



ROBYG

the Art of Building

GRUPA ROBYG S.A.

RAPORT FINANSOWY ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2019 roku

(zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku i śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku)

GRUPA ROBYG S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2019 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	10
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	10
2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
3. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	14
4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	15
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	16
6. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	17
7. UDZIAŁY AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH	17
8. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ZAKLASYFIKOWANE DO AKTYWÓW TRWAŁYCH	19
9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	19
10. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	20
11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	20
12. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO	20
13. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY.....	21
14. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ.....	21
15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	21
16. PODMIOTY POWIĄZANE.....	23
17. KAPITAŁ ZAKŁADOWY	24
18. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2019 ROKU	24
19. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA	25
20. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	27

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)
Przychody ze sprzedaży	5	420 674	420 138
Koszt własny sprzedaży		(326 593)	(295 926)
Zysk brutto na sprzedaży		94 081	124 212
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6	16	(124)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	9	(1 007)	2 252
Pozostałe przychody		450	783
Koszty marketingu i sprzedaży		(12 958)	(13 013)
Koszty ogólnego zarządu		(17 347)	(18 132)
Pozostałe koszty		(441)	(10 794)
Zysk operacyjny		62 794	85 184
Przychody finansowe		2 057	3 869
Koszty finansowe		(6 779)	(7 429)
Zysk brutto		58 072	81 624
Podatek dochodowy		(8 624)	(16 666)
Zysk netto		49 448	64 958
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		36 150	35 111
Akcjonariuszom niekontrolującym	7	13 298	29 847
		49 448	64 958
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		(1 580)	323
Różnice kursowe z przeliczenia		64	(461)
Całkowity dochód netto za okres		47 932	64 820
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		34 634	34 973
Akcjonariuszom niekontrolującym		13 298	29 847
		47 932	64 820
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):	14		
- podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,12	0,12

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		22 148	22 499
Nieruchomości inwestycyjne	9	248 647	279 022
Wartość firmy		21 488	21 488
Inne wartości niematerialne		3 230	3 549
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	6	2 542	1 936
Inne długoterminowe należności		645	645
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		85 338	78 237
Grunty przeznaczone pod zabudowę	8	36 967	44 787
		421 005	452 163
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	1 343 199	1 262 108
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11	135 561	111 800
Należności z tytułu podatku dochodowego		3 573	2 899
Rozliczenia międzyokresowe		1 314	2 763
Pozostałe finansowe aktywa krótkoterminowe		5 121	14 127
Indywidualne rachunki powiernicze		76 046	142 837
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	351 424	322 248
		1 916 238	1 858 782
SUMA AKTYWÓW		2 337 243	2 310 945
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał zakładowy	17	28 940	28 940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		385 423	385 423
Kapitał rezerwowy		9 647	9 647
Różnice kursowe z przeliczenia		(1 115)	(1 179)
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(6 949)	(5 369)
Zyski zatrzymane		205 009	278 831
		620 955	696 293
Akcjonariusze niekontrolujący	7	6 964	8 668
Kapitał własny razem		627 919	704 961
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	12	758 460	652 172
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	3.1	7 874	-
Pochodne instrumenty finansowe		7 150	5 300
Pozostałe zobowiązania		30 152	26 746
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		49 334	41 030
		852 970	725 248
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		166 678	148 196
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	3.1	17 898	-
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	12	10 405	69 767
Pochodne instrumenty finansowe		4 016	2 905
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 741	6 297
Rozliczenia międzyokresowe		22 742	42 194
Zaliczki otrzymane od klientów		623 629	602 184
Rezerwy		9 245	9 193
		856 354	880 736
Zobowiązania razem		1 709 324	1 605 984
SUMA PASYWÓW		2 337 243	2 310 945

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		58 072	81 624
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		1 889	1 128
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	9	1 007	(2 252)
Przychody finansowe		(2 057)	(3 869)
Koszty finansowe		6 779	7 429
Zmiana stanu rezerw		(83)	440
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu		(16)	124
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym		(600)	-
Odroczony zysk ze sprzedaży do wspólnych przedsięwzięć, netto	6	18	(1)
Dywidendy otrzymane od wspólnych przedsięwzięć		236	-
Nabycie jednostek zależnych oraz wspólnych przedsięwzięć po potrąceniu przejętych środków pieniężnych		-	(88 074)
(Zysk) / strata ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(163)	(261)
Podatek dochodowy zapłacony		(12 175)	(12 251)
Odsetki otrzymane		1 669	1 885
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiana stanu należności		(7 736)	11 604
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		18 184	(15 144)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		9 257	(15 557)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		3 442	50 622
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		66 792	8 384
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		144 515	25 831
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1 276)	(1 866)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych		16 034	180
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi		(46 219)	(326)
Sprzedaż / (nabycie) jednostek funduszy inwestycyjnych, netto		9 131	1 000
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		(22 330)	(1 012)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(273)	(719)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		526 834	288 108
Wpływy z tytułu emisji obligacji		-	300 000
Splata kredytów i pożyczek		(477 428)	(387 583)
Splata obligacji		-	(273 066)
Dywidendy zapłacone		(109 972)	(86 820)
Pożyczki (udzielone)/ otrzymane/ weksle wyemitowane na rzecz jednostek powiązanych i niepowiązanych, netto		(15 809)	(10 990)
Odsetki oraz prowizje zapłacone		(16 352)	(19 141)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		(93 000)	(190 211)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		29 185	(165 392)
Różnice kursowe netto		(9)	(812)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10	322 248	378 847
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	10	351 424	212 643
o ograniczonej możliwości dysponowania	10	57 264	25 559

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem	
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Razem			
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	28 940	385 423	9 647	(1 179)	(5 369)	278 831	696 293	8 668	704 961	
Zysk netto za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku	-	-	-	-	-	36 150	36 150	13 298	49 448	
Inne całkowite dochody	-	-	-	64	(1 580)	-	(1 516)	-	(1 516)	
Całkowity dochód netto za okres	-	-	-	64	(1 580)	36 150	34 634	13 298	47 932	
Dywidendy	13	-	-	-	-	(109 972)	(109 972)	(15 002)	(124 974)	
Na dzień 30 czerwca 2019 roku		28 940	385 423	9 647	(1 115)	(6 949)	205 009	620 955	6 964	627 915

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane			
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	28 940	385 423	8 770	(873)	(578)	259 997	681 679	13 112	694 791
Korekty wynikające z zastosowania MSSF 15, netto	-	-	-	-	-	(32 363)	(32 363)	(15 340)	(47 703)
Na dzień 1 stycznia 2018 roku – przekształcone	28 940	385 423	8 770	(873)	(578)	227 634	649 316	(2 228)	647 088
Zysk netto za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku	-	-	-	-	-	35 111	35 111	29 847	64 958
Inne całkowite dochody	-	-	-	(461)	323	-	(138)	-	(138)
Całkowity dochód netto za okres	-	-	-	(461)	323	35 111	34 973	29 847	64 820
Dywidendy	-	-	-	-	-	(86 820)	(86 820)	(18 541)	(105 361)
Podział zysku z poprzedniego okresu	-	-	877	-	-	(877)	-	-	-
Na dzień 30 czerwca 2018 roku	28 940	385 423	9 647	(1 334)	(255)	175 048	597 469	9 078	606 547

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne. Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 1.3, a wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w Nocie 1.4 poniżej.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma siedzibę w Polsce, w Warszawie (02-972), przy Al. Rzeczypospolitej 1.
- ROBYG S.A. została założona na podstawie statutu z dnia 14 marca 2007 roku.
- ROBYG S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398.
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.

Wszystkie Spółki tworzące Grupę mają swoją siedzibę oraz prowadzą działalność gospodarczą w Polsce.

1.2. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 30 czerwca 2019 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

- Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Fabrizio Grena – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej;
- Kirill Zavodov – Członek Rady Nadzorczej,
- Wojciech Golak - Członek Rady Nadzorczej,
- Gabriela Gryger – Członek Rady Nadzorczej,
- Steven Skaar - Członek Rady Nadzorczej.

1.3. Struktura Grupy

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	51,00 % (1)	51,00 %
BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ogród Jelonek Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Villanova Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%
ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud" S.A.	Wynajem nieruchomości na własny rachunek.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o.	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu oraz działalność sportowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Working Balance Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG 20 Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o.	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek.	10 %	10 %
8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o. (dawniej Przedsiębiorstwo Techniczno-Handlowe "POLMOZBYT" Sp. z o.o.) (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 % (3)	-

(1) Na dzień 30 czerwca 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku, NCRE II Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.

(2) Zmiana nazwy spółki została zarejestrowana w III kwartale 2019 roku.

(3) Szczegóły opisano w Nocie 18.4.

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

1.4. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %

(1) Na dzień 30 czerwca 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku, NCRE Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.

2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 27 września 2019 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską i mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej (Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34]).

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów pochodnych wycenianych według wartości godziwej oraz aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z postanowieniami MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 28 marca 2019 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarządowi ROBYG S.A. nie są znane żadne fakty ani okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w polskich złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, zaokrąglane są do tysięcy PLN (‘000 PLN).

Dane finansowe jednej z jednostek z Grupy, której walutą funkcjonalną jest euro, za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 30 czerwca 2019 roku zostały przeliczone na walutę sprawozdawczą Grupy w następujący sposób:

- aktywa i pasywa ze sprawozdania z sytuacji finansowej zostały przeliczone według kursu zamknięcia na dzień bilansowy;

- przychody i koszty zostały przeliczone z zastosowaniem kursu obowiązującego w dniu transakcji; oraz
- wszystkie powstałe różnice kursowe zostały ujęte w innych całkowitych dochodach.

3. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami rachunkowości opisanymi w ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2019 roku.

3.1. MSSF 16 Leasing

PODSUMOWANIE GŁÓWNYCH ZMIAN WPROWADZONYCH PRZEZ STANDARD:

MSSF 16 określa zasady ujmowania leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji. Standard wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. W dacie rozpoczęcia leasingu, leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych. Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu.

Rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 pozostaje zasadniczo niezmienną w porównaniu do obecnej rachunkowości zgodnie z MSR 17. Leasingodawca dalej będzie ujmował wszystkie umowy leasingowe z zastosowaniem tych samych zasad klasyfikacji co w przypadku MSR 17, rozróżniając leasing operacyjny i leasing finansowy.

DATA WDROŻENIA I PRZEPISY PRZEJŚCIOWE:

Grupa zastosowała MSSF 16 retrospektywnie od 1 stycznia 2019 roku, ale nie przekształciła danych porównawczych za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, na co zezwalają szczególne przepisy przejściowe zawarte w standardzie. Korekty wynikające z zastosowania Standardu zostały zatem ujęte w bilansie otwarcia na dzień 1 stycznia 2019 roku. Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy nie miało wpływu na saldo otwarcia zysków zatrzymanych Grupy.

WPŁYW MSSF 16 NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY:

Przyjęcie MSSF 16 wpłynęło przede wszystkim na ujęcie umów dotyczących prawa wieczystego użytkowania gruntów przez Grupę. W odniesieniu do wyżej wymienionych praw Grupa jako leasingobiorca rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (prezentowany w pozycji Zapasy i Nieruchomości inwestycyjne w zależności od przeznaczenia gruntów) w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące prawa wieczystego użytkowania gruntów zostały wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Grupy.

Począwszy od 1 stycznia 2019 roku, weszła w Polsce w życie Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Według Ustawy, prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, dla których pozwolenie na użytkowanie uzyskano przed 1 stycznia 2019 roku, zostaje przekształcone w prawo własności tych gruntów począwszy od tej daty. Prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których powstaną budynki na cele mieszkaniowe po 1 stycznia 2019 roku, zostanie przekształcone w prawo własności tych gruntów w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie danego budynku. Przekształcenie we własność wiąże się z dokonaniem płatności wymaganej prawem opłaty przekształceniowej.

Zgodnie z MSSF 16 przy wycenie opisanego powyżej zobowiązania z tytułu leasingu Grupa jest zobowiązana do zdyskontowania wszystkich przyszłych płatności z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu przypadających na okres, na jaki takie prawo wieczystego użytkowania gruntów zostało przyznane Grupie (który to okres może wynosić do 99 lat). Okres ten nie zależy od przewidywanego czasu trwania poszczególnych projektów mieszkaniowych realizowanych przez Grupę.

Zobowiązanie leasingowe dotyczące gruntu i odnoszące się do niego aktywo zostają usunięte w momencie przekazania tytułu prawnego na klienta.

Wpływ pierwszego zastosowania MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2018 roku	Korekty wynikające z wdrożenia MSSF 16	1 stycznia 2019 roku
Nieruchomości inwestycyjne	279 022	3 098	282 120
Zapasy	1 262 108	19 158	1 281 266
Kapitał własny, w tym:	704 961	-	704 961
<i>Zyski zatrzymane</i>	278 831	-	278 831
<i>Akcjonariusze niekontrolujący</i>	8 668	-	8 668
Zobowiązania długoterminowe	725 248	3 098	728 346
Zobowiązania krótkoterminowe	880 736	19 158	899 894

3.2. Pozostałe nowe i zmienione standardy i interpretacje

Z wyjątkiem MSSF 16, poniższe standardy i zmiany do standardów mają zastosowanie od dnia 1 stycznia 2019 roku:

- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (wydana 7 czerwca 2017 roku)
- Zmiany do MSSF 9: Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (wydane 12 października 2017 roku)
- Zmiany do MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (wydane 12 października 2017 roku)
- Zmiany do MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowane 7 lutego 2018 roku)
- Zmiany wynikające z corocznego przeglądu MSSF Cykl 2015-2017 (wydane 12 grudnia 2017 roku)

Zastosowanie powyższych standardów, zmian i ulepszeń nie miało istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 roku.

3.3. Nowe standardy i interpretacje, które 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 w życie ani nie zostały zatwierdzone przez UE na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Sprzedaż lub wniesienie aktywów między inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (wydane 11 września 2014 roku) - data wejścia w życie została przesunięta na czas nieokreślony przez RMSR,
- Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych - jeszcze nie zatwierdzone przez UE na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego - obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
- MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych i MSR 8 Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów - jeszcze nie zatwierdzone przez UE na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych nowych standardów i zmian na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

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

4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego i z uwagi na to przedstawione wyniki finansowe Grupy nie podlegają znaczącym wahaniom pomiędzy poszczególnymi okresami sprawozdawczymi.

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

W zakresie sprawozdawczości segmentowej nie wystąpiły żadne zmiany w porównaniu do sprawozdania skonsolidowanego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

Bieżąca działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych i powiązanych z tym działaniach wspierających. Działalność Grupy prowadzona jest jednak w różnych miastach Polski (Warszawa, Gdańsk, Wrocław i Poznań). Grupa zidentyfikowała następujące segmenty operacyjne i sprawozdawcze na podstawie lokalizacji geograficznych:

- segment warszawski (jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia),
- segment gdański,
- segment wrocławski,
- segment poznański.

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

Grupa dokonuje oceny wyników poszczególnych segmentów na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto ze sprzedaży uzyskanego przez poszczególne segmenty. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności różni się od MSSF w zakresie prezentacji działalności podejmowanej w ramach wspólnych przedsięwzięć. Sprawozdawczość dotycząca segmentów w zakresie wszystkich wspólnych przedsięwzięć ujmowana jest metodą konsolidacji proporcjonalnej, podczas gdy zgodnie z MSSF, wspólne przedsięwzięcia należy ujmować stosując metodę praw własności.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące poszczególnych segmentów sprawozdawczych oraz uzgodnienie pomiędzy sprawozdawczością dotyczącą segmentów a zyskiem / (stratą) brutto ze sprzedaży wykazanym w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym zgodnie z MSSF.

6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	Segmenty operacyjne					Działalność ogółem	Uzgodnie nie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsię- wzięcia	Gdańsk – jednostk i zależne	Wrocław – jednostk i zależne	Poznań – jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	226 698	24	188 929	-	-	415 651	(24)	415 627
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	31	-	-	-	-	31	-	31
Przychody z najmu	4 166	-	850	-	-	5 016	-	5 016
Przychody segmentu ze sprzedaży razem	230 895	24	189 779	-	-	420 698	(24)	420 674
Zysk / (strata) brutto segmentu ze sprzedaży	69 525	(4)	24 557	-	-	94 078	3	94 081
Pozostałe przychody								450
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto								(1 007)
Koszty marketingu i sprzedaży								(12 958)
Koszty ogólnego zarządu								(17 347)
Pozostałe koszty								(441)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu								16
Zysk operacyjny								62 794

6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)	Segmenty operacyjne					Działalność ogółem	Uzgodni enie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsię wzięcia	Gdańsk – jednostk i zależne	Wrocław – jednostk i zależne	Poznań – jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	313 016	19	102 971	-	-	416 006	(19)	415 987
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	98	-	-	-	-	98	6	104
Przychody z najmu	3 866	-	181	-	-	4 047	-	4 047
Przychody segmentu ze sprzedaży razem	316 980	19	103 152	-	-	420 151	(13)	420 138
Zysk / (strata) brutto segmentu ze sprzedaży	98 374	(184)	25 848	-	-	124 038	174	124 212
Pozostałe przychody								783
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto								2 252
Koszty marketingu i sprzedaży								(13 013)
Koszty ogólnego zarządu								(18 132)
Pozostałe koszty								(10 794)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu								(124)
Zysk operacyjny								85 184

6. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia

Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu
Dywidendy i zaliczki na dywidendy
Pożyczki netto (w tym naliczone / spłacone odsetki) (patrz Nota 16)
Pozostałe korekty

Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca

2019 (niezbadane)	2018 (niezbadane)
1 936	7 044
16	(124)
-	(3 907)
608	-
(18)	1
2 542	3 014

7. UDZIAŁY AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH

Szczegóły dotyczące spółek zależnych posiadających udziały niekontrolujące:

Spółka	% posiadany przez akcjonariuszy niekontrolujących w kapitale zakładowym jednostki		Zysk / (strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących		Skumulowana wartość niekontrolujących udziałów	
	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku
Grupa ROBYG Mokotów Investment	49%	49%	6 450	10 499	6 027	4 455
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	49%	49%	29	14 299	17	4 017
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	49%	49%	6 477	6 094	3 421	3 039
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	49%	49%	342	(1 045)	(2 501)	(2 843)
Razem	-	-	13 298	29 847	6 964	8 668

Skrócone jednostkowe informacje finansowe dotyczące spółek zależnych posiadających istotne udziały niekontrolujące w Grupie na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku i za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

	Grupa ROBYG Mokotów Investment		ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.		ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.		ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	
Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku
Aktywa obrotowe razem	142 869	167 988	28 144	27 361	45 453	70 258	129 869	140 238
Aktywa trwałe razem	18 416	25 605	1 143	1 526	2 260	2 404	1 487	1 556
Zobowiązania krótkoterminowe razem	122 239	132 228	25 033	16 542	3 720	26 191	114 762	129 961
Zobowiązania długoterminowe razem	27 262	52 257	4 190	4 117	48 847	52 022	9 871	5 998
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	5 757	4 653	47	4 211	(2 353)	(2 708)	3 302	2 796
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	6 027	4 455	17	4 017	(2 501)	(2 843)	3 421	3 039
Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku
Przychody ze sprzedaży	76 491	106 423	1 088	119 514	19 821	64	78 396	67 754
Pozostałe przychody	1 111	522	19	1 045	41	75	407	61
Koszty własny sprzedaży	(58 699)	(73 101)	(761)	(83 461)	(18 926)	-	(61 175)	(47 187)
Pozostałe koszty	(1 953)	(7 275)	(269)	(866)	(74)	(2 776)	(1 296)	(5 279)
Zysk / (Strata) netto / Łączne całkowite dochody	13 163	21 426	60	29 183	698	(2 134)	13 219	12 438
Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	6 713	10 927	31	14 884	356	(1 089)	6 742	6 344
Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	6 450	10 499	29	14 299	342	(1 045)	6 477	6 094
Dywidendy oraz zaliczki na dywidendy przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, zadeklarowane w okresie	5 034	-	4 194	19 298	-	-	6 344	-
Dywidendy oraz zaliczki na dywidendy przypadające akcjonariuszom niekontrolującym, zadeklarowane w okresie	4 878	-	4 029	18 541	-	-	6 095	-

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

	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku
Aktywa trwałe		
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się rozpoczęcia budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	36 967	44 787
	36 967	44 787
Aktywa obrotowe		
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	687 499	569 726
Produkcja w toku	500 914	429 349
Wyroby gotowe	151 421	258 856
Zaliczki na poczet usług budowlanych	3 365	4 177
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	1 343 199	1 262 108
Razem	1 380 166	1 306 895

W okresach 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku oraz 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku, Grupa nie utworzyła ani nie dokonywała odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	2019 (niezbadane)	2018 (niezbadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	279 022	220 490
Korekta wynikająca z zastosowania MSSF 16 (szczegóły w Nocie 3.1)	3 098	-
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia - przekształcone	282 120	220 490
Zysk z przeszacowania (1)	691	2 498
Strata z przeszacowania (1)	(1 698)	(246)
Nabycia (z uwzględnieniem wpływu zastosowania MSSF 16) (szczegóły w Nocie 18.4)	49 309	20 952
Sprzedaż	(15 871)	(739)
Przeniesienie z zapasów	1 205	567
Przeniesienie do zapasów (2)	(68 290)	-
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	1 686	326
Różnice kursowe z przeliczenia	(505)	2 801
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	248 647	246 649

- (1) Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku), metody dochodowej i/lub w oparciu o wyceny wewnętrzne. Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 30 czerwca 2018 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. Zarówno w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku (jak i w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku) nie było transferów między poziomami hierarchii wartości godziwej poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych.
- (2) Rozpoczęcie projektu deweloperskiego w związku z prowadzoną działalnością.

10. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	19 606	28 369
Lokaty krótkoterminowe	274 554	257 442
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (środki pieniężne zwolnione z indywidualnych rachunków powierniczych)	57 264	36 437
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, razem	351 424	322 248

11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych	35 006	38 296
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	20 971	8 071
Należności związane z zaliczką na poczet dywidendy zadeklarowaną przez wspólne przedsięwzięcia	-	236
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych (szczegóły w nocie 16)	-	16
Należności budżetowe	53 749	55 582
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane (część krótkoterminowa)	197	447
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym (szczegóły w nocie 16)	21 192	3 638
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym	788	2 247
Pozostałe należności	3 658	3 267
Należności ogółem, netto	135 561	111 800
Odpis aktualizujący należności nieściągalne	4 217	4 297
Należności ogółem, brutto	139 778	116 097

12. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

30 czerwca 2019 roku	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Razem
Kredyty	23	292 429	292 452
Pożyczki i weksle od podmiotów powiązanych, partnerów we wspólnych przedsięwzięciach oraz akcjonariuszy niekontrolujących (szczegóły w nocie 16)	3 814	8 232	12 046
Obligacje	3 982	405 039	409 021
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 586	52 760	55 346
	10 405	758 460	768 865
31 grudnia 2018 roku	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Razem
Kredyty	56 862	176 090	232 952
Pożyczki i weksle od podmiotów powiązanych, partnerów we wspólnych przedsięwzięciach oraz akcjonariuszy niekontrolujących (szczegóły w nocie 16)	4 968	19 043	24 011
Obligacje	5 658	403 134	408 792
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 279	53 905	56 184
	69 767	652 172	721 939

13. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

W dniu 27 czerwca 2019 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Spółki w wysokości 109 972 tys. PLN (0,38 PLN za akcję).

14. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	36 150	35 111
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	289 401 199
Podstawowy zysk na akcję (w PLN na akcję)	0,12	0,12

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku oraz 30 czerwca 2018 roku nie było instrumentów powodujących konieczność obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję.

15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

15.1. Udzielone gwarancje

Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. są poręczycielami płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Podsumowanie udzielonych gwarancji na dzień 30 czerwca 2019 roku zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	02-01-2019	30-09-2019
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	10-04-2019	31-03-2020
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	30-04-2019	31-03-2020
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	06-05-2019	31-03-2020
ROBYG S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 200	12-03-2019	30-09-2021
ROBYG S.A.	Herkules S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	30-04-2019	31-05-2020
ROBYG S.A.	Górażdże Beton Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	15-05-2019	15-02-2020
ROBYG S.A.	Keller Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 113	25-10-2018	01-08-2019
ROBYG S.A.	Keller Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 801	01-03-2019	31-03-2020
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 135	04-06-2019	08-07-2026
Robyg Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 300	03-01-2019	30-09-2019
Robyg Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 372	30-04-2019	30-11-2019
Robyg Construction Sp. z o.o.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 200	12-03-2019	30-09-2021
Razem			15 621		

15.2. Roszczenia sądowe

Na dzień 30 czerwca 2019 roku, łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, sądami arbitrażowymi i organami administracji publicznej w zakresie potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 37,1 mln PLN (z wyłączeniem odsetek nieuwzględnionych w wartości sporów) (35,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2018 roku). W odniesieniu do roszczeń uznanych przez Grupę za uzasadnione, zostały utworzone rezerwy i odpisy w łącznej kwocie około 5,9 mln PLN (5,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2018 roku). Ponadto, na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa wykazuje rezerwy w wysokości 3,3 mln PLN w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą nie objęte sporami sądowymi (około 3,2 mln PLN na dzień 31 grudnia 2018 roku).

15.3. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, sankcji oraz naliczania odsetek karnych. Brak utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje, że obowiązujące przepisy są niejasne i niespójne. 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 organów podatkowych przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym powinna nastąpić zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli, dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

W ocenie Zarządu rozliczenia podatkowe Grupy dokonywane są w sposób prawidłowy i dokładny. Zdaniem Grupy na dzień 30 czerwca 2019 roku, Grupa utworzyła odpowiednie rezerwy na rozpoznane i mierzalne ryzyka podatkowe.

Ponadto, w świetle obowiązujących od 15 lipca 2016 roku postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd Spółki dokonał kompleksowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji i oceny transakcji i operacji, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR, rozważył ich wpływ na podatek odroczony, wartość podatkową aktywów oraz rezerwy na ryzyko podatkowe. W ocenie Zarządu, przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności dokonania korekty wykazanych pozycji bieżącego i odroczonego podatku dochodowego. Nie mniej jednak, w ocenie Zarządu w przypadku przepisów GAAR występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Spółkę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

16. PODMIOTY POWIĄZANE

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe)	Zadeklarowane dywidendy
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
Udziałowcy	-	-	-	-	-	109 972
Wspólne przedsięwzięcia	31	-	68	-	8	-
NCRE Investments Limited / NCRE II Investments Limited (1)	-	-	-	254	236	-
Razem	31	-	68	254	244	109 972

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 30 czerwca 2019 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek i wyemitowanych weksli	Pożyczki udzielone
Wspólne przedsięwzięcia	-	-	3 814	608
NCRE Investments Limited / NCRE II Investments Limited (1)	28 134 (2)	-	8 232	21 192
Razem	28 134	-	12 046	21 800

(1) Szczegóły w Nocie 1.3 i 1.4.

(2) Zobowiązania z tytułu dywidend i zaliczek na poczet dywidendy

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe)
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie	
Wspólne przedsięwzięcia	104	-	206	-	-
NCRE Investments Limited / NCRE II Investments Limited (1)	-	-	-	524	311
Razem	104	-	206	524	311

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek i wyemitowanych weksli	Pożyczki udzielone
Wspólne przedsięwzięcia	-	16	3 750	-
NCRE Investments Limited / NCRE II Investments Limited (1)	-	-	20 261	3 638
Razem	-	16	24 011	3 638

(1) Szczegóły w Nocie 1.3 i 1.4.

KLUCZOWA KADRA ZARZĄDZAJĄCA

W poniższej tabeli przedstawiono wynagrodzenia wypłacone i należne Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w spółkach Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku i 30 czerwca 2018 roku:

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	467	449
Umowy o świadczenie usług	2 140	5 099
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	161	265
Umowy o świadczenie usług	2 008	4 658
Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 279	1 010
Umowy o świadczenie usług	2 425	3 534
Razem	8 480	15 015

Na dzień 30 czerwca 2019 roku, zobowiązania (włączając rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do Członków Zarządu oraz Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 2 726 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 2 808 tys. PLN).

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku pomiędzy spółkami Grupy a Członkami Zarządu i Rad Nadzorczych spółek Grupy wyniosła 3 150 tys. PLN (w tym VAT).

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

17. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosił 28.940.119,90 PLN i dzielił się na 289.401.199 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Bricks Acquisitions Limited posiada 100% akcji Spółki.

18. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2019 ROKU

18.1. Umowy kredytowe oraz pożyczki udzielone podmiotom należącym do Grupy

Szczegóły dotyczące umów kredytowych zawartych w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku:

Bank	Kredytobiorca	Kwota maksymalna	Okres kredytowania	Oprocentowanie	Główne zabezpieczenia
mBank S.A.	ROBYG S.A.	100 000	do 25 grudnia 2021 roku	WIBOR 1M + marża	- poręczenie udzielone przez Spółkę; - przelew na rzecz Banku wierzytelności o spłatę pożyczek udzielonych przez Kredytobiorcę spółkom należącym do Grupy Kapitałowej ROBYG realizującym przedsięwzięcia deweloperskie, na kwotę nie niższą niż 150 000 tys. PLN.

Nie wprowadzono żadnych zmian do umów kredytowych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku.

18.2. Obligacje

Spółka nie dokonała wykupu i emisji obligacji w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku

18.3. Instrumenty pochodne

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. Grupa zawarła następujące transakcje zamiany stopy procentowej:

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stala stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Wartość transakcji	Cel zabezpieczenia
SWAP stopy procentowej (*)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019	22 marca 2024	2,10%	WIBOR 6M	60 000 tys. PLN	Zabezpieczenie przepływów pieniężnych związanych ze spłatą odsetek zaciągniętych przez Grupę
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019	22 marca 2024	2,10%	WIBOR 6M	10 000 tys. PLN	

(*) Powyższa transakcja została rozliczona przy zastosowaniu zasad rachunkowości zabezpieczeń.

18.4. Nabycie gruntu

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku Grupa zawarła ostateczne transakcje nabycia gruntów położonych w Poznaniu oraz Gdańsku (za całkowitą cenę zakupu wynoszącą 44 930 tys. PLN). Dodatkowo Grupa zawarła w okresie przedwstępne warunkowe umowy nabycia gruntów w Gdańsku i Wrocławiu (za cenę zakupu wynoszącą 95 000 tys. PLN).

18.5. Zbycie gruntu

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku, Grupa zawarła następujące umowy dotyczące zbycia gruntów:

Nieruchomość	Rodzaj umowy	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Cena sprzedaży (w tysiącach PLN netto)
Warszawa (dzielnica Ursynów)	Ostateczna	Własność	11 200
Gdańsk (dzielnica Jasień)	Ostateczna	Własność	1 800
Warszawa (dzielnica Mokotów)	Ostateczna	Własność	1 450
			14 450 (1)

- (1) Przychody z tytułu sprzedaży gruntu zostały ujęte w 'Przychodach ze sprzedaży' w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, natomiast koszt sprzedanego gruntu w wysokości 9 469 tys. PLN został ujęty w pozycji 'Koszt własny sprzedaży' w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku.

19. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA

Utrzymanie odpowiedniego poziomu wskaźników zadłużenia jest jednym ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji (wskaźnik do poziomu 1,1). Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych i udzielone gwarancje, pomniejszone o oprocentowane pożyczki od jednostek powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Natomiast kapitały obejmują sumę kapitałów własnych.

Wskaźnik zadłużenia dotyczący obligacji serii S obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych w wysokości do 50 000 tys. PLN, natomiast wskaźnik zadłużenia dla obligacji serii PA i PB obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych do 100% wartości, środki pieniężne na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych do 50% wartości oraz jednostki funduszy inwestycyjnych.

Poniżej przedstawione zostało wyliczenie wskaźnika zadłużenia dotyczące obligacji serii S:

	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	768 865	721 939
Udzielone gwarancje	15 621	6 413
Pochodne instrumenty finansowe	11 166	8 205
Minus oprocentowane kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych, akcjonariuszy niekontrolujących oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(12 046)	(24 011)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(351 424)	(322 248)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	432 182	390 298
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych w wysokości do 50 000 tys. PLN	(50 000)	(50 000)
Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	382 182	340 298
Kapitał własny	627 919	704 961
Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych do kwoty 50 000 tys. PLN)	0,61	0,48

Poniżej przedstawione zostało wyliczenie wskaźnika zadłużenia dotyczące obligacji Serii PA i PB:

	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	768 865	721 939
Udzielone gwarancje	15 621	6 413
Pochodne instrumenty finansowe	11 166	8 205
Minus oprocentowane kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych, akcjonariuszy niekontrolujących oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(12 046)	(24 011)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(351 424)	(322 248)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	432 182	390 298
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(76 046)	(142 837)
Minus jednostki funduszy inwestycyjnych	(5 121)	(14 127)
Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych	351 015	233 334
Kapitał własny	627 919	704 961
Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych)	0,56	0,33

20. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Po 30 czerwca 2019 roku aż do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 27 września 2019 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

ROBYG S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2019 ROKU

WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	30
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	31
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	32
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	34
WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	36
1. INFORMACJE OGÓLNE	36
2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	36
3. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	36
4. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	36
5. ISTOTNE ZDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2019 ROKU, W TYM ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI	38
6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	38
7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	38
8. PRZYCHODY I KOSZTY	38
9. UDZIELONE GWARANCJE I PORĘCZENIA	39
10. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ.....	39
11. AKTYWA FINANSOWE.....	40
12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	41
13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	41
14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	41
15. ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM.....	42

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	8.1	123 128	75 578
- w tym przychody z tytułu odsetek		14 824	12 301
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	8.2	(40 276)	(23 794)
- w tym koszty z tytułu odsetek		(12 144)	(12 704)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej		82 852	51 784
Pozostałe przychody		-	26
Koszty sprzedaży		(147)	(231)
Koszty ogólnego zarządu		(3 170)	(2 910)
Pozostałe koszty		-	(10 173)
Zysk z działalności operacyjnej		79 535	38 496
Przychody finansowe		359	1 083
Koszty finansowe		(48)	(248)
Zysk brutto		79 846	39 331
Podatek dochodowy		63	2 031
Zysk netto za okres		79 909	41 362
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		(1 580)	323
Całkowity dochód netto za okres		78 329	41 685
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
- podstawowy oraz rozwodniony	10	0,28	0,14
z zysku za okres			

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		1 460	1 666
Wartości niematerialne		2 941	3 287
Aktywa finansowe (długoterminowe)	11	1 007 907	917 729
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 416	982
		1 013 724	923 664
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13	139 838	85 744
Należności z tytułu podatku dochodowego		234	234
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	11	45 539	108 499
Rozliczenia międzyokresowe		267	448
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	115 367	128 124
		301 245	323 049
SUMA AKTYWÓW		1 314 969	1 246 713
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		28 940	28 940
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		548 263	548 263
Kapitał rezerwowy		9 647	9 647
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(6 949)	(5 369)
Zyski zatrzymane		87 501	117 564
		667 402	699 045
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe		627 843	528 624
Pochodne instrumenty finansowe		7 247	5 854
		635 090	534 478
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		604	912
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych		4 572	6 180
Pochodne instrumenty finansowe		3 919	2 351
Rozliczenia międzyokresowe		-	444
Rezerwy		3 382	3 303
		12 477	13 190
Zobowiązania razem		647 567	547 668
SUMA PASYWÓW		1 314 969	1 246 713

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		79 846	39 331
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		552	217
Odpis aktualizujący wartość udziałów w jednostkach zależnych	8.2	26 344	9 500
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		925	1 030
Efekt dyskonta		-	-
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	8.1	(107 309)	(60 665)
Przychody z tytułu odsetek i prowizji od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	8.1	(14 829)	(12 301)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji i kredytów bankowych	8.2	11 316	11 434
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych		(240)	(553)
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	8.1, 8.2	270	(1 037)
Amortyzacja prowizji bankowych	8.2	828	1 270
Zmiana stanu należności		(105 020)	(30 773)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(308)	(12 501)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(184)	(1 224)
Korekty zysku brutto razem		(187 655)	(95 603)
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:			
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane		145 578	58 233
Otrzymane odsetki od udzielonych pożyczek		31 424	3 162
Otrzymane wynagrodzenie z tytułu ustanowienia gwarancji		510	632
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem		177 512	62 027
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		69 703	5 755
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-	(841)
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-	180
Splata udzielonych pożyczek – kapitał	11	50 706	102 333
Udzielenie pożyczek	11	(108 227)	(44 126)
Sprzedaż / (nabycie) jednostek funduszy inwestycyjnych, netto		9 131	1 000
Płatności z tytułu nabycia/zwiększenia inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	11	(9 634)	(36 690)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(58 024)	21 856
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Dywidenda zapłacona		(109 972)	(86 820)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(116)	(668)
Wpływy z tytułu emisji obligacji		-	300 000
Wykup obligacji		-	(273 066)
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		447 223	27 255
Splata kredytów		(348 963)	(31 850)
Odsetki i prowizje zapłacone		(12 608)	(12 738)
Zwrot kaucji stanowiącej zabezpieczenie kredytu		-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(24 436)	(77 887)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (ciąg dalszy)

Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)
Zwiększenie/(Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(12 757)	(50 276)
(Dodatnie)/Ujemne różnice kursowe netto	-	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	128 124	97 745
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	115 367	47 472

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	28 940	548 263	9 647	(5 369)	117 564	699 045
Zysk netto za okres	-	-	-	-	79 909	79 909
Inne całkowite dochody	-	-	-	(1 580)	-	(1 580)
Całkowity dochód za okres	-	-	-	(1 580)	79 909	78 329
Dywidenda	-	-	-	-	(109 972)	(109 972)
Podział zysku z poprzedniego okresu	-	-	-	-	-	-
Na dzień 30 czerwca 2019 roku	28 940	548 263	9 647	(6 949)	87 501	667 402

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	28 940	548 263	8 770	(577)	92 997	678 393
Zysk netto za okres	-	-	-	-	41 362	41 362
Inne całkowite dochody	-	-	-	323	-	323
Całkowity dochód za okres	-	-	-	323	41 362	41 685
Dywidenda	-	-	-	-	(86 820)	(86 820)
Podział zysku z poprzedniego okresu	-	-	877	-	(877)	-
Na dzień 30 czerwca 2018 roku	28 940	548 263	9 647	(254)	46 662	633 258

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. („Spółka”) dotyczy okresu 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku.

Podstawowy zakres działalności Spółki obejmuje działalność holdingową i doradztwo związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i zarządzaniem.

2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 27 września 2019 roku.

3. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 27 września 2019 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską i mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej (Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34]). Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione według wartości godziwej oraz aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z postanowieniami MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, zatwierdzonym do publikacji w dniu 28 marca 2019 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, Zarządowi ROBYG S.A. nie są znane żadne fakty ani okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w polskich złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, zaokrąglane są do tysięcy PLN (‘000 PLN’).

4. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

4.1. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające z nowych standardów i interpretacji oraz zmian do istniejących standardów i interpretacji

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są takie same, jak zasady zastosowane przy sporządzeniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem poniższych zmian MSSF przyjętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym od 1 stycznia 2019 roku.

4.1.1 MSSF 16 Leasing

PODSUMOWANIE GŁÓWNYCH ZMIAN WPROWADZONYCH PRZEZ STANDARD:

MSSF 16 określa zasady ujmowania leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji. Standard wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. W dacie rozpoczęcia leasingu, leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych. Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu.

Rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 pozostaje zasadniczo niezmienną w porównaniu do obecnej rachunkowości zgodnie z MSR 17. Leasingodawca dalej będzie ujmował wszystkie umowy leasingowe z zastosowaniem tych samych zasad klasyfikacji co w przypadku MSR 17, rozróżniając leasing operacyjny i leasing finansowy.

WPLYW MSSF 16 NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI:

Spółka zastosowała MSSF 16 retrospektywnie od 1 stycznia 2019 roku, ale nie przekształciła danych porównawczych za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, na co zezwalają szczególne przepisy przejściowe zawarte w standardzie. Na dzień 1 stycznia 2019 roku oraz na dzień bilansowy Spółka nie posiada jakichkolwiek istotnych nieodwołalnych zobowiązań z tytułu leasingu operacyjnego. W związku z tym nie było istotnych korekt wynikających z zastosowania Standardu ujętych w bilansie otwarcia na dzień 1 stycznia 2019 roku. Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy nie miało wpływu na saldo otwarcia zysków zatrzymanych Spółki.

4.1.2 Pozostałe nowe i zmienione standardy i interpretacje

Poza MSSF 16, poniższe standardy i zmiany do standardów mają zastosowanie od dnia 1 stycznia 2019 roku:

- KIMSF 23 Niepewności w podatku dochodowym (wydana 7 czerwca 2017 roku)
- Zmiany do MSSF 9: Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (wydane 12 października 2017 roku)
- Zmiany do MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (wydane 12 października 2017 roku)
- Zmiany do MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowane 7 lutego 2018 roku)
- Zmiany wynikające z corocznego przeglądu MSSF Cykl 2015-2017 (wydane 12 grudnia 2017 roku)

Zastosowanie powyższych standardów, zmian i ulepszeń nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku..

4.2. Nowe standardy i interpretacje, które 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:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Sprzedaż lub wniesienie aktywów między inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (wydane 11 września 2014 roku) - data wejścia w życie została przesunięta na czas nieokreślony przez RMSR,
- Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych - jeszcze nie zatwierdzone przez UE na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego - obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
- MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych i MSR 8 Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów - jeszcze nie zatwierdzone przez UE na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych nowych standardów i zmian na sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

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

5. ISTOTNE ZDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2019 ROKU, W TYM ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

Poza wydarzeniami opisanymi w Nocie 18 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku, nie miały miejsca istotne zdarzenia dotyczące Spółki.

6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Działalność Spółki nie podlega sezonowości.

7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

Informacje dotyczące dywidend wypłaconych oraz zaproponowanych do wypłaty zostały zaprezentowane w Nocie 13 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku.

8. PRZYCHODY I KOSZTY

8.1 Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	14 829	12 301
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy		
- - jednostki zależne	107 309	56 758
- - wspólne przedsięwzięcia	-	3 907
Przychody z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	240	553
Przychody od jednostek powiązanych	122 378	73 519
Zysk z tytułu różnic kursowych	-	1 037
Pozostałe przychody	750	1 022
Przychody od jednostek niepowiązanych	750	2 059
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem	123 128	75 578

8.2 Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)
Koszt własny świadczenia usług aranżacji finansowania	(375)	(382)
Straty z tytułu różnic kursowych	(270)	-
Odsetki i prowizje od obligacji wyemitowanych do jednostek niepowiązanych oraz od kredytów bankowych	(12 144)	(12 704)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych (szczegóły w Nocie 11)	(26 344)	(9 500)
Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych oraz wpływ zaprzestania stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń	(1 051)	(907)
Koszty z tytułu udzielenia zabezpieczenia kredytów i obligacji podmiotów powiązanych	-	(216)
Pozostałe	(92)	(85)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej ogółem	(40 276)	(23 794)

9. UDZIELONE GWARANCJE I PORĘCZENIA

9.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 30 czerwca 2019 roku, łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę bankom (w związku z udzielonymi kredytami bankowymi) i związanymi z umowami leasingu wyniosła 180 000 tys. PLN, a na dzień 30 czerwca 2018 roku wynosiła 233 500 tys. PLN

Spółka jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Podsumowanie udzielonych gwarancji na dzień 30 czerwca 2019 roku zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	02-01-2019	30-09-2019
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	10-04-2019	31-03-2020
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	30-04-2019	31-03-2020
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	06-05-2019	31-03-2020
ROBYG S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 200	12-03-2019	30-09-2021
ROBYG S.A.	Herkules S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	30-04-2019	31-05-2020
ROBYG S.A.	Górażdże Beton Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	15-05-2019	15-02-2020
ROBYG S.A.	Keller Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 113	25-10-2018	01-08-2019
ROBYG S.A.	Keller Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 801	01-03-2019	31-03-2020
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 135	04-06-2019	08-07-2026
Razem			11 749		

Łączna kwota wynagrodzenia Spółki za ustanowienie zabezpieczeń na spłatę kredytów, w szczególności za udzielenie gwarancji dla podmiotów powiązanych Spółki, należnych i zafakturowanych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku wynosiła 410 tys. PLN, a w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku 599 tys. PLN.

9.2. Otrzymane gwarancje

Na dzień 30 czerwca 2019 roku, w celu zabezpieczenia otrzymanych kredytów bankowych, Spółka otrzymała gwarancje od podmiotów zależnych na łączną kwotę 337 500 tys. PLN

10. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku (niezbadane)
Zysk netto	79 909	41 362
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	289 401 199
Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,28	0,14

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku nie było instrumentów powodujących konieczność obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję.

11. AKTYWA FINANSOWE

	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku
Pożyczki udzielone (1)	619 229	566 079
Udziały/akcje w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach (2)	427 850	444 560
Jednostki funduszy inwestycyjnych	5 121	14 127
Należności z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje	826	1 062
Pozostałe	420	400
Razem aktywa finansowe	1 053 446	1 026 228
- krótkoterminowe	45 539	108 499
- długoterminowe	1 007 907	917 729

(1) Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym:

	30 czerwca 2019 12-miesięczne ECL	30 czerwca 2019 ECL w całym okresie życia – bez utraty wartości	30 czerwca 2019 Suma	30 czerwca 2018 12-miesięczne ECL	30 czerwca 2018 ECL w całym okresie życia – bez utraty wartości	30 czerwca 2018 Suma
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	526 389	39 690	566 079	453 475	76 045	529 520
Nowe pożyczki udzielone, w tym:						
- gotówkowe	107 727	500	108 227	39 446	4 680	44 126
- bezgotówkowe	31 840	-	31 840	63 134	-	63 134
Splata kapitału pożyczek, w tym:						
- gotówkowe	(48 706)	(2 000)	(50 706)	(101 833)	(500)	(102 333)
- bezgotówkowe	(18 778)	-	(18 778)	-	(23 600)	(23 600)
Odsetki otrzymane z tytułu udzielonych pożyczek						
- gotówkowe	(31 424)	-	(31 424)	(3 162)	-	(3 162)
- bezgotówkowe	(563)	-	(563)	-	-	-
Naliczone odsetki	14 147	677	14 824	10 934	1 367	12 301
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych z wyceny pożyczek w walutach obcych	-	(270)	(270)	-	1 037	1 037
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	580 632	38 597	619 229	461 994	59 029	521 023

(2) Udziały/akcje posiadane w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach:

	2019 (niezbadane)	2018 (niezbadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	444 560	418 769
Nabycie oraz utworzenie nowych spółek (*)	7 584	19 190
Podwyższenie kapitału zakładowego w jednostkach zależnych	2 050	17 500
Odpis aktualizujący wartość udziałów/akcji w jednostkach zależnych	(26 344)	(9 500)
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	427 850	445 959

(*) Szczegóły opisano w Nocie 1.3 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

(3) Zastawy rejestrowe zostały ustanowione na udziałach/akcjach w niektórych spółkach zależnych Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych spółek zależnych i wspólnych przedsięwzięć. Na dzień 30 czerwca 2019 roku wartość bilansowa zastawionych udziałów/akcji wyniosła 11 tys. PLN (11 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2018 roku).

12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	926	780
Lokaty krótkoterminowe	114 441	127 344
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i sprawozdaniu z sytuacji finansowej, razem	115 367	128 124

13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	30 czerwca 2019 roku (niezbadane)	31 grudnia 2018 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych	955	1 551
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych (szczegóły w nocie 13)	826	1 136
Należności podatkowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	2 258	2 076
Należności od podmiotów niepowiązanych ze sprzedaży udziałów/akcji	378	2 100
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy) (szczegóły w nocie 14)	135 404	78 863
Pozostałe należności	17	18
Należności ogółem, netto	139 838	85 744
Odpis aktualizujący należności	6	6
Należności ogółem, brutto	139 844	85 750

14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Salda i transakcje z podmiotami powiązanymi Spółki w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 30 czerwca 2019 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
	za 6 miesięcy	za 6 miesięcy	30 czerwca 2019 roku	
Jednostki zależne	122 378	(1 111)	168	136 230
Wspólne przedsięwzięcia	-	-	-	-
Razem	122 378	(1 111)	168	136 230(1)

(1) Szczegóły w nocie 14.

Salda i transakcje z podmiotami powiązanymi Spółki w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
	za 6 miesięcy	za 6 miesięcy	31 grudnia 2018 roku	
Jednostki zależne	69 612	(1 024)	413	79 999(1)
Wspólne przedsięwzięcia	3 907	-	-	-
Razem	73 519	(1 024)	413	79 999

- W ramach 'Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności' kwota 78 863 tys. PLN dotyczyła zaliczek na dywidendy oraz dywidend zadeklarowanych na rzecz ROBYG S.A., ale niezapłaconych na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w należnościach z tytułu pożyczek udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku zostały przedstawione w Nocie 11 do niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

15. ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po 30 czerwca 2019 roku aż do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 27 września 2019 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarsz

Wiceprezes Zarządu