

ROBYG
the Art of Building



ROBYG S.A.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
PODSUMOWANIE ZNACZĄCYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	7
1. INFORMACJE OGÓLNE	7
2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
4. INWESTYCJE SPÓŁKI	7
5. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	10
6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
7. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW	12
8. NOWE OPUBLIKOWANE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE	12
9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
10. SEGMENTY OPERACYJNE	23
11. PRZYCHODY I KOSZTY	23
12. PODATEK DOCHODOWY	24
13. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	26
14. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	26
15. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	27
16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	28
17. AKTYWA FINANSOWE	28
18. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31
19. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31
20. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE	32
21. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU, OBLIGACJE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	33
22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	34
23. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	34
24. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	35
25. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	36
26. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	37
27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	37
28. INSTRUMENTY FINANSOWE	41
29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	42
30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	43
31. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	43

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	11.1	232 671	379 355
– w tym przychody z tytułu odsetek		81 646	37 532
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	11.2	(68 491)	(37 675)
– w tym koszty z tytułu odsetek		(67 305)	(36 607)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (rozpoznany)/odwrócony	17	-	(11 057)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej		164 180	330 623
Pozostałe przychody	11.5	49	2 627
Koszty sprzedaży	11.6	(197)	(255)
Koszty ogólnego zarządu	11.6	(5 253)	(5 835)
Pozostałe koszty		(19)	(35)
Zysk z działalności operacyjnej		158 760	327 125
Przychody finansowe	11.3	831	11
Koszty finansowe	11.4	(56)	(22)
Zysk brutto		159 535	327 114
Podatek dochodowy	12	(5 041)	(4 509)
Zysk netto za rok obrotowy		154 494	322 605
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych		4 888	24 989
CAŁKOWITY DOCHÓD NETTO ZA ROK OBROTOWY		159 382	347 594
Zysk na jedną akcję (w PLN na akcję):			
– podstawowy oraz rozwodniony z zysku za rok obrotowy	13	0,53	1,11

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2022 roku

	Nota	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	15	2 711	1 177
Wartości niematerialne	16	519	1 211
Aktywa finansowe (długoterminowe)	17	659 274	1 493 827
Pochodne instrumenty finansowe	28	8 608	13 726
		671 112	1 509 941
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	87 701	233 992
Należności z tytułu podatku dochodowego		234	234
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	17	850 393	24 450
Pochodne instrumenty finansowe	28	24 417	2 674
Rozliczenia międzyokresowe		339	139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	328 545	153 117
		1 291 629	414 606
SUMA AKTYWÓW		1 962 741	1 924 547
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	20.1	28 940	28 940
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		548 263	548 263
Kapitał rezerwowy	20.2	9 647	9 647
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		13 515	8 627
Zyski zatrzymane		170 120	615 626
		770 485	1 211 103
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	21	645 229	685 581
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	11 689	5 502
		656 918	691 083
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22	1 483	1 823
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych	21	533 422	19 706
Rozliczenia międzyokresowe		433	832
		535 338	22 361
Zobowiązania razem		1 192 256	713 444
SUMA PASYWÓW		1 962 741	1 924 547

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

	Nota	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		159 535	327 114
<i>Korekty o pozycje:</i>			
Amortyzacja	11.7	1 346	1 021
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (rozpoznany)/odwrocony		-	11 057
(Zysk)/Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto)	11.1	(10 590)	(12 715)
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		(4 695)	(602)
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	11.1	(133 590)	(325 213)
Przychody z tytułu odsetek i prowizji od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	11.1	(81 646)	(37 532)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji, kredytów bankowych i pożyczek od jednostek powiązanych		65 872	34 633
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	11.1	(622)	(458)
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	11.2	33	5
Amortyzacja prowizji bankowych		1 563	1 974
Zmiana stanu należności		3 484	(3 003)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów bankowych i pożyczek		(555)	(303)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(599)	401
Korekty zysku brutto razem		(159 999)	(330 735)
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:			
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane		66 167	49 591
Zapłacony podatek dochodowy		(90)	-
Otrzymane odsetki i prowizje od udzielonych pożyczek	17	33 774	30 774
Otrzymane wynagrodzenie z tytułu ustanowienia gwarancji		1 016	180
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem		100 867	80 545
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		100 403	76 924
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej:			
Sprzedaż / (Nabycie) rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych, netto		89	165
Splata udzielonych pożyczek – kapitał	17	472 099	527 577
Udzielenie pożyczek	17	(289 770)	(850 116)
Zbycie inwestycji w jednostki zależne		9	-
Płatności z tytułu nabycia/zwiększenia inwestycji w jednostkach zależnych	17	(1 011)	(13 162)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		181 416	(335 536)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej:			
Inwestycja kapitałowa akcjonariusza	20.3	-	100 000
Splata inwestycji kapitałowej akcjonariusza	20.3	-	(102 470)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	28.2	(495)	(567)
Wpływy z tytułu emisji obligacji	28.2	110 000	150 000
Dywidendy zapłacone	14	(600 000)	-
Wykup obligacji	28.2	(62 907)	(45 300)
Wpływy z tytułu otrzymanych kredytów bankowych	28.2	784 883	269 985
Splata kredytów bankowych	28.2	(574 689)	(255 941)
Wpływy z tytułu otrzymanych pożyczek od jednostek powiązanych	28.2	693 500	217 000
Splata pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	28.2	(413 302)	-
Odsetki i prowizje zapłacone	28.2,27.1	(43 381)	(29 936)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(106 391)	302 771
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		175 428	44 159
Dodatnie/ujemne różnice kursowe netto		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19	153 117	108 958
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	19	328 545	153 117
o ograniczonej możliwości dysponowania		33	118

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku i rok zakończony 31 grudnia 2021 roku

	Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Inwestycja kapitałowa akcjonariusza	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 roku		28 940	548 263	9 647	-	8 627	615 626	1 211 103
Zysk netto za rok		-	-	-	-	-	154 494	154 494
Inne całkowite dochody		-	-	-	-	4 888	-	4 888
Całkowity dochód netto za rok		-	-	-	-	4 888	154 494	159 382
Dywidendy	14	-	-	-	-	-	(600 000)	(600 000)
Na dzień 31 grudnia 2022 roku		28 940	548 263	9 647	-	13 515	170 120	770 485
Na dzień 1 stycznia 2021 roku		28 940	548 263	9 647	-	(16 362)	293 021	863 509
Zysk netto za rok		-	-	-	-	-	322 605	322 605
Inne całkowite dochody		-	-	-	-	24 989	-	24 989
Całkowity dochód netto za rok		-	-	-	-	24 989	322 605	347 594
Inwestycja kapitałowa akcjonariusza	20.3	-	-	-	100 000	-	-	100 000
Splata inwestycji kapitałowej akcjonariusza	20.3	-	-	-	(100 000)	-	-	(100 000)
Na dzień 31 grudnia 2021 roku		28 940	548 263	9 647	-	8 627	615 626	1 211 103

PODSUMOWANIE ZNACZĄCYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

Jednostkowe sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. („Spółka”, „Jednostka”) zostało sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

Spółka została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 marca 2007 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (02-972), al. Rzeczypospolitej 1.

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

Czas trwania Spółki jest nieokreślony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem jej działania jest:

- Działalność holdingowa;
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Struktura akcjonariatu Spółki została przedstawiona w Nocie 25.1 niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH jest 100% akcjonariuszem Spółki. TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH należy do grupy TAG Immobilien AG. Akcje TAG Immobilien AG są notowane na giełdzie papierów wartościowych we Frankfurcie.

2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 20 marca 2023 roku. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności ROBYG S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej, niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem www.robbyg.com w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2022.

3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 20 marca 2023 roku.

4. INWESTYCJE SPÓŁKI

4.1. Jednostki zależne Spółki

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
1.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
2.	ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
3.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
4.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
5.	ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
6.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
7.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
8.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
9.	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
10.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
11.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
12.	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 %
13.	ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
14.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
15.	ROBYG Residence Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.) (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
16.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
17.	P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
18.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
19.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
20.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
21.	ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
22.	OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
23.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
24.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
25.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
26.	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
27.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
28.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
29.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
30.	ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
31.	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
32.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
33.	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
34.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
35.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
36.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
37.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
38.	Barium 1 Sp. z o.o.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
39.	BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
40.	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
41.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
42.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
43.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
44.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
45.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
46.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
47.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
48.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
49.	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
50.	ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
51.	PZT "Transbud" S.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
52.	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
53.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
54.	PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o. w likwidacji (2)	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	-	100,00 %
55.	ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
56.	ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
57.	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
58.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
59.	ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
60.	ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
61.	ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
62.	ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
63.	Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
64.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
65.	8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
66.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
67.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
68.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
69.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
70.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
71.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
73.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
74.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
75.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
76.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
77.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
78.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
79.	ROBYG 28 Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	100,00 %
80.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
81.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
82.	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
83.	ROBYG WPB Sp. z o.o. (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,76 %	99,65 %
84.	Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
85.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
86.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
87.	RBD Wilanów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
88.	Przybrzeżna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
89.	MKO Investment Holding sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
90.	KAJAR Investment sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
91.	Apartamenty przy metrze sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-

(1) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w II kw. 2022 roku.

(2) Podmiot został zlikwidowany w I kw. 2022 roku.

(3) W IV kw. 2022 roku, Spółka sprzedała 49% udziałów w Podmiocie na rzecz MAM Project sp. z o.o. (szczegóły w Nocie 17)

(4) W II kw. 2022 roku dokonano zakupu dodatkowych udziałów w Podmiocie, w wyniku czego udział Grupy wzrósł z 99,65% do 99,76%.

Wszystkie podmioty zostały zawiązane na czas nieoznaczony.

5. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

5.1. Profesjonalny osąd i 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. W stosowaniu zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień opisanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa Spółki.

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 oraz pożyczki udzielone tym spółkom. Na każdy dzień bilansowy, Spółka ocenia, czy zaistniały jakiekolwiek przesłanki, co do utraty wartości inwestycji w daną spółkę celową. Kwota potencjalnej straty z tytułu utraty wartości mierzona jest jako różnica pomiędzy wartością bilansową inwestycji Spółki w udziały danej spółki celowej a aktualną wartością szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę celową. Szczegóły testów na utratę wartości składników długoterminowych aktywów finansowych przeprowadzonych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku zostały opisane w Nocie 17.

PODATKI

Aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczące niewykorzystanych strat podatkowych są rozpoznawane w zakresie, w jakim prawdopodobne jest, że zysk podlegający opodatkowaniu będzie dostępny i umożliwi wykorzystanie tych strat. Wymagany jest istotny osąd Zarządu, aby określić kwotę aktywów z tytułu podatku odroczonego, którą można rozpoznać, na podstawie prawdopodobnego terminu oraz poziomu przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu z uwzględnieniem wpływu przyszłych strategii podatkowych.

6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze jednostkowe 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.

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

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

WPLYW ROSYJSKIEGO ATAKU WOJSKOWEGO NA UKRAINĘ

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, miała miejsce eskalacja konfliktu pomiędzy Ukrainą a Rosją, w wyniku której 24 lutego 2022 roku wojska rosyjskie zaatakowały Ukrainę. Konflikt ma negatywny wpływ na polską gospodarkę, w tym na deprecjację polskiej waluty, wzrost poziomu stóp procentowych, zakłócenia w łańcuchach dostaw, a także pogorszenie ogólnych nastrojów społecznych. Nie ma on jednak bezpośredniego wpływu na Spółkę, gdyż działalność Spółki nie jest zlokalizowana w Rosji ani na Ukrainie. Może jednak mieć pośrednio istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i działalność Spółki, co w chwili obecnej jest trudne do przewidzenia. Zarząd Spółki monitoruje sytuację i jest gotowy do podjęcia działań mających na celu zapewnienie niezakłóconej kontynuacji działalności operacyjnej Spółki.

6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego jednostkowego 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”).

6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

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

7. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF, które zostały przyjęte w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2022 roku:

- Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych; MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe; MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe; oraz Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020.

Zastosowanie powyższych zmian i ulepszeń nie miało istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR.

W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawiają się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany od dnia 1 stycznia 2021 roku wprowadziły szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień. Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Stopy procentowe, na których oparte są instrumenty finansowe są nadal publikowane oraz są zgodne z Rozporządzeniem BMR. Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR - WIRON (Warsaw Interest Rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID. Mapa Drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia, że zmiana następuje zgodnie z rozporządzeniem BMR jako część reformy IBOR. Zakończenie reformy planowane jest do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Sposób zastąpienia dotychczasowych stawek przez WIRON zostanie uregulowany w Rozporządzeniu Ministra Finansów planowanym w 2023 roku, które określi terminy zastąpienia i spread korygujący. Założenia Mapy Drogowej wskazują również że wskaźniki referencyjne WIBOR i WIBID przestaną być publikowane od początku 2025 roku. Zarząd monitoruje wprowadzone zmiany i na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego nie jest w stanie jednoznacznie określić wpływu reformy.

8. NOWE OPUBLIKOWANE 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 jednostkowego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych:
 - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe,
 - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe - odroczenie daty wejścia w życie,
 - Zobowiązania długoterminowe z klauzulami zawieszającymi,
 obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie z tytułu leasingu w transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2024 roku lub później.

Następujące standardy i zmiany do standardów zostały przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, ale nie weszły w życie na dzień sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSR 12: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku;
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku;
- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów – definicja wartości szacunkowych – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku;
- MSSF 17: Umowy ubezpieczeniowe, w tym Zmiany do MSSF 17 – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku;
- Zmiany do MSSF 17, Umowy ubezpieczeniowe - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych nowych standardów i zmian na jednostkowe 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.

9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

9.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż złoty polski 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 złoty polski są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na koniec okresu sprawozdawczego. 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 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
USD	4,4018	4,0600
EUR	4,6899	4,5994

9.2. 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	5 lat
Maszyny i urządzenia oraz inne aktywa	2-10 lat

Wartość rezydualną, 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. Amortyzacja aktywów rozpoczyna się, gdy są one gotowe do użytkowania.

9.3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania jako koszty prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie 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 cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

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 nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie uzyskiwania 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 ujemne 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.

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.

9.4. Leasing

Spółka ocenia na początku umowy czy umowa jest leasingiem lub czy zawiera elementy leasingu, tj. czy w umowie przekazuje się prawo do kontroli użytkowania określonego składnika aktywów przez pewien okres w zamian za wynagrodzenie. Spółka stosuje zasadę jednorazowego ujęcia i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingu krótkoterminowego.

Spółka rozpoznaje zobowiązania z tytułu leasingu w celu dokonywania płatności leasingowych i aktywów z tytułu prawa użytkowania, które dają prawo do użytkowania danych aktywów bazowych.

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. w dacie, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Spółka nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Spółkę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Spółkę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Spółka stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie do zakupu aktywów bazowych.

9.5. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek 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 od 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 ujmują 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 powinien zostać odwrócony, 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 rezydualną.

9.6. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

Jednostki zależne to jednostki, które są kontrolowane przez Spółkę. Spółka kontroluje jednostkę, jeżeli spełnia wszystkie z poniższych warunków:

- sprawuje władzę nad jednostką,

- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Wspólne przedsięwzięcie to ustalenie umowne, na mocy którego Spółka wraz z partnerem sprawują współkontrolę we wspólnym przedsięwzięciu. Współkontrola jest to określony w umowie podział kontroli w przedsięwzięciu, który występuje tylko wówczas, gdy decyzje co do istotnych działań (w tym strategiczne decyzje finansowe i operacyjne) wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

Jednostką stowarzyszoną jest jednostka, na którą Spółka wywiera znaczący wpływ. Znaczący wpływ jest to prawo do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji na temat polityki finansowej i operacyjnej jednostki, ale nie jest to sprawowanie kontroli lub współkontroli w odniesieniu do tych polityk.

9.7. Aktywa finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I WYCENA

Aktywa finansowe w momencie początkowego ujęcia są klasyfikowane jako aktywa ujmowane według amortyzowanego kosztu, wartości godziwej w innych całkowitych dochodach (inne całkowite dochody) lub wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia uzależniona jest od cech umownych przepływów pieniężnych danego aktywa finansowego oraz modelu, który przyjęła Spółka w zakresie zarządzania tymi aktywami. Z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają znaczącego elementu finansowania, lub do których Spółka zastosowała praktyczne uproszczenie, Spółka początkowo wycenia aktywo finansowe według jego wartości godziwej, powiększonej, w przypadku aktywa finansowego, które nie jest wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcyjne.

W celu zakwalifikowania aktywa finansowego i wyceny według amortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, aktywa te muszą spowodować przepływ pieniężny, który będzie „spłatą kwoty kapitału i odsetek” (ang. SPPI – Solely Payments of Principal and Interest) od kwoty pozostałej do spłaty. Ocena ta nazwana jest testem SPPI i jest przeprowadzana na poziomie każdego instrumentu finansowego.

Model przyjęty przez Spółkę w zakresie zarządzania aktywami finansowymi odnosi się do sposobów w jaki Spółka zarządza aktywami finansowymi w celu generowania przepływów pieniężnych. Model ten określa czy przepływy pieniężne będą wynikały z uzyskania umownych przepływów pieniężnych, sprzedaży aktywów finansowych lub obydwu powyższych.

Transakcje nabycia oraz sprzedaży aktywów finansowych, które wymagają dostarczenia aktywów w czasie wyznaczonym przepisami prawa lub praktykami rynkowymi (standardowe transakcje) są ujmowane na dzień realizacji transakcji, tj. na dzień, w którym Spółka zobowiązała się do zakupu lub sprzedaży aktywa.

PÓŹNIEJSZA WYCENA

Dla celów późniejszej wyceny aktywa finansowe klasyfikuje się w czterech kategoriach:

- Aktywa finansowe według amortyzowanego kosztu (instrumenty dłużne)
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody z ponownym użyciem skumulowanych zysków i strat (instrumenty dłużne)
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody bez ponownego użycia skumulowanych zysków i strat w momencie zaprzestania ujmowania (instrumenty kapitałowe)
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

AKTYWA FINANSOWE UJMOWANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (INSTRUMENTY DŁUŻNE)

Ta kategoria jest najbardziej istotna dla Spółki. Spółka wycenia aktywa finansowe według amortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są obydwa poniższe warunki:

- Zgodnie z przyjętym modelem, składnik aktywów finansowych jest posiadany w celu otrzymania umownych przepływów pieniężnych, oraz
- Warunki umowne składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału i odsetek od niespłaconej kwoty kapitału.

Aktywa finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu są następnie wyceniane metodą efektywnej stopy procentowej (ESP) i podlegają utracie wartości. Zyski i straty są ujmowane w wyniku finansowym, gdy składnik aktywów zostaje usunięty ze sprawozdania, zmieniony lub utracił wartość.

Aktywa finansowe Spółki według zamortyzowanego kosztu obejmują należności z tytułu dostaw i usług oraz pożyczki udzielone.

AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ INNE CAŁKOWITE DOCHODY (INSTRUMENTY DŁUŻNE)

Spółka wycenia instrumenty dłużne w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba następujące warunki:

- Zgodnie z przyjętym modelem, składnik aktywów finansowych jest posiadany w celu otrzymania umownych przepływów pieniężnych, jak i sprzedaży, oraz
- Warunki umowne składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału i odsetek od niespłaconego kapitału.

W przypadku instrumentów dłużnych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, przychody z tytułu odsetek, przeszacowanie z tytułu różnic kursowych oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości lub odwrócenia ujmują się w rachunku zysków i strat i oblicza w taki sam sposób, jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w inne całkowite dochody. Po zaprzestaniu ujmowania instrumentu, skumulowana zmiana wartości godziwej ujęta w inne całkowite dochody jest ponownie rozpoznawana w zysku lub stracie.

AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ INNE CAŁKOWITE DOCHODY (INSTRUMENTY KAPITAŁOWE)

Po początkowym ujęciu, Spółka może nieodwołalnie zaklasyfikować swoje instrumenty kapitałowe jako instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, gdy spełniają one wymogi definicji kapitału własnego zgodnie z MSR 32 Instrumenty finansowe: Prezentacja i nie są przeznaczone do obrotu. Klasyfikacja jest ustalana indywidualnie dla poszczególnych instrumentów.

Zyski i straty na tych aktywach finansowych nigdy nie podlegają ponownemu użyciu. Dywidendy ujmują się jako pozostałe przychody w rachunku zysków i strat, gdy ustalono prawo do płatności, z wyjątkiem sytuacji, gdy Spółka korzysta z takich wpływów w formie odzyskania części kosztu składnika aktywów finansowych, w którym to przypadku zyski takie są ujmowane w inne całkowite dochody. Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody nie podlegają ocenie pod kątem utraty wartości.

AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, aktywa finansowe uznane w momencie początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub aktywa finansowe, które zgodnie z przepisami prawa wyceniane są według wartości godziwej. Aktywa finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte w celu sprzedaży lub odkupienia w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, w tym oddzielne wbudowane instrumenty pochodne, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane jako efektywne instrumenty zabezpieczające. Aktywa finansowe z przepływami pieniężnymi, które nie są wyłącznie płatnościami kapitału i odsetek, są klasyfikowane i wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, niezależnie od modelu biznesowego. Niezależnie od kryteriów klasyfikacji instrumentów dłużnych według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej, jak opisano powyżej, instrumenty dłużne mogą być ujmowane według wartości godziwej przez wynik finansowy przy początkowym ujęciu, jeżeli wyeliminuje to lub znacząco zmniejszy niedopasowanie księgowe.

USUNIĘCIE/WYKSIĘGOWANIE

Składnik aktywów finansowych (lub, w stosownych przypadkach, część składnika aktywów finansowych lub części grupy podobnych aktywów finansowych) zostaje usunięty (tj. usunięty ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki), gdy:

- Prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywów wygasły, lub
- Spółka przeniosła swoje prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z tego składnika aktywów lub przyjęła na siebie zobowiązanie do zapłaty otrzymanych przepływów pieniężnych w całości bez istotnej zwłoki stronie trzeciej w ramach umowy przejściowej „pass-through”, oraz albo (a) Spółka przekazała zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z danym składnikiem aktywów, lub (b) Spółka nie przekazała ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z danym aktywem, ale przekazała kontrolę nad tym składnikiem.

W momencie, kiedy Spółka przeniosła swoje prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów lub zawarła porozumienie przejściowe (pass-through), ocenia, czy i w jakim stopniu zachowała ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności. Jeżeli ani nie przeniosła ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i korzyści związanych z aktywem, ani nie przekazała kontroli nad składnikiem aktywów, Spółka kontynuuje ujmowanie

przeniesionego składnika aktywów w zakresie, w jakim utrzymuje swoje zaangażowanie. W takim przypadku, Spółka ujmuje również związane z tym zobowiązanie. Przeniesiony składnik aktywów i związane z nim zobowiązanie wycenia się w oparciu o prawa i obowiązki, które Spółka zachowała.

Kontynuacja zaangażowania, która przybiera formę gwarancji dla przeniesionego składnika aktywów, jest mierzona według niższej z dwóch następujących wartości: z pierwotnej wartości bilansowej składnika aktywów i maksymalnej kwoty zapłaty, którą Spółka musiałaby zapłacić.

9.8. Utrata wartości aktywów finansowych

Spółka ujmuje odpis na oczekiwane straty kredytowe (ECL) dla wszystkich instrumentów dłużnych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka stosuje trzystopniowy model utraty wartości dla aktywów finansowych innych niż należności handlowe, dla których stosuje podejście uproszczone:

- Stopień 1 – salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia. Oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypięnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy (tj. całkowita oczekiwana strata kredytowa pomnożona jest przez prawdopodobieństwo, że strata wystąpi w ciągu następnych 12 miesięcy);
- Stopień 2 – obejmuje salda, dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, ale brak jest obiektywnych przesłanek utraty wartości; oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypięnienia zobowiązania przez cały umowny okres życia danego aktywa;
- Stopień 3 – obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości.

W odniesieniu do należności z tytułu pożyczek, jednostka ustala odpis na podstawie indywidualnej analizy każdej pozycji. ECL bazują na różnicy pomiędzy umownymi przepływami pieniężnymi należnymi zgodnie z umową a wszystkimi przepływami pieniężnymi, które Spółka spodziewa się otrzymać, zdyskontowanymi według przybliżonej do pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Oczekiwane przepływy pieniężne obejmują przepływy pieniężne ze sprzedaży posiadanych zabezpieczeń lub innych instrumentów poprawiających stan kredytowy, które są integralną częścią warunków umownych.

Instrumenty dłużne uznawane są za instrumenty o niskim ryzyku kredytowym, gdy ryzyko niewywiązania się ze zobowiązania jest niskie, zaś emitent ma ugruntowaną zdolność do wywiązania się ze swoich zobowiązań płatniczych w krótkim terminie.

W przypadku należności handlowych, Spółka stosuje uproszczone podejście dozwolone przez MSSF 9, które wymaga ujęcia przewidywanych strat kredytowych w ciągu całego okresu od początkowego ujęcia należności.

Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych są tworzone w całości lub w części, gdy Spółka wyczerpała wszystkie praktyczne możliwości odzyskania tych aktywów i uzna, że nie istnieją uzasadnione oczekiwania co do ich odzyskania. Spółka może tworzyć odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych, które nadal podlegają egzekucji i Spółka dąży do odzyskania kwot należnych zgodnie z umową, jednak nie ma uzasadnionych oczekiwań co do ich odzyskania.

9.9. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

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

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

Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana na podstawie modelu wyceny uwzględniającego obserwowalne dane rynkowe, w tym w szczególności bieżące terminowe stopy procentowe

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją, lub

- zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.

W momencie rozpoczęcia stosowania rachunkowości zabezpieczeń, Spółka formalnie wyznacza oraz dokumentuje relację zabezpieczeń, w stosunku do której zamierza stosować rachunkowość zabezpieczeń, zgodnie z celami zarządzania ryzykiem oraz strategią zabezpieczenia.

Dokumentacja obejmuje określenie instrumentu zabezpieczającego, instrumentu zabezpieczanego, rodzaj ryzyka zabezpieczanego oraz sposobu, w jaki Spółka będzie określać czy relacja zabezpieczająca spełnia wymogi efektywności (łącznie z analizą źródeł nieefektywności oraz określeniem wskaźnika rachunkowości zabezpieczeń (ang. „hedge ratio”). Relacja zabezpieczająca kwalifikuje się do rachunkowości zabezpieczeń jeżeli spełnia wszystkie poniższe wymogi:

- zachodzi ekonomiczna relacja pomiędzy instrumentem zabezpieczanym oraz instrumentem zabezpieczającym;
- czynnik ryzyka kredytowego nie jest czynnikiem dominującym w powyższej relacji ekonomicznej;
- wskaźnik rachunkowości zabezpieczeń w odniesieniu do powyższej relacji jest równy wskaźnikowi wynikającemu z ilorazu nominalu pozycji zabezpieczanej przez Spółkę przez nominal instrumentu zabezpieczającego, użytego przez Spółkę.

Wszystkie swapy procentowe wyznaczone przez Spółkę jako instrumenty zabezpieczające spełniają powyższe wymogi rachunkowości zabezpieczeń oraz są zakwalifikowane jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

Przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych, efektywna część zysku lub straty instrumentu zabezpieczającego jest rozpoznawana przez Spółkę w innych całkowitych dochodach w kapitale własnym, z kolei nieefektywna część jest niezwłocznie odnoszona w rachunek zysków i strat. Część zabezpieczenia przepływów pieniężnych ujmowana w oddzielnym składniku kapitału własnego stanowi niższą z wartości skumulowanych zysków lub strat na instrumencie zabezpieczającym lub skumulowanych zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczanego.

W przypadku zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń, wartość skumulowana w innych całkowitych dochodach musi pozostać tamże skumulowana, jeżeli spodziewa się wpływu przyszłych przepływów pieniężnych, wcześniej zabezpieczonych. W przeciwnym wypadku, skumulowana wartość zostaje niezwłocznie odniesiona do rachunku zysków i strat jako korekta reklasyfikacyjna. Po zaprzestaniu, w przypadku wystąpienia zabezpieczonego przepływu środków pieniężnych, wszelkie kwoty pozostające w skumulowanych innych całkowitych dochodach muszą zostać rozliczone w zależności od charakteru transakcji bazowej, jak opisano powyżej.

9.10. 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 aktualizującego z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (odpis oszacowywany jest zgodnie z polityką opisaną w Nocie 9.8.).

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 podatkowe 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.

9.11. 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.

9.12. 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 obligacje są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań ujmowanych jako zabezpieczenia, jak opisano w Nocie 9.9.

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

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

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

9.13. 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:

- wartości ustalonej według modelu ECL zgodnie z MSSF 9; oraz
- wartości początkowej pomniejszonej, w odpowiednich przypadkach, o skumulowane odpisy amortyzacyjne ujęte zgodnie z MSSF 9.

9.14. Zobowiązania finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I PÓŹNIEJSZA WYCENA

Zobowiązania finansowe w momencie początkowego ujęcia są klasyfikowane jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług lub jako instrumenty pochodne zakwalifikowane jako instrumenty zabezpieczające w efektywnym zabezpieczeniu, w zależności od przypadku.

Wszystkie zobowiązania finansowe są ujmowane początkowo według wartości godziwej oraz, w przypadku kredytów i pożyczek oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pomniejszone o możliwe do przypisania bezpośrednio koszty transakcji.

Wycena zobowiązań finansowych zależy od ich klasyfikacji, zgodnie z podziałem przedstawionym poniżej:

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

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 odsprzedaży w niedalekiej przyszłości. Ta kategoria obejmuje także pochodne instrumenty finansowe zawarte przez Spółkę, które nie są zaklasyfikowane jako instrumenty zabezpieczające zgodnie z definicją MSSF 9. Wyodrębnione instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu chyba, że zostaną zakwalifikowane jako efektywne instrumenty zabezpieczające.

Przychody lub koszty z tytułu zobowiązań przeznaczonych do obrotu są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe, które zostaną w momencie pierwotnego ujęcia uznane jako zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są jako takie wyznaczone w dacie początkowej, wyłącznie pod warunkiem, że kryteria określone w MSSF 9 zostały spełnione. Spółka nie ujęła żadnego zobowiązania finansowego jako zobowiązania wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (KREDYTY I POŻYCZKI)

Po początkowym ujęciu, oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej (EIR). Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie wyłączenia składnika zobowiązań, jak również w trakcie rozliczania zobowiązania metodą efektywnej stopy

procentowej. Zamortyzowany koszt jest obliczany z uwzględnieniem wszelkich rabatów lub zysków z tytułu nabycia oraz opłat lub kosztów, które stanowią integralną część EIR. Amortyzację EIR ujmuje się jako koszty finansowe w rachunku zysków i strat.

WYŁĄCZENIE/USUNIĘCIE

Zobowiązanie finansowe zostaje usunięte, gdy obowiązek istniejący w ramach danego zobowiązania został wypełniony, umorzony lub wygaś. W sytuacji, gdy istniejące zobowiązanie finansowe zostaje zastąpione innym zobowiązaniem wobec tego samego kredytodawcy na znacząco innych warunkach lub warunki istniejącego zobowiązania zostały znacząco zmienione, wymiana taka lub zmiana jest traktowana jako wyłączenie pierwotnego zobowiązania oraz ujęcie nowego zobowiązania. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

9.15. 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.

9.16. 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.

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.

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.

9.17. Podatki

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.

PODATEK ODROZCZONY

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.

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.

9.18. 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.

10. SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego (jakim jest działalność holdingowa). Wszystkie przychody Spółki generowane są w Polsce.

11. PRZYCHODY I KOSZTY

11.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	81 646	37 532
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy (jednostki zależne)	133 590	325 213
Przychody z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	622	458
Zysk z tytułu sprzedaży wierzytelności	4 672	-
Przychody od jednostek powiązanych	220 530	363 203
Zysk z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto)	10 590	12 715
Pozostałe przychody	1 551	3 437
Przychody od jednostek niepowiązanych	12 141	16 152
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem	232 671	379 355

11.2. Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Odsetki i prowizje od obligacji oraz kredytów bankowych	(48 919)	(33 355)
Odsetki od pożyczek otrzymanych	(18 386)	(3 252)
Koszt odsetek	(67 305)	(36 607)
Straty z tytułu różnic kursowych	(33)	(5)
Koszty świadczenia usług aranżacji finansowania	(984)	(1 055)
Pozostałe	(169)	(8)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej ogółem	(68 491)	(37 675)

11.3. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Odsetki bankowe	831	11
Przychody finansowe ogółem	831	11

11.4. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Opłaty związane z notowaniem obligacji Spółki na rynku publicznym	(30)	(22)
Prowizja związana z przedterminową spłatą obligacji	(26)	-
Koszty finansowe ogółem	(56)	(22)

11.5. Pozostałe przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Refaktura kosztów oprogramowania	-	1 994
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	23	103
Pozostałe	26	530
Pozostałe przychody ogółem	49	2 627

11.6. Koszty według rodzajów

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Amortyzacja	11.7	(1 346)	(1 021)
Zużycie materiałów i energii		(105)	(142)
Usługi obce		(2 286)	(2 676)
Podatki i opłaty		(25)	(8)
Koszty świadczeń pracowniczych	11.8	(2 271)	(2 693)
Odsetki od zobowiązań finansowych i pozostałe koszty działalności operacyjnej		(67 513)	(36 620)
Pozostałe koszty rodzajowe		(395)	(605)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:		(73 941)	(43 765)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	11.2	(68 491)	(37 675)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu i sprzedaży		(5 450)	(6 090)

11.7. Koszty amortyzacji

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	(654)	(329)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(692)	(692)
Koszty amortyzacji ogółem	(1 346)	(1 021)

11.8. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Wynagrodzenia	(1 963)	(2 421)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(211)	(243)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(97)	(29)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	(2 271)	(2 693)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(2 271)	(2 693)

12. PODATEK DOCHODOWY

12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy	-	(89)
Odroczony podatek dochodowy	(5 041)	(4 420)
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w zysku lub stracie	(5 041)	(4 509)
Ujęte w jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
(Zysk) / strata netto z zabezpieczeń przepływów pieniężnych	(1 146)	(5 861)
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 146)	(5 861)

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Zysk brutto przed opodatkowaniem	159 535	327 114
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2021: 19%)	(30 312)	(62 152)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów		
Odpis z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych	-	(4 066)
Pozostałe	(111)	(81)
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania		
Otrzymane i zadeklarowane dywidendy, zaliczki na dywidendy i udziały w zysku od jednostek zależnych	25 382	61 790
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 3,16% (2021: 1,38%)	(5 041)	(4 509)
Podatek dochodowy (obciążenie) ujęty w jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(5 041)	(4 509)

12.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy dotyczy następujących pozycji:

	Rzeczowe aktywa trwałe	Instrumenty finansowe	Odsetki od pożyczek udzielonych	Straty podatko- we	Pozostałe	Razem
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2020 roku	(136)	5 002	(9 025)	7 738	1 200	4 779
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):						
- wykazana/e w zysku lub stracie	(48)	(2 474)	2 670	(4 405)	(163)	(4 420)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	(5 861)	-	-	-	(5 861)
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2021 roku	(184)	(3 333)	(6 355)	3 333	1 037	(5 502)
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):						
- wykazana/e w zysku lub stracie	(13)	(1 854)	(9 094)	2 218	3 702	(5 041)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	(1 146)	-	-	-	(1 146)
Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2022 roku	(197)	(6 333)	(15 449)	5 551	4 739	(11 689)

13. 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 akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Zysk netto przyjęty do wyliczenia podstawowego zysku na akcje	154 494	322 605
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)	0,53	1,11

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku, nie było instrumentów rozwadniających powodujących konieczność obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję.

14. 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 11 marca 2022 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podziału jednostkowego zysku netto wypracowanego przez Spółkę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku. Zgodnie z podjętą uchwałą, jednostkowy zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku w wysokości 322 605 tys. PLN oraz 277 395 tys. PLN z kapitału zapasowego Spółki (ujęte w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych) zostały wypłacone jednemu akcjonariuszowi Spółki - Bricks Acquisitions Limited („Bricks”) w formie dywidendy. Łączna dywidenda wyniosła 600 000 tys. PLN (2,07 PLN na akcję) i została wypłacona w dniu 15 marca 2022 roku.

Za rok 2022, Zarząd ROBYG S.A. zarekomendował aby jednostkowy zysk ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku został przeznaczony na kapitał zapasowy (ujmowany w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych).

15. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)	Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe	Środki transportu	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 1 stycznia 2022 roku	-	569	1 801	2 370
Nabycia	1 752	45	420	2 217
Zbycie/Likwidacja	-	-	(127)	(127)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia 2022 roku	1 752	614	2 094	4 460
Całkowite umorzenie na dzień 1 stycznia 2022 roku	-	417	776	1 193
Odpis amortyzacyjny za okres	219	73	362	654
Zbycie/Likwidacja	-	-	(98)	(98)
Całkowite umorzenie na dzień 31 grudnia 2022 roku	219	490	1 040	1 749
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2022 roku	-	152	1 025	1 177
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2022 roku	1 533	124	1 054	2 711
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Prawo do użytkowania powierzchni biurowej	Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe	Środki transportu	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 1 stycznia 2021 roku	-	569	1 702	2 271
Nabycia	-	-	732	732
Zbycie/Likwidacja	-	-	(633)	(633)
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia 2021 roku	-	569	1 801	2 370
Całkowite umorzenie na dzień 1 stycznia 2021 roku	-	377	977	1 354
Odpis amortyzacyjny za okres	-	40	289	329
Zbycie/Likwidacja	-	-	(490)	(490)
Całkowite umorzenie na dzień 31 grudnia 2021 roku	-	417	776	1 193
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2021 roku	-	192	725	917
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2021 roku	-	152	025	1 177

- (1) Spółka jest stroną umowy najmu powierzchni biurowej (siedziby), która w wyniku zastosowania wymogów MSSF 16 została zaklasyfikowana jako najem (umowa leasingu). Umowa najmu została zawarta z podmiotem powiązanym.

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

- łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 1 152 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 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku, wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w ciągu roku przedstawiały się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	520	355
Zwiększenia	2 173	732
Naliczone odsetki	129	9
Spląty	(624)	(576)
Wycena	34	-
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	2 232	520
- krótkoterminowe	346	125
- długoterminowe	1 886	395

16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Wartość bilansowa brutto na dzień 1 stycznia	3 479	3 479
Nabycia	-	-
Likwidacja	-	-
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	3 479	3 479
Umorzenie na dzień 1 stycznia	2 268	1 576
Odpis amortyzacyjny za okres	692	692
Likwidacja	-	-
Umorzenie na dzień 31 grudnia	2 960	2 268
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	1 211	1 903
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	519	1 211

17. AKTYWA FINANSOWE

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Pożyczki udzielone (1)	979 308	987 599
Udziały/akcje w jednostkach zależnych (2)	529 731	529 723
Należności z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje	307	632
Pozostałe	321	323
Razem aktywa finansowe	1 509 667	1 518 277
- krótkoterminowe	850 393	24 450
- długoterminowe	659 274	1 493 827

(1) Pożyczki udzielone

31 grudnia 2022 roku	Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Termin wymagalności poniżej 1 roku	Termin wymagalności 1 – 3 lat	Termin wymagalności powyżej 3 lat	Razem
- zmienna stopa procentowa (*)					
PLN	10,37%	850 071	129 237	-	979 308
		850 071	129 237	-	979 308

(*) Nominalne stopy procentowe są oparte o WIBOR 6M, plus marże, które wynoszą od 2,95% do 4,10%.

31 grudnia 2021 roku	Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Termin wymagalności poniżej 1 roku	Termin wymagalności 1 – 3 lat	Termin wymagalności powyżej 3 lat	Razem
- zmienna stopa procentowa (*)					
PLN	4,72%	24 128	963 471	-	987 599
		24 128	963 471	-	987 599

(*) Nominalne stopy procentowe są oparte o WIBOR 6M, plus marżę, które wynoszą 4,10%.

Poniższa tabela przedstawia zmiany w pożyczkach udzielonych w latach zakończonych 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku:

	Za okres zakończony 31 grudnia 2022 roku	Za okres zakończony 31 grudnia 2022 roku	Za okres zakończony 31 grudnia 2022	Za okres zakończony 31 grudnia 2021 roku	Za okres zakończony 31 grudnia 2021 roku	Za okres zakończony 31 grudnia 2021
	12-miesięczne ECL	ECL w całym okresie życia – bez utraty wartości	Razem	12-miesięczne ECL	ECL w całym okresie życia – bez utraty wartości	Razem
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	987 599	-	987 599	616 962	248	617 210
Nowe pożyczki udzielone, w tym:						
- gotówkowe	289 770	-	289 770	850 116	-	850 116
- bezgotówkowe	135 920	-	135 920	281 411	-	281 411
Splata kapitału pożyczek, w tym:						
- gotówkowe	(472 099)	-	(472 099)	(527 577)	-	(527 577)
- bezgotówkowe	(9 203)	-	(9 203)	(215 979)	(8 817)	(224 796)
Naliczone odsetki	81 646	-	81 646	37 144	383	37 527
Odsetki otrzymane z tytułu udzielonych pożyczek						
- gotówkowe	(33 774)	-	(33 774)	(30 774)	-	(30 774)
- bezgotówkowe	(556)	-	(556)	(24 216)	(2 157)	(26 373)
Odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	10 343 (*)	10 343
Odwrócenie zamortyzowanego kosztu	-	-	-	509	-	509
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	5	-	5	3	-	3
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	979 308	-	979 308	987 599	-	987 599

(*) Odwrócenie odpisu aktualizującego wartość pożyczek udzielonych spółce zależnej (Jagodno Estates Sp. z o.o.) w związku ze spłatą ww. pożyczek.

(2) Udziały w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych w wartości brutto
Odpisy aktualizujące udziały/akcje w jednostkach zależnych
Wartość bilansowa udziałów/akcji w jednostkach zależnych netto

31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
802 882	802 874
(273 151)	(273 151)
529 731	529 723

Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia:

Nabycia
Zbycia
Utworzenie nowych spółek
Odpis z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych

Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:

2022	2021
529 723	536 965
16	14 153
(8)	-
-	5
-	(21 400)
529 731	529 723

TRANSAKCJE W 2022 ROKU:

(1) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, Spółka dokonała sprzedaży 49% udziałów w jednostce zależnej ROBYG 28 Sp. z o.o.. Nabywcą udziałów była spółka MAM Project Sp. z o.o., z którą Spółka, poprzez spółkę ROBYG 28 Sp. z o.o. będzie wspólnie realizowała projekt deweloperski. Cena sprzedaży 49% udziałów ustalona została na łączną kwotę 2,5 tys. PLN. Jednocześnie, spółka MAM Project Sp. z o.o. udzieliła ROBYG 28 Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 11 299 tys. PLN. Umowa wspólników zawarta pomiędzy ROBYG a MAM Project Sp. z o.o. zawiera szczególne dodatkowe postanowienia umowne wiążące partnerów dotyczące realizacji powyższego projektu, pozwalające Spółce m.in. na nabycie udziału partnera w projekcie w dowolnym momencie za cenę odpowiadającą jego wartości godziwej ustalonej na moment nabycia. W oparciu m.in. o opisane powyżej postanowienia umowne Grupa ROBYG uznała kontrolę nad ROBYG 28 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2022 roku.

(2) W dniu 22 kwietnia 2022 roku, Spółka nabyła od osób fizycznych trzy dodatkowe udziały w ROBYG WPB sp. z o.o. W efekcie, udział Spółki w tym Podmiocie wzrósł z 99,65% do 99,76%.

TRANSAKCJE W 2021 ROKU:

(1) W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, Spółka nabyła:

- pozostałe 49% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Young City 1 Sp. z o.o., oraz ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. od NCRE Investments Limited za łączną kwotę 550 tys. PLN (z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych). Ponadto, Spółka pośrednio nabyła od NCRE Investments Limited pozostałe 49% udziałów w kapitale zakładowym Królewski Park sp. z o.o.;
- pozostałe 49% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Young City 2 Sp. z o.o., ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o., ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. oraz Grupa ROBYG Mokotów Investment od NCRE II Investments Limited za łączną kwotę 12 590 tys. PLN (w tym koszty transakcyjne), dodatkowo, Spółka pośrednio nabyła od NCRE II Investments Limited pozostałe 49% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o., Barium sp. z o.o. oraz Barium 1 sp. z o.o.;
- 100% udziałów w kapitale zakładowym Przybrzeźna Sp. z o.o. za łączną kwotę 996 tys. PLN (w tym koszty transakcyjne).

(2) Odpis z tytułu utraty wartości w łącznej kwocie 21 400 tys. PLN dotyczy udziałów w ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o. i został dokonany w związku z zadeklarowaną przez ww. spółkę zaliczką na poczet dywidendy, co spowodowało spadek wartości udziałów.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku (jak również na dzień 31 grudnia 2021 roku), nie zostały ustanowione jakiekolwiek zastawy rejestrowe na udziałach w jednostkach zależnych od Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, Spółka przeprowadziła analizę wartości posiadanych przez siebie udziałów/akcji w poszczególnych jednostkach zależnych. W odniesieniu do udziałów/akcji w jednostkach zależnych, dla których zidentyfikowano potencjalne przesłanki utraty wartości, Spółka przeprowadziła test na utratę wartości w oparciu o wartość bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z projektów deweloperskich

przebiegających przez powyższe jednostki. W wyniku przeprowadzonych testów nie stwierdzono konieczności dokonania dodatkowych odpisów z tytułu utraty wartości.

18. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych	90	654
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych (szczegóły w Nocie 25)	1 065	3 935
Należności podatkowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	766	860
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy) (szczegóły w Nocie 25)	78 033	228 092
Pozostałe należności od jednostek powiązanych (sprzedaż wierzytelności)	7 717	-
Pozostałe należności od jednostek niepowiązanych	30	451
Należności ogółem, netto	87 701	233 992
Odpis na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do należności	-	-
Należności ogółem, brutto	87 701	233 992

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30-dniowy termin płatności.

Na dzień 31 grudnia 2022 (jak również na dzień 31 grudnia 2021 roku) roku, nie utworzono odpisu na należności z tytułu dostaw i usług.

Poniższa tabela przedstawia analizę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności (z wyłączeniem należności podatkowych) na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku.

	Razem	Nie- przet termin nowane	Przet termin nowane				
			< 30 dni	31 – 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	>181 dni
31 grudnia 2022 roku	86 935	86 578	206	-	-	131	20
31 grudnia 2021 roku	233 132	233 104	22	-	-	-	6

19. 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 procentowej dla jednodniowych lokat bankowych wyliczonych na podstawie WIBID).

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku jest równa ich wartości bilansowej.

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

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	115 062	152 999
Lokaty krótkoterminowe	213 450	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (środki pieniężne na rachunkach bankowych VAT)	33	118
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, razem	328 545	153 117

20. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE

20.1. Kapitał zakładowy

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku, kapitał zakładowy Spółki wynosił 28 940 119,90 PLN i składał się z 289 401 199 akcji.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku, wszystkie akcje wyemitowane przez ROBYG S.A. posiadały wartość nominalną 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

PRAWA AKCJONARIUSZY

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

20.2. Zyski zatrzymane, obowiązkowy kapitał rezerwowy oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend

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 rezerwowy 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 rezerwowy 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.

20.3. Finansowanie udzielone przez Bricks Acquisitions Limited

W dniu 23 marca 2021 roku, Spółka zawarła z Bricks umowę finansowania na kwotę 100 000 tys. PLN ("Umowa"). Kwota udzielonego finansowania jest oprocentowana według stopy procentowej równej sumie stawki WIBOR 6M i marży w skali roku. Zgodnie z Umową decyzja o ewentualnej spłacie udzielonego finansowania oraz wybór terminów dokonywanych spłat pozostawała w wyłącznej gestii Spółki, a Bricks wyraził zgodę na takie warunki. Ponadto, zgodnie z Umową, Bricks mógł w każdym czasie i według własnego uznania zażądać, aby pozostała do spłaty kwota finansowania została zamieniona, w całości lub w części, na kapitał (akcje) Spółki. Ze względu na opisane powyżej oraz inne zapisy zawarte w Umowie, udzielone finansowanie stanowiło instrument kapitałowy i zostało zaklasyfikowane jako element kapitałów własnych w trakcie 2021 roku.

W dniu 1 grudnia 2021 roku, Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na spłatę ww. finansowania w kwocie 102 599 tys. PLN, w tym 100 000 tys. PLN kwoty głównej oraz 2 599 tys. PLN kwoty odsetek. Spłata nastąpiła w dniu 1 grudnia 2021 roku.

21. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU, OBLIGACJE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

31 grudnia 2022 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		4,67%	158	465	623
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)		6,37%	188	1 421	1 609
Gwarancje finansowe	(1)	n/d	268	-	268
Kredyty bankowe	(2)	7,54%	224 304	-	224 304
Obligacje	(3)	8,15%	308 504	362 803	671 307
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(4)	9,22%	-	280 540	280 540
			533 422	645 229	1 178 651

- (1) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 24 do niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.
(2) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
(3) Nominalne stopy procentowe oparte o WIBOR 6M plus marżę wynoszącą od 2,4% do 4,85%.
(4) Nominalna stopa procentowa oparte o WIBOR 6M plus marżę wynoszącą 3,55%.

31 grudnia 2021 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		4,20%	125	395	520
Gwarancje finansowe	(1)	n/d	583	-	583
Kredyty bankowe	(2)	2,32%	14 033	53	14 086
Obligacje	(3)	3,80%	4 965	607 681	612 646
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(4)	3,80%	-	77 452	77 452
			19 706	685 581	705 287

- (1) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 24 do niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.
(2) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
(3) Nominalne stopy procentowe oparte o WIBOR 6M plus marżę wynoszącą od 2,4% do 2,95%.
(4) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M plus marżę wynoszącą 3,55%.

NOWE EMISJE OBLIGACJI W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Seria	Data emisji	Liczba obligacji	Wartość nominalna (w tys. PLN)	Stopa procentowa	Data wykupu	Zabezpieczenie
PE	22 grudnia 2022 roku	110 000	110 000	WIBOR 6M + marża	22 grudnia 2025 roku	Niezabezpieczone

WYKUP OBLIGACJI W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PA	62 907	62 907

NOWE UMOWY ORAZ ZMIANY W UMOWACH KREDYTÓW BANKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2022 ROKU

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku nie podpisano żadnych nowych umów o kredyt bankowy.

Szczegóły dotyczące zmian w umowach kredytów bankowych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

Bank	Spółka	Maksymalna kwota (w tys. PLN)	Zmiany
mBank S.A.	ROBYG S.A.	75 000	Termin spłaty tego kredytu został przedłużony do 15 listopada 2022 roku. Kredyt został zamknięty.

22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	48	45
Wobec jednostek pozostałych	107	429
	155	474
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		
Podatek dochodowy od osób fizycznych	-	64
Podatek dochodowy od osób prawnych	-	89
	-	153
Inne zobowiązania		
Zobowiązania z tytułu zakupu udziałów w jednostce zależnej	-	986
Prowizje z tytułu emisji obligacji	1 300	-
Pozostałe	28	210
	1 328	1 196
Razem	1 483	1 823
- krótkoterminowe	1 483	1 823
- długoterminowe	-	-

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

- 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 VAT jest płacona właściwym urzędom skarbowym w okresach miesięcznych.

23. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31 grudnia 2022 roku (i na dzień 31 grudnia 2021 roku), Spółka nie posiadała zobowiązań umownych dotyczących nakładów inwestycyjnych na rzeczowe aktywa trwałe ani wartości niematerialne i prawne.

24. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

24.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz banków (w związku z kredytami bankowymi udzielonymi jednej ze spółek zależnych od Spółki oraz gwarancjami bankowymi) wyniosła 144 855 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 168 855 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 31 grudnia 2022 roku zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Poręczyciel	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	17.01.2022	31.12.2022
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	16.09.2022	31.07.2023
ROBYG S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	18.01.2021	30.03.2023
ROBYG S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	15.03.2021	30.03.2023
ROBYG S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	17.05.2021	30.03.2023
ROBYG S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	21.05.2021	30.03.2023
ROBYG S.A.	Konsorcjum Stali S.A.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	02.07.2021	31.01.2023
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	24 310	15.10.2021	30.06.2024
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 020	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	604	28.05.2020	20.02.2030
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	900	27.06.2022	31.07.2023
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 300	04.07.2022	31.05.2023
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	17.10.2022	30.06.2023
Razem			43 469		

Łączna kwota wynagrodzenia Spółki z tytułu ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytów, w szczególności z tytułu gwarancji udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych ze Spółką, należna i zafakturowana w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku wyniosła 632 tys. PLN, a w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku wyniosła 564 tys. PLN.

24.2. Otrzymane gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, w celu zabezpieczenia otrzymanych kredytów bankowych, Spółka otrzymała gwarancje od swoich spółek zależnych w łącznej wysokości 337 500 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku 412 500 tys. PLN).

24.3. Roszczenia sądowe

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, Spółka nie była zaangażowana w postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowiłaby pojedynczo co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

25. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od otrzymanych pożyczek	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki otrzymane	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Akcjonariusz	1 485 (1)	-	-	-	-	275 (3)
Jednostki zależne	221 505 (2)	729	18 386	48	280 540	86 863
Razem	222 990	729	18 386	48	280 540	87 138 (4)

(1) Reprezentuje przychody z refaktur, które zostały skompensowane w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur (dotyczy Bricks Acquisitions Limited (608 tys. PLN) oraz TAG Immobilien AG (877 tys. PLN)).

(2) Zawiera przychody z tytułu refaktur kosztów oprogramowania w kwocie 968 tys. PLN, które w jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów skompensowane zostały z kosztami.

(3) Dotyczy TAG Immobilien AG.

(4) W ramach "Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności" kwota 78 033 tys. PLN dotyczyła niezapłaconych na dzień 31 grudnia 2022 roku dywidend zadeklarowanych na rzecz ROBYG SA oraz zaliczek na poczet dywidend. Należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 1 065 tys. PLN, pozostałe należności wynoszą 7 717 tys. PLN, a kaucje prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe wynoszą 323 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od otrzymanych pożyczek	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki otrzymane	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Akcjonariusz	-	-	2 599	-	-	-
Jednostki zależne	366 058	707	653	45	77 452	232 350 (1)
Razem	366 058	707	3 252	45	77 452	232 350

(1) W ramach „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności” kwota 228 092 tys. PLN dotyczyła niezapłaconych na dzień 31 grudnia 2021 roku dywidend zadeklarowanych na rzecz ROBYG S.A. oraz zaliczek na poczet dywidend. Należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 3 935 tys. PLN, a kaucje prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe wynoszą 323 tys. PLN.

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w należnościach z tytułu pożyczek udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych zostały przedstawione w Nocie 17 do niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

25.1. Akcjonariusze Spółki

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH jest 100% akcjonariuszem Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, Bricks Acquisitions Limited była 100% akcjonariuszem Spółki.

W dniu 31 marca 2022 roku, Bricks zbył 100% akcji w kapitale zakładowym Spółki na podstawie umowy nabycia akcji Spółki z dnia 22 grudnia 2021 roku, zawartej przez Bricks i TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu oraz jej spółkę zależną TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH. W związku z powyższym, począwszy od 31 marca 2022 roku, TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu jest 100% akcjonariuszem Spółki. TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH należy do grupy TAG Immobilien AG. Akcje TAG Immobilien AG są notowane na giełdzie papierów wartościowych we Frankfurcie.

25.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje zawarte z jednostkami powiązanymi dotyczyły przede wszystkim usług aranżacji finansowania, wynagrodzenia za udzielenie gwarancji i poręczeń finansowych, oraz refakturowanych kosztów oprogramowania.

Wszystkie transakcje pomiędzy Spółką i jej podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

25.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Zarząd Spółki		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 870	1 544
Rada Nadzorcza Spółki		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	313	317
Razem	2 183	1 861

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) wobec członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki wynosiły 42 tys. PLN (440 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2021 roku).

26. 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 lata zakończone dnia 31 grudnia 2022 roku i dnia 31 grudnia 2021 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	419	519

(*) 419 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k. (w 2021 roku: 519 tys. PLN odnosiło się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k.)

27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą: pożyczki, kredyty bankowe, zobowiązania z tytułu leasingu, obligacje, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Na koniec 2022 roku, Spółka była również stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), celem których jest zabezpieczenie Spółki przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ustabilizowanie kosztów finansowych 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 jednostkowym sprawozdaniem finansowym, jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko cenowe. 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.

27.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim pożyczek udzielonych oraz otrzymanych kredytów bankowych i oprocentowanych pożyczek.

Istotną część ryzyka stopy procentowej jest związana z pożyczkami udzielonymi przez Spółkę, zobowiązaniami z tytułu obligacji oraz kredytami bankowymi, które są oparte o zmienną stopę procentową (WIBOR) (na dzień 31 grudnia 2022 roku, 100% salda udzielonych pożyczek oprocentowane było w oparciu o WIBOR). Szczegóły dotyczące oprocentowanych pożyczek udzielonych przez Spółkę zostały zaprezentowane w Nocie 17, natomiast oprocentowanych kredytów, obligacji, oraz pozostałych zobowiązań finansowych Spółki zostały zaprezentowane w Nocie 21.

Spółka zawarła transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP), które zmniejszyły narażenie Spółki na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Na dzień 31 grudnia 2022, Spółka była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP):

Rodzaj transakcji	Bank	Walu- ta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stala stopa procento- -wa	Zmienna stopa procento- -wa	Kwota transakcji	Cel zabezpie- -czenia
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	26 października 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2.60%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	Płatności odsetek przez Spółkę
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	27 listopada 2018 roku	29 listopada 2023 roku	2.54%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	Bank Pekao S.A.	PLN	19 listopada 2018 roku	21 listopada 2023 roku	2.63%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	Bank Pekao S.A.	PLN	22 listopada 2018 roku	27 listopada 2023 roku	2.57%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1.14%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1.14%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (1)(2)	mBank S.A.	PLN	27 sierpnia 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2.53%	WIBOR 6M	100 000 tys. PLN	Płatności odsetek przez Spółkę. Częściowo podlega rachunkowości zabezpieczeń
SWAP stopy procentowej (1)(3)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2.10%	WIBOR 6M	60 000 tys. PLN	Nie podlega rachunkowości zabezpieczeń
SWAP stopy procentowej (4)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2.10%	WIBOR 6M	10 000 tys. PLN	

(1) Powyższe transakcje były rozliczane z zastosowaniem zasad rachunkowości zabezpieczeń. Efektywna część zysku na instrumentach zabezpieczających w łącznej kwocie 8 927 tys. PLN (7 231 tys. PLN netto) (w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku: 30 850 tys. PLN (24 989 tys. PLN netto)) została ujęta w innych całkowitych dochodach w kapitale z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych, natomiast nieefektywna część w łącznej kwocie 7 267 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku: 11 809 tys. PLN) została ujęta jako przychód podstawowej działalności operacyjnej (szczegóły w Nocie 11.1).

(2) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w związku z częściową spłatą obligacji (stanowiących pozycję zabezpieczaną) kwota 1 261 tys. PLN (1 022 tys. PLN netto), która była skumulowana w innych całkowitych dochodach, została przeniesiona do rachunku zysków i strat i rozpoznana jako przychód podstawowej działalności operacyjnej (szczegóły w Nocie 11.1).

(3) W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku Spółka zaprzestała stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń dla powyższej transakcji. W związku z tym, kwota 1 631 tys. PLN (1 321 tys. PLN netto), która była skumulowana w innych całkowitych dochodach została przeniesiona do rachunku zysków i strat i rozpoznana jako przychód podstawowej działalności operacyjnej (szczegóły w Nocie 11.1).

(4) Zysk wynikający ze zmiany wartości godziwej powyższego instrumentu w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku wyniósł 431 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku: 906 tys. PLN) i został ujęty jako przychód podstawowej działalności operacyjnej (szczegóły w Nocie 11.1).

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku (oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku), Spółka nie zamknęła żadnych transakcji SWAP stopy procentowej.

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku łączna wartość wpływów netto z tytułu rozliczenia transakcji SWAP wyniosła 6 107 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku łączna wartość wpływów wyniosła 9 103 tys. PLN).

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:

	Zwiększenie / zmniejszenie o punkty bazowe	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
Rok zakończony 31 grudnia 2022			
WIBOR	+ 100 p.b.	3 920	3 175
WIBOR	- 100 p.b.	(3 920)	(3 175)
Rok zakończony 31 grudnia 2021			
WIBOR	+ 100 p.b.	7 020	5 686
WIBOR	- 100 p.b.	(7 020)	(5 686)

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

31 grudnia 2022 roku - Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	328 545	-	-	-	-	-	328 545
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	850 071	99 573	29 664	-	-	-	979 308
Obligacje	308 504	101 322	168 700	92 781	-	-	671 307
Kredyty bankowe	224 304	-	-	-	-	-	224 304
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	280 540	-	-	-	-	280 540
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) (aktywa)	24 417	1 578	7 030	-	-	-	33 025

31 grudnia 2021 roku - Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	153 117	-	-	-	-	-	153 117
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	24 128	863 900	99 571	-	-	-	987 599
Obligacje	4 965	359 109	99 492	59 632	89 448	-	612 646
Kredyty bankowe	14 033	53	-	-	-	-	14 086
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	77 452	-	-	-	77 452
Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) (aktywa)	2 674	5 490	5 490	2 746	-	-	16 400

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.

27.2. Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku, Spółka nie była narażona na ryzyko walutowe.

27.3. Ryzyko kredytowe

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki takich jak udzielone pożyczki, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, 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.

27.4. Ryzyko związane z płynnością

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31 grudnia 2022 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Udzielone poręczenia (szczegóły w Nocie 24.1)	-	-	144 855	-	-	144 855
Obligacje	-	251 684	97 866	419 784	-	769 334
Kredyty bankowe	-	5 165	231 509	-	-	236 674
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	-	331 597	-	331 597
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	155	-	-	-	155
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	117	350	1 630	571	2 668
Wycena gwarancji finansowych	-	103	165	-	-	268
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	433	-	-	-	433
	-	257 657	474 745	753 011	571	1 485 984

31 grudnia 2021 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Udzielone poręczenia (szczegóły w Nocie 24.1)	-	-	-	168 855	-	168 855
Obligacje	-	8 242	23 721	656 848	-	688 811
Kredyty bankowe	-	149	14 715	55	-	14 919
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	-	91 024	-	91 024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	474	-	-	-	474
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	36	101	418	-	555
Wycena gwarancji finansowych	-	154	429	-	-	583
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	832	-	-	-	832
	-	9 887	38 966	917 200	-	966 053

Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) stanowią niezdyktowane przepływy pieniężne netto. Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie przepływów brutto z tych instrumentów do przepływów netto:

31 grudnia 2022 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wpływy	-	8 031	26 029	13 173	-	47 233
Wydatki	-	(2 812)	(7 822)	(2 602)	-	(13 236)
Wartość netto (aktywa)	-	5 219	18 207	10 571	-	33 997

31 grudnia 2021 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wpływy	-	288	9 550	18 580	-	28 418
Wydatki	-	(2 802)	(7 815)	(13 236)	-	(23 853)
Wartość netto (aktywa)	-	(2 514)	1 735	5 344	-	4 565

27.5. Ryzyko cenowe

Zarówno na dzień 31 grudnia 2022 roku jak i na dzień 31 grudnia 2021 roku, Spółka nie była narażona na ryzyko cenowe.

28. INSTRUMENTY FINANSOWE

28.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

		Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Aktywa finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	AFWwZK	979 308	987 599	979 308	987 599
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	AFWwZK	86 935	233 132	86 935	233 132
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	328 545	153 117	328 545	153 117
Pochodne instrumenty finansowe	IPwWGWf/OCI	33 025	16 400	33 025	16 400
Zobowiązania finansowe					
Wycena gwarancji finansowych		268	583	268	583
Obligacje	ZFWwZK	671 307	612 646	648 072	612 646
Oprocentowane kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	ZFWwZK	507 076	92 058	507 076	92 058
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ZFWwZK	1 483	1 670	1 483	1 670
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	433	832	433	832

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

AFWwWGWf - Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

IPwWGWf/OCI – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub inne całkowite dochody

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych ujęta jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w bieżącej 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, 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.

Instrumenty finansowe Spółki w postaci transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP) zaklasyfikowano do Poziomu 2, a obligacje do Poziomu 1 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej.

28.2. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Spółki

	Kredyty bankowe	Pożyczki od podmiotów powiązanych	Obligacje	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania z tytułu dywidend
Na dzień 1 stycznia 2022 roku:	14 086	77 452	612 646	520	-
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	600 000
Zaciągnięte zobowiązania	784 883	693 500	110 000	-	-
Nowe umowy najmu	-	-	-	2 173	-
Naliczenie odsetek	3 293	18 386	50 171	129	-
Spląty (gotówka)	(574 689)	(413 302)	(62 907)	(495)	(600 000)
Spląty (bezgotówkowe)	-	(84 600)	-	-	-
Spląty odsetek i prowizji (gotówka)	(4 832)	(7 224)	(37 303)	(129)	-
Spląty odsetek (bezgotówkowe)	-	(3 672)	-	-	-
Prowizje (niewypłacone)	-	-	(1 300)	-	-
Amortyzacja prowizji	1 563	-	-	-	-
Inne	-	-	-	34	-
Na dzień 31 grudnia 2022 roku:	224 304	280 540	671 307	2 232	-

29. 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 latach zakończonych dnia 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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 wobec jednostek powiązanych, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje, dłużne papiery wartościowe i inne zobowiązania finansowe	1 178 651	705 287
Minus oprocentowane pożyczki i inne zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych	(280 808)	(78 035)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(328 545)	(153 117)
Zadłużenie netto	569 298	474 135
Kapitał własny	770 485	1 211 103
Wskaźnik zadłużenia	0,74	0,39

30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Zarząd Spółki	4	5
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące na podstawie umów o współpracę	4	3
Razem	8	8

31. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 17 marca 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na negocjacje z funduszem nieruchomości założonym w Luksemburgu dotyczące umowy joint-venture dla kilku projektów deweloperskich realizowanych przez podmioty należące do Grupy Kapitałowej Spółki („Grupa”) z docelową inwestycją w zakresie nabycia gruntów w wysokości 100 000 tys. USD. Spółka zakłada przeniesienie projektów do podmiotu posiadanego obecnie przez Grupę oraz nabycie dodatkowych projektów od podmiotów trzecich. Spółka będzie posiadała 50% w podmiocie joint venture. Transakcja ta powinna doprowadzić do dywersyfikacji ryzyka związanego z rozwojem projektów prowadzonych przez Spółkę i Grupę oraz umożliwić częściowe refinansowanie kapitału zainwestowanego przez Spółkę. Ponadto, transakcja ta może pomóc w pozyskaniu przez Spółkę i Grupę nowych możliwości biznesowych na rynku.

W okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne inne istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, dnia 20 marca 2023 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu

Lidia Przybysz

Księgowa