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

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

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

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

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku Spółka wyemitowała oraz wykupiła weksle inwestycyjne objęte przez ROBYG Development 2 Sp. z o.o. o wartości nominalnej 5 000 tys. PLN. Odsetki od opisanych weksli inwestycyjnych wyniosły 30 tys. PLN.

Obligacje Serii A

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

Obligacje Serii B i C

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

Obligacje Serii D

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

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

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

Obligacje Serii G i H

W styczniu 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała niezabezpieczone obligacje serii H o łącznej wartości 10 000 tys. PLN. Ponadto w styczniu 2013 roku, w ramach oferty publicznej, Spółka wyemitowała obligacje serii G o łącznej wartości 40 000 tys. PLN. Te dwie serie obligacji zostały wyemitowane z 36 miesięcznym okresem wykupu, z możliwością wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji serii H przypada na okres począwszy od 14 stycznia 2013 roku, natomiast dla obligacji serii G, począwszy od 15 stycznia 2013 roku. Obligacje serii G zabezpieczone są hipoteką ustanowioną na prawie użytkowania

wieczystego spółki ROBYG Morena Sp. z o.o. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Spółkę, opisane w sekcji „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

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

W dniu 2 października 2013 roku, Spółka przyjęła uchwałę dotyczącą przedterminowego wykupu części obligacji serii G. Dzień wypłaty wynagrodzenia ustalono na 15 stycznia 2014 roku. Wartość nominalna obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi wynosi 8 000 tys. PLN. Wykup tych obligacji jest związany z zamiarem uwolnienia spod hipoteki części gruntu (ok. 1,2 ha) będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego przysługującego ROBYG Morena Sp. z o.o., spółce zależnej Spółki, w celu budowy na tej części gruntu kolejnych etapów inwestycji Słoneczna Morena.

Obligacje Serii I

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

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

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

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

W dniu 30 grudnia 2013 roku obligacje serii I oraz I2 zostały zasymilowane. Od tego dnia prawa z obligacji serii I oraz I2 stały się tożsame.

Obligacje Serii J

W grudniu 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała i przydzieliła obligacje serii J o łącznej wartości nominalnej 35 000 tys. PLN. Ostateczną datę wykupu obligacji określono na 20 grudnia 2016 roku z możliwością wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie Obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6 miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia emisji i kończy w dniu 20 czerwca 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej daty. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Spółkę, opisane w rozdziale „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Szczegóły dotyczące obligacji wyemitowanych oraz spłaconych przez Spółkę po dacie bilansowej znajdują się w notce 33.

Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji

Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Spółkę. Warunki te odnoszą się między innymi do utrzymania określonych wskaźników finansowych, w tym zobowiązanie do utrzymywania wskaźnika zadłużenia Grupy kapitałowej Spółki obliczanego jako stosunek skonsolidowanego zadłużenia netto (zdefiniowanego jako łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy pomniejszona o wykazane w sprawozdaniu zobowiązania spółek celowych

wobec ich udziałowców, komplementariuszy, komandytariuszy, akcjonariuszy i podmiotów z nimi powiązanych nienależących do Grupy, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do wysokości skonsolidowanego kapitału własnego na poziomie nie wyższym niż 1,3 oraz obowiązek ROBYG S.A. oraz podmiotów z Grupy do ograniczenia spłat pożyczek dla swoich znaczących akcjonariuszy lub ich podmiotów powiązanych nie będących podmiotami z Grupy do 35 000 tys. PLN w roku 2014 dla obligacji serii G i H oraz do 35 000 tys. PLN w latach 2014, 2015 i 2016 dla obligacji serii I oraz J.

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

24.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	76	74
Wobec jednostek pozostałych	1 062	2 000
	<u>1 138</u>	<u>2 074</u>
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek od towarów i usług (VAT)	198	-
Podatek dochodowy od osób fizycznych	38	15
Pozostałe	20	12
	<u>256</u>	<u>27</u>
Pozostałe zobowiązania		
Wpłaty na podwyższenie kapitału akcyjnego	1 075	-
Inne zobowiązania	8	6
	<u>1 083</u>	<u>6</u>
Razem	2 477	2 107
- krótkoterminowe	2 477	2 107
- długoterminowe		-

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

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

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

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

24.2. Rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Rezerwa na koszty podatku VAT niepodlegającemu odliczeniu		144
Other	19	258
	<u>19</u>	<u>402</u>
Razem	19	402
- krótkoterminowe	19	402
- długoterminowe	-	-

25. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2013 roku ani na 31 grudnia 2012 roku Spółka nie miała żadnych zobowiązań do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe.

26. Zobowiązania warunkowe

26.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2013 roku gwarancje oraz poręczenia udzielone przez Spółkę na rzecz jej jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w związku z otrzymanymi przez te jednostki kredytami bankowymi były następujące:

<i>Jednostka powiązana</i>	<i>Bank finansujący</i>	<i>Przedmiot poręczenia/gwarancji</i>	<i>Kwota poręczenia/ gwarancji na dzień 31 grudnia 2013</i>	<i>Kwota poręczenia/ gwarancji na dzień 31 grudnia 2012</i>
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt NRKM (etapy V i VII)	-	12 458
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt NRKM (etapy V i VII)	22 000	24 000
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "City Apartments" (etapy III - VI)	35 000	35 000
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do odsetek od transzy inwestycyjnej finansującej projekt "City Apartments" (etapy III - VI)	10 000	10 000
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy od VII-XIII)	13 000	5 000
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy od VII)	35 662	45 800
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	15 000	15 000
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	15 920	12 000
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy kredytu inwestycyjnego finansującego projekt "Słoneczna Morena"	-	15 000
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	zobowiązanie w odniesieniu do sporu w sprawie opłat użytkowania wieczystego gruntu dot. projektu "Słoneczna Morena"	-	1 400
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt AT (etap II)	20 000	-
ROBYG Construction Sp. z o.o.	BRE Bank S.A.	Poręczenie wierzytelności wynikających z kredytu odnawialnego	10 000	10 000
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytowej	8 400	8 400
ROBYG Young City Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	Poręczenie udzielone w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności	31 000	-
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	mBank S.A.	Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności	18 000	-
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	zobowiązanie wynikające z umowy leasingu lokali biurowych wynajętych przez spółkę zależną ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. od ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	5 400	5 400
Razem			239 382	199 458

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

- umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.,
- umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez Spółkę lub ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.,
- umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 10 763 tys. PLN o ile wymagalny stanie się dług ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. wynikający z pożyczek udzielonych ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. przez Nanette Real Estate Group N.V.
- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.
- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.

Dodatkowo, Spółka udzieliła następujących pozostałych poręczeń i gwarancji:

<i>Opis pozostałych poręczeń i gwarancji</i>	<i>Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2013</i>	<i>Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2012</i>
Gwarancja udzielona przez Spółkę na rzecz ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. gwarantująca wykonanie wszelkich zobowiązań pieniężnych ROBYG Construction Sp. z o.o., istniejących jak i przyszłych, wymagalnych, wynikających z zawartej między ROBYG Construction Sp. z o.o. a ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. umowy o roboty budowlane	1 070	1 070
Poręczenia udzielone przez Spółkę spółce CEMEX Polska Sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia zobowiązań ROBYG Construction Sp. z o.o. z tytułu dostaw i usług wobec CEMEX Polska Sp. z o.o.	1 600	3 500
Razem	2 670	4 570

26.2. Sprawy sądowe

W dniu 22 lutego 2013 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Sekretariatu Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego przy Międzynarodowej Izbie Gospodarczej, zgodnie z którym, EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. oraz EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.C.A. SICAR. (dalej zwane Podmiotami EDR) złożyły żądanie o wszczęcie postępowania arbitrażowego przeciw znacznym akcjonariuszom Spółki, tj. przeciw Nanette Real Estate Group N.V., LBPOL William S.à.r.l. oraz przeciw Spółce.

Wyżej wymieniony wniosek o wszczęcie postępowania arbitrażowego dotyczy kilku roszczeń Podmiotów EDR z różnych tytułów związanych z projektem inwestycyjnym realizowanym przez jednostkę zależną Spółki, tj. ROBYG City Apartments Sp. z o.o. - będącą spółką projektową, w której kapitale zakładowym Spółka posiada 75% udziałów a EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. posiada 25% udziałów.

Wartość roszczeń Podmiotów EDR łącznie wobec Nanette, LBPOL i Spółki związanych z Projektem została oszacowana przez Podmioty EDR na kwotę około 5 800 tys. EUR.

W opinii Zarządu Spółki, roszczenia Podmiotów EDR wobec Spółki są nieuzasadnione, a Spółka przygotowała właściwą odpowiedź na te roszczenia. Postępowanie w sądzie arbitrażowym jest obecnie na etapie przygotowawczym i nie zapadły jeszcze żadne wiążące konkluzje.

26.3. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku nie było potrzeby tworzenia dodatkowych rezerw związanych z rozpoznanymi i policzalnymi ryzykami podatkowymi.

27. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku były następujące:

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych</i>
Jednostki zależne:				
ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	102	-	-	3
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	89	-	-	2 004 (4)
ROBYG City Apartments Sp. z o. o.	89	-	-	7
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o. o.	93 (3)	-	-	7
ROBYG Morena Sp. z o. o.	935 (2,3)	-	-	692
ROBYG Zarządzanie Sp. z o. o.	71 (3)	(259)	70	-
ROBYG Marina Tower Sp. z o. o.	695 (3)	-	-	537
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o. o.	41	(11)	4	17
ROBYG Construction Sp. z o. o.	140	-	-	4 000 (5)
Wilanów Office Center Sp. z o. o.	17	-	-	-
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o. o.	562	-	-	255
ROBYG Development 2 Sp. z o. o.	307 (2)	-	-	29
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	254	-	-	153
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o .o SK (poprzednia nazwa: ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.)	50	-	-	-
Jednostki współkontrolowane:				
FORT Property Sp. z o. o.	-	-	-	3 000 (6)
ROBYG Young City Sp. z o.o.	626 (2,3)	-	-	312
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	227	-	-	48
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	925	-	-	1 077

ROBYG S.A.

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

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych</i>
Królewski Park Sp. z o.o.	1	(2)	2	-
ROBYG Wola Investment Sp. z o. o.	60	-	-	5

Akcjonariusze Spółki:

Nanette Real Estate Group N.V.	9	-	-	15
LBPOL William II S.A.R.L.	9	-	-	12
Razem	5 302 (1)	(272)	76	12 173

(1) Kwoty te zawierają przychody z tytułu refaktur, które zostały w sprawozdaniu finansowym Spółki skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur w łącznej kwocie 810 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2013.

(2) W ramach tej sprzedaży kwota 71 tys. PLN dotycząca ROBYG Development 2 Sp. z o.o., kwota 37 tys. dotycząca ROBYG Young City Sp. z o.o. i kwota 154 tys. PLN dotycząca ROBYG Morena Sp. z o.o. dotyczą wynagrodzenia wypłaconego przez te podmioty na rzecz ROBYG S.A. z tytułu udzielenia gwarancji stanowiących zabezpieczenie spłaty kredytów bankowych udzielonych przez banki tym spółkom celowym; przychody te potrącono z należnościami finansowymi, ujętymi w ramach aktywów finansowych.

(3) W ramach tej sprzedaży kwota 48 tys. PLN dotycząca ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., kwota 8 tys. dotycząca ROBYG Young City Sp. z o.o., kwota 399 tys. PLN dotycząca ROBYG Morena Sp. z o.o., kwota 9 tys. PLN dotycząca ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o., i kwota 125 tys. PLN dotycząca ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. dotyczą wynagrodzenia wypłaconego przez te podmioty na rzecz ROBYG S.A. z tytułu provizji za przedterminową spłatę pożyczek.

(4) Saldo 2 000 tys. w ramach tej kwoty dotyczy niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2013 roku, zaliczki na poczet udziału w zyskach zadeklarowanej przez spółkę ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. na rzecz ROBYG S.A.

(5) Kwota 4 000 tys. dotyczy niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2013 roku, zaliczki na poczet dywidendy zadeklarowanej przez spółkę ROBYG Construction Sp. z o.o. na rzecz ROBYG S.A.

(6) Kwota 3 000 tys. dotyczy niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2013 roku, zaliczki na poczet dywidendy zadeklarowanej przez spółkę FORT Property Sp. z o.o. na rzecz ROBYG S.A.

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

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych</i>
Jednostki zależne:				
ROBYG Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Development Sp. z o.o.)	238	(3)	1	37
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	206	-	-	39
ROBYG City Apartments Sp. z o. o.	524 (2)	-	-	8
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o. o.	761 (2)	-	-	593
ROBYG Morena Sp. z o. o.	306	-	-	87
ROBYG Zarządzanie Sp. z o. o.	257	(253)	71	50
ROBYG Marina Tower Sp. z o. o.	159	-	-	53
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o. o.	4	(2)	2	1 000 (3)
ROBYG Construction Sp. z o. o.	233 (2)	(10)	-	10 042 (4)
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	13	-	-	-
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	508	-	-	152
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	407	-	-	149
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	54	-	-	20
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	342 (2)	-	-	45

ROBYG S.A.

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

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych</i>
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	84	-	-	104
Jednostki współkontrolowane:				
FORT Property Sp. z o.o.	79	-	-	-
ROBYG Young City Sp. z o.o.	417	-	-	509
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	57	-	-	-
Akcjonariusze Spółki:				
Nanette Real Estate Group N.V.	2	-	-	4
Pozostałe jednostki powiązane				
Razem	4 651 (1)	(268)	74	12 892

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

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

(3) Kwota 1 000 tys. PLN dotyczy należności z tytułu zadeklarowanych zaliczek na dywidendy niezapłaconych na dzień 31 grudnia 2012 roku.

(4) W ramach tej kwoty, kwota 42 tys. PLN dotyczy należności z tytułu dostaw i usług, natomiast kwota 10 000 tys. PLN dotyczy należności z tytułu zadeklarowanych zaliczek na dywidendy niezapłaconych na dzień 31 grudnia 2012 roku.

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

27.1. Jednostka dominująca całej Grupy

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

27.2. Akcjonariusze Grupy

LBPOL William II S.A.R.L. posiada 43,72% (na dzień 31 grudnia 2012 roku: 44,15%) w kapitale zakładowym ROBYG S.A.

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

ING Otwarty fundusz Emerytalny i ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny posiada 7,44% w kapitale zakładowym ROBYG S.A. (na dzień 31 grudnia 2012 roku: brak informacji wskazujących o posiadaniu 5% lub więcej udziału w kapitale zakładowym Spółki).

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

27.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

27.4. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zarząd		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	658	806
Wynagrodzenia z tytułu świadczonych usług	=	-
Koszt płatności w formie akcji własnych (Nota 19 niniejszego sprawozdania finansowego)	400	1 220
Rada Nadzorcza		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	563	205
Koszt płatności w formie akcji własnych (Nota 19 niniejszego sprawozdania finansowego)	=	320
Razem	1 621	2 551

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2013*	Rok zakończony 31 grudnia 2012*
Obowiązkowe badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	60	50
Inne usługi poświadczające	523	530
Razem	583	580

* odnosi się do Ernst & Young Audit Polska sp. z o.o. sp. k. (dawniej Ernst & Young Audit Sp. z o.o.)

29. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

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

29.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych aktywów i zobowiązań. Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z częścią pożyczek udzielonych przez Spółkę, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową oraz zobowiązań z tytułu obligacji, które są oparte o zmienną stopę procentową (WIBOR) (na dzień 31 grudnia 2013 roku 84% salda udzielonych pożyczek oprocentowane jest w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR w porównaniu do 5% na dzień 31 grudnia 2012 roku). Spółka posiada także część należności z tytułu udzielonych pożyczek jak również zobowiązania z tytułu obligacji i innych dłużnych papierów wartościowych, które oprocentowane są w oparciu o stałą stopę procentową. Szczegóły dotyczące oprocentowanych pożyczek udzielonych przez Spółkę zostały zaprezentowane w Nocie 18 niniejszego sprawozdania, zaś oprocentowanych kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych Spółki zostały zaprezentowane w Nocie 23 niniejszego sprawozdania finansowego.

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

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

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

	<i>Zwiększenie / zmniejszenie o punkty bazowe</i>	<i>Wpływ na wynik finansowy brutto</i>
Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku		
PLN	+ 100 b.p.	1 009
PLN	- 100 b.p.	(1 009)
Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku		
PLN	+ 100 b.p.	(430)
PLN	- 100 b.p.	430

29.2. Ryzyko walutowe

Na 31 grudnia 2013 roku oraz 2012 roku Spółka nie posiada istotnych pozycji bilansowych wyrażonych w walucie obcej.

29.3. Ryzyko kredytowe

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

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

29.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

<i>31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Na żądanie</i>	<i>Poniżej 3 miesięcy</i>	<i>Od 3 do 12 miesięcy</i>	<i>Od 1 roku do 5 lat</i>	<i>Powyżej 5 lat</i>	<i>Razem</i>
Obligacje	-	50 652	12 175	216 570	-	279 397
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	2 221	-	-	-	2 221
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	60	179	262	-	501
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	19	-	-	-	19
	-	52 952	12 354	216 832	-	282 138

<i>31 grudnia 2012 roku</i>	<i>Na żądanie</i>	<i>Poniżej 3 miesięcy</i>	<i>Od 3 do 12 miesięcy</i>	<i>Od 1 roku do 5 lat</i>	<i>Powyżej 5 lat</i>	<i>Razem</i>
Oprocentowane kredyty bankowe	-	6 398	1 023	18 753	-	26 174
Obligacje	-	3 670	112 266	75 855	-	191 791
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	2 107	-	-	-	2 107
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	39	118	179	-	336
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	258	-	-	-	258
	-	12 472	113 407	94 787	-	220 666

30. Instrumenty finansowe

30.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
<i>Aktywa finansowe</i>					
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	PiN	382 061	331 248	382 061	331 610
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	12 825	13 143	12 825	13 143
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		125 205	49 538	125 205	49 538
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Oprocentowane kredyty bankowe, w tym:	PZFwgZK	-	23 751	-	23 751
- długo- i krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	-	23 751	-	23 751
Wycena gwarancji finansowych		1 165	1 113	1 165	1 113
Obligacje	PZFwgZK	243 828	171 594	252 399	172 999
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	PZFwgZK	2 221	2 107	2 221	2 107
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	PZFwgZK	19	402	19	402

Użyte skróty:

PiN – Pożyczki i należności,

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych podana jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w aktualnej transakcji pomiędzy zainteresowanymi stronami, z wyjątkiem sprzedaży przymusowej lub likwidacyjnej. Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

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

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

30.2. Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2013- Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	125 205	-	-	-	-	-	125 205
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	94 466	16 282	243 191	-	-	-	353 939
Obligacje	9 822	29 322	163 991	-	-	-	203 135

31 grudnia 2013- Oprocentowanie stałe

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje	40 694	-	-	-	-	-	40 694
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	9 813	18 310	-	-	-	-	28 123
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	218	99	76	70	-	-	463

31 grudnia 2012- Oprocentowanie zmienne

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

31 grudnia 2012- Oprocentowanie stałe

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

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

31. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

ROBYG S.A.
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

Poniżej przedstawiono kalkulację wskaźnika zadłużenia, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych. Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty, obligacje oraz zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych pomniejszone o oprocentowane pożyczki i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

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

31 grudnia 2013 roku 31 grudnia 2012 roku

Oprocentowane kredyty, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	245 459	196 769
Minus oprocentowane pożyczki i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych	(1 167)	(1 113)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(125 205)	(49 538)
Zadłużenie netto	119 087	146 118
 Kapitał własny	 533 774	 522 988
Wskaźnik zadłużenia	0,22	0,28

32. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku kształtowało się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2012</i>
Zarząd Spółki	3	3
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące na podstawie umów o współpracę	6	9
Razem	9	12

33. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 7 stycznia 2014 roku, Pan Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu oraz Pan Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu, objęli po 340 167 akcji serii G, co zostało opisane w Nocie 27.4.2 do niniejszego sprawozdania finansowego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 28 lutego 2014 roku, w ramach oferty prywatnej, zostały wyemitowane obligacje serii K2 o łącznej wartości nominalnej 15 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 26 lutego 2018 roku. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 3-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla

obligacji rozpoczyna się od dnia wyemitowania obligacji i kończy w dniu 26 maja 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co trzy miesiące od tej daty. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Spółkę, które są analogiczne do innych, dotychczasowych emisji obligacji Spółki.

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

W dniu 11 lutego 2014 roku Spółka kupiła od spółki zależnej ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. 500 udziałów w spółce zależnej P-Administracja Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 25 tys. PLN. Po tej transakcji Spółka weszła w posiadanie 100% udziałów w spółce P-Administracja Sp. z o.o.

Ponadto, 11 lutego 2014 roku w wyniku podniesienia kapitału zakładowego przez spółkę zależną ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. oraz objęcia tych udziałów przez inną spółkę zależną Spółki bezpośredni udział ROBYG S.A. w kapitale zakładowym ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. spadł ze 100% do 68,73%. Pośrednio Spółka nadal posiada 100% udziałów w ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie zaciągnęła żadnych pożyczek od jednostek powiązanych.

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka udzieliła gwarancji do kwoty 1 900 tys. PLN tytułem zabezpieczenia zobowiązań handlowych dotyczących inwestycji deweloperskich Grupy.

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania poniższe kwoty zostały przekazane przez Spółkę do podmiotów powiązanych w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami.

<i>Pożyczkobiorca</i>	<i>Łączna kwota udzielonych pożyczek (w tys. PLN)</i>
P-Administracja Sp. z o.o.	25
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	500
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	500
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	1 000
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	4 000
RAZEM	6 025

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania poniższe kwoty zostały spłacone do Spółki przez podmioty powiązane w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami:

<i>Pożyczkobiorca</i>	<i>Łączna kwota spłaconych pożyczek (tys. PLN)</i>
ROBYG Morena Sp z o.o.	5 000
ROBYG Young City Sp. z o.o.	5 021
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	1 571
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	1 000
RAZEM	12 592

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

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

ROBYG S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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



Zbigniew Wojciech Okoński
Prezes Zarządu



Eyal Keltsh
Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarz
Wiceprezes Zarządu



Danuta Staromłyńska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 19 marca 2014