



ROBYG
the Art of Building

GRUPA ROBYG S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK
ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2025 ROKU**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	7
PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	9
1. INFORMACJE OGÓLNE	9
2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	19
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	19
5. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE WESZŁY W ŻYCIE OD 1 STYCZNIA 2025 ROKU	22
6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE	22
7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	23
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	38
9. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	42
10. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI	49
11. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	51
12. KOSZTY I PRZYCHODY	51
13. PODATEK DOCHODOWY	54
14. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	56
15. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	56
16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	57
17. LEASING	58
18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	60
19. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	65
20. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTÓW	65
21. ZAPASY	66
22. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	67
23. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	68
24. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE	68
25. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	70
26. REZERWY	75
27. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO- I DŁUGOTERMINOWE)	76
28. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW	77
29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	77
30. PODMIOTY POWIĄZANE	79
31. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	82
32. INSTRUMENTY FINANSOWE	87
33. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	91
34. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	92
35. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	92
36. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	92
37. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	93

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (dane przekształcone)	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (dane przekształcone)
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży, w tym:	10.1	1 546 114	1 301 353	1 813 037
- sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych		1 100 345	1 116 457	1 735 823
- usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych	30	405 104	166 513	15 798
Koszt własny sprzedaży, w tym:	11	(1 167 643)	(975 391)	(1 350 817)
- koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych		(754 745)	(814 561)	(1 314 716)
- koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych		(381 027)	(141 484)	(9 186)
Zysk brutto na sprzedaży		378 471	325 962	462 220
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć	9	1 246	18 295	29 913
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	9	2 894	13 271	-
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	18	133 605	19 867	57 615
Pozostałe przychody	12.1	8 143	3 520	5 961
Koszty marketingu i sprzedaży	12.5	(36 880)	(24 111)	(31 400)
Koszty ogólnego zarządu	12.5	(70 076)	(62 254)	(54 745)
Pozostałe koszty	12.2	(6 429)	(7 707)	(2 788)
Zysk operacyjny		410 974	286 843	466 776
Przychody finansowe	12.3	22 059	34 455	21 772
Koszty finansowe	12.4	(20 892)	(9 745)	(24 300)
Zysk brutto		412 141	311 553	464 248
Podatek dochodowy	13.1	(80 945)	(61 564)	(91 686)
Zysk netto za rok		331 196	249 989	372 562
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej		317 778	250 936	373 827
Akcjonariuszom niekontrolującym	24.3	13 418	(947)	(1 265)
		331 196	249 989	372 562
Inne całkowite dochody				
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	32.1	-	(4 110)	(9 405)
Całkowity dochód netto za okres		331 196	245 879	363 157
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej		317 778	246 826	364 422
Akcjonariuszom niekontrolującym	24.3	13 418	(947)	(1 265)
		331 196	245 879	363 157
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):				
- Podstawowy oraz rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający, akcjonariuszom jednostki dominującej	14	1,10	0,87	1,29

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku (dane przekształcone)	31 grudnia 2023 roku (dane przekształcone)
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	16	24 930	27 237	27 049
Nieruchomości inwestycyjne	18	902 635	680 224	453 200
Wartość firmy	19.1	21 488	21 488	21 488
Inne wartości niematerialne	19.2	586	1 127	335
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	9	37 326	34 123	-
Pochodne instrumenty finansowe	32.1	-	-	1 476
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	22.1	120 944	151 771	157 441
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	100 875	83 437	67 749
		1 208 784	999 407	728 738
Aktywa obrotowe				
Zapasy	21	2 466 365	1 797 756	1 855 534
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22.2	278 349	311 382	145 074
Należności z tytułu podatku dochodowego		4 890	6 902	2 459
Rozliczenia międzyokresowe		2 465	2 959	1 771
Pochodne instrumenty finansowe	32.1	-	2 303	5 707
Indywidualne rachunki powiernicze		167 942	152 126	216 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	139 441	210 758	340 851
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	36	49 472	78 356	-
		3 108 924	2 562 542	2 567 692
SUMA AKTYWÓW		4 317 708	3 561 949	3 296 430
PASYWA				
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)				
Kapitał zakładowy		28 940	28 940	28 940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		385 423	385 423	385 423
Kapitał rezerwowy		9 647	9 647	9 647
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		-	-	4 110
Zyski zatrzymane		1 644 470	1 326 692	1 075 756
		2 068 480	1 750 702	1 503 876
Akcjonariusze niekontrolujący	24.3	28 499	(2 873)	(1 926)
Kapitał własny razem		2 096 979	1 747 829	1 501 950
Zobowiązania długoterminowe				
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	25	740 457	404 229	315 592
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	17	39 574	19 138	21 143
Pozostałe zobowiązania	27	77 087	74 718	70 869
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	173 312	119 052	140 598
		1 030 430	617 137	548 202
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27	335 624	354 221	196 107
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	17	57 712	64 044	57 376
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	25	188 322	189 485	145 220
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		17 973	18 595	15 709
Rozliczenia międzyokresowe	28	87 057	53 462	105 551
Zaliczki otrzymane od klientów	10.5	497 143	508 516	723 742
Rezerwy	26	6 468	8 660	2 573
		1 190 299	1 196 983	1 246 278
Zobowiązania razem		2 220 729	1 814 120	1 794 480
SUMA PASYWÓW		4 317 708	3 561 949	3 296 430

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (dane przekształcone)	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (dane przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk brutto		412 141	311 553	464 248
Korekty o pozycje:				
Amortyzacja	12.6,16, 19.2	7 440	6 879	6 427
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	18	(133 605)	(19 867)	(57 615)
Przychody finansowe	12.3	(22 059)	(34 455)	(21 772)
Koszty finansowe	12.4	20 892	9 745	24 300
Zmiana stanu rezerw		(2 192)	6 087	(3 924)
(Zysk)/strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych		(1 584)	(2 929)	(5 350)
(Zysk)/strata z likwidacji prawa do użytkowania aktywów i odpowiadającego mu zobowiązania z tytułu leasingu		(523)	-	-
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć	9	(1 246)	(18 295)	(29 913)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	9	(2 894)	(13 271)	-
Podatek dochodowy zapłacony		(42 312)	(98 233)	(77 932)
Odsetki otrzymane	12.3	6 345	17 077	7 571
Zmiany w kapitale obrotowym:				
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(422 990)	(117 160)	231 439
Zmiana stanu należności		20 364	(157 614)	27 826
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		10 914	62 201	33 213
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		(15 816)	58 475	(68 678)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		20 771	31 198	(22 454)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		(146 354)	41 391	507 386
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(2 563)	(4 862)	(1 685)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych i aktywów poprzednio zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	18, 20.2	57 654	938	12 031
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		4 703	126	203
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi		(180 516)	(320 639)	(3 131)
Objęcie kontroli na jednostką, pomniejszone o nabyte środki pieniężne	9,3	(815)	-	-
Wpływy ze sprzedaży udziałów/akcji w podmiotach zależnych		-	-	3 708
Wpływy związane z utworzeniem wspólnych przedsięwzięć, pomniejszone o przekazane środki pieniężne	9	-	-	99 419
Zaliczki otrzymane na poczet utworzenia wspólnych przedsięwzięć		-	-	15 192
Środki pieniężne wniesione do wspólnego przedsięwzięcia	9	-	(25 370)	-
Zaliczki związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży oraz nieruchomościami inwestycyjnymi	20.2, 36	-	110 409	-
Splata weksli od podmiotów powiązanych		-	14 625	-
Odsetki od weksli od podmiotów powiązanych		-	123	-
Nabycie weksli od podmiotów powiązanych		(8 134)	(14 625)	-
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom		(10 000)	(1 500)	(144 384)
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym		-	(33 500)	-
Splaty pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym		-	15 000	-
Splaty odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym		-	94	-
Splaty pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom		-	10 350	60 350
Splaty odsetek od pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom	9	-	4 553	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		(139 671)	(244 278)	41 703

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	32.3	1 216 695	954 073	857 343
Splata kredytów	32.3	(1 433 718)	(585 829)	(1 156 612)
Emisja obligacji		475 000	-	-
Wykup obligacji	25.2, 32.3	(61 800)	(210 000)	(297 093)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	32.3	(14 531)	(8 994)	(11 134)
Środki pieniężne otrzymane z tytułu wystawienia weksli własnych	32.3	30 000	-	-
Splata zobowiązań z tytułu weksli własnych	9, 32.3	(3 559)	(13 085)	-
Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych	32.3	66 718	-	26 201
Splaty pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych	32.3	(6 851)	(28 655)	(1 994)
Odsetki oraz prowizje zapłacone	32.3	(55 534)	(40 681)	(72 763)
Wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zamiany stóp procentowych	32.1	2 288	5 965	23 331
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		214 708	72 794	(632 721)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(71 317)	(130 093)	(83 632)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	23	210 758	340 851	424 483
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	23	139 441	210 758	340 851
- o ograniczonej możliwości dysponowania	23	762	9 628	5 036

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
Na dzień 31 grudnia 2024 roku (dane uprzednio opublikowane)	28 940	385 423	9 647	-	1 330 341	1 754 351	(2 873)	1 751 478
Zmiana	2.3	-	-	-	(3 649)	(3 649)	-	(3 649)
Na dzień 1 stycznia 2025 roku (dane przekształcone)	28 940	385 423	9 647	-	1 326 692	1 750 702	(2 873)	1 747 829
Zysk netto za rok	-	-	-	-	317 778	317 778	13 418	331 196
Całkowity dochód netto za rok	-	-	-	-	317 778	317 778	13 418	331 196
Objęcie kontroli	24.3	-	-	-	-	-	11 282	11 282
Konwersja pożyczki na kapitał własny	24.3	-	-	-	-	-	6 672	6 672
Na dzień 31 grudnia 2025 roku	28 940	385 423	9 647	-	1 644 470	2 068 480	28 499	2 096 979

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
Na dzień 31 grudnia 2023 roku (dane uprzednio opublikowane)	28 940	385 423	9 647	4 110	1 071 276	1 499 396	(1 926)	1 497 470
Zmiana	2.3	-	-	-	4 480	4 480	-	4 480
Na dzień 1 stycznia 2024 (dane przekształcone)	28 940	385 423	9 647	4 110	1 075 756	1 503 876	(1 926)	1 501 950
Zysk netto za rok (dane przekształcone)	-	-	-	-	250 936	250 936	(947)	249 989
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4 110)	-	(4 110)	-	(4 110)
Całkowity dochód netto za rok (dane przekształcone)	-	-	-	(4 110)	250 936	246 826	(947)	245 879
Na dzień 31 grudnia 2024 roku (dane przekształcone)	28 940	385 423	9 647	-	1 326 692	1 750 702	(2 873)	1 747 829

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	28 940	385 423	9 647	13 515	701 929	1 139 454	(661)	1 138 793
Zysk netto za rok (dane przekształcone)	-	-	-	-	373 827	373 827	(1 265)	372 562
Inne całkowite dochody	-	-	-	(9 405)	-	(9 405)	-	(9 405)
Całkowity dochód netto za rok (dane przekształcone)	-	-	-	(9 405)	373 827	364 422	(1 265)	363 157
Na dzień 31 grudnia 2023 roku (dane przekształcone)	28 940	385 423	9 647	4 110	1 075 756	1 503 876	(1 926)	1 501 950

PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Jednostka Dominująca”, „Spółka”) i jej spółki zależne; ponadto Grupa prowadzi działalność poprzez inwestycje we wspólne przedsięwzięcia.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje informacje finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za lata zakończone dnia 31 grudnia 2024 roku oraz dnia 31 grudnia 2023 roku. Dane jednostek zależnych ujmowane są w oparciu o metodę konsolidacji pełnej. Ponadto, Grupa posiada udziały we wspólnych przedsięwzięciach, które wyceniane są przy zastosowaniu metody praw własności (szczegóły w Nocie 4.1). Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 1.3.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

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

1.2. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Eyal Keltsh – Prezes Zarządu,
- Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu,
- Marta Hejak – Wiceprezes Zarządu,
- Dariusz Pawlukowicz – Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Martin Thiel – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Claudia Hoyer - Członek Rady Nadzorczej,
- Dr. Harboe Vaagt - Członek Rady Nadzorczej,
- Radosław Biedecki - Członek Rady Nadzorczej,
- Przemysław Kurczewski – Członek Rady Nadzorczej.

1.3. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień		
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
1.	ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d	n/d
2.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
3.	ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
4.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
5.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
6.	ROBYG Słoneczna Morena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
7.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
8.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
9.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
10.	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
11.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
12.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
13.	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 %	100,00 %
14.	ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
15.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
16.	ROBYG Residence Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
17.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
18.	P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
19.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
20.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
21.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
22.	ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
23.	OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
24.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
25.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
26.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
27.	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
28.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
29.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
30.	ROBYG Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień		
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
31.	ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
32.	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
33.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
34.	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
35.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
38.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	-	100,00 %
39.	BARIUM 1 Sp. z o.o. (1)	Działalność finansowa.	-	-	100,00 %
40.	BARIUM Sp. z o.o. (1)	Działalność holdingowa.	-	-	100,00 %
41.	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
42.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
43.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
44.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
45.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
46.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
47.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
48.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	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 %	100,00 %
50.	ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
51.	PZT "Transbud" S.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
52.	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji (2)	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
53.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
54.	ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
55.	ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
56.	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
57.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
58.	ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
59.	ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
60.	ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
61.	ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
62.	Star Property Sp. z o.o. w likwidacji (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
63.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji (2)	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień		
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
64.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
65.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
66.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
67.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
68.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
69.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
70.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
71.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
73.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
74.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
75.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
76.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
77.	ROBYG 28 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %	51,00 %
78.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
79.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
80.	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
81.	ROBYG WPB Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,76 %	99,76 %	99,76 %
82.	Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
83.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
84.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
85.	Przybrzeźna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
86.	MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
87.	KAJAR Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
88.	Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
89.	Krakowska Project Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	100,00 %	100,00 %
90.	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	-	100,00 %
91.	ROBYG Łódź Sp. z o.o. (dawniej: NCHAR Sp. z o.o.) (5)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	-
92.	ROBYG New Era Sp. z o.o. (6)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	-
93.	ROBYG Prestigious Residence Sp. z o.o. (6)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	-
94.	Zaspa Project Sp. z o.o. (7)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	-	-

- (1) W III kwartale 2024 roku, nastąpiło połączenie ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o., ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o., BARIUM 1 Sp. z o.o. oraz BARIUM Sp. z o.o.. Spółka ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. była spółką przejmującą.
- (2) Podmiot sporządził i zatwierdził sprawozdanie likwidacyjne w IV kwartale 2025 roku. Wykreślenie z KRS nastąpiło w styczniu 2026 roku.
- (3) Podmiot został utworzony w IV kwartale 2023 roku. W III kwartale 2025 roku, Spółka sprzedała 49% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (szczegóły w Nocie 24.3)
- (4) W III kwartale 2024 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (szczegóły w Nocie 9).
- (5) Podmiot został utworzony w II kwartale 2024 roku. W dniu 2 stycznia 2026 roku zarejestrowano w KRS zmianę nazwy z NCHAR Sp. z o.o. na ROBYG Łódź Sp. z o.o.
- (6) Podmiot został utworzony w IV kwartale 2024 roku.
- (7) W III kwartale 2023 roku, Spółka utworzyła, a następnie w IV kwartale 2023 roku sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (szczegóły w Nocie 9). W III kwartale 2025 roku, Spółka odkupiła 1% udziałów w Podmiocie od YULA LUX S.Å R.L. W konsekwencji, w okresie do momentu odkupu udziału, Podmiot stanowił wspólne przedsięwzięcie wyceniane metodą praw własności, natomiast w okresie po odkupie, Grupa objęła kontrolę nad Podmiotem i konsoliduje go metodą pełną.

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

1.4. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień		
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
1.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %	50,00 %
2.	Affane Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %	50,00 %
3.	Zaspa Project Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	50,00 %	50,00 %
4.	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%	-

- (1) W II kwartale 2023 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (szczegóły w Nocie 9).
- (2) W II kwartale 2023 roku, Spółka nabyła 100% udziałów w Podmiocie od spółki niepowiązanej, następnie sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (szczegóły w Nocie 9). W IV kwartale 2025 roku, Affane Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym JV Staagen Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.
- (3) W III kwartale 2023 roku, Spółka utworzyła, a następnie w IV kwartale 2023 roku sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (szczegóły w Nocie 9). W III kwartale 2025 roku, Spółka odkupiła 1% udziałów od YULA LUX S.Å R.L. W konsekwencji, do momentu odkupu udziału, Podmiot stanowił wspólne przedsięwzięcie wyceniane metodą praw własności, natomiast po odkupie, Grupa objęła kontrolę nad Podmiotem i konsoliduje go metodą pełną.
- (4) W III kwartale 2024 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.Å R.L. (szczegóły w Nocie 9).

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz instrumentów pochodnych, które były wyceniane według wartości godziwej.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarząd ROBYG S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano przekształcenia danych porównawczych w zakresie opisanym w Nocie 2.3.

2.1. Oświadczenia o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”).

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

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

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Złoty polski (PLN) jest walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2.3. Przekształcenie danych porównawczych

Grupa dokonała zmiany prezentacji danych porównawczych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2024 roku oraz dnia 31 grudnia 2023 roku, mającej na celu zwiększenie poziomu przejrzystości uwzględnionych poniżej transakcji jak również korekt ujęcia pewnych operacji/zdarzeń dotyczących wspólnych przedsięwzięć.

Poniższa tabela podsumowuje wpływ zmian wprowadzonych do skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023.

Wprowadzone zmiany dotyczyły:

- 1) wydzielenia z linii „Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu” kwoty 24 230 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, do oddzielnej linii „Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć” (29 913 tys. PLN). Ponadto, podatek dochodowy naliczony od zysku wygenerowanego przez Grupę na utworzeniu wspólnego przedsięwzięcia uprzednio wykazany w linii „Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu” został przeniesiony do linii „Podatek dochodowy” (5 683 tys. PLN).
- 2) eliminacji rozpoznania udziału w stratach netto poniesionych przez wspólne przedsięwzięcia w kwocie, która uprzednio spowodowała obniżenie wartości bilansowej inwestycji we wspólne przedsięwzięcie poniżej 0. Po zredukowaniu inwestycji do zera Grupa nie tworzy rezerwy, gdyż nie ma prawnego ani zwyczajowo oczekiwanego zobowiązania do pokrycia tych strat stąd kwota ta nie została wykazana jako „Zobowiązanie”. Pożyczki udzielone do wspólnego przedsięwzięcia nie stanowią elementu inwestycji netto więc nie absorbują udziału w stratach. Wpływ powyższego na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej roku zakończonego dnia 31 grudnia 2023 wyniósł 4 480 tys. PLN.
- 3) prezentacji zaliczki otrzymanej na poczet utworzenia wspólnych przedsięwzięć jako elementu działalności inwestycyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych (uprzednio wykazane w działalności operacyjnej),
- 4) prezentacji płatności z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiącego leasing w rozumieniu MSSF16 jako elementu płatności leasingowych w ramach działalności finansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych (uprzednio wykazane w działalności operacyjnej).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Dane przed zmianą Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Zmiana	Dane przekształcone Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć (1)	-	29 913	29 913
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu (1) (2)	19 750	(19 750)	-
Zysk operacyjny	456 613	10 163	466 776
Podatek dochodowy (1)	(86 003)	(5 683)	(91 686)
Zysk netto za rok	368 082	4 480	372 562

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Dane przed zmianą 31 grudnia 2023 roku	Zmiana	Dane przekształcone 31 grudnia 2023 roku
Aktywa trwałe			
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności (2)	(4 480)	4 480	-
SUMA AKTYWÓW	3 291 950	4 480	3 296 430
Zyski zatrzymane (2)	1 071 276	4 480	1 075 756
Kapitał własny razem	1 497 470	4 480	1 501 950
Zobowiązania razem	1 794 480	-	1 794 480
SUMA PASYWÓW	3 291 950	4 480	3 296 430

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Dane przed zmianą Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Zmiana	Dane przekształcone Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto (1) (2)	454 085	10 163	464 248
Korekty o pozycje:			
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć (1)	-	(29 913)	(29 913)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności (1)	(19 750)	19 750	-
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę (4)	224 517	6 922	231 439
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań (3)	48 405	(15 192)	33 213
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	515 656	(8 270)	507 386

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi (4)	(4 119)	988	(3 131)
Zaliczki otrzymane na poczet utworzenia wspólnych przedsięwzięć (3)	-	15 192	15 192
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	25 523	16 180	41 703
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Splata zobowiązań z tytułu leasingu (4)	(3 224)	(7 910)	(11 134)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(624 811)	(7 910)	(632 721)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(83 632)	-	(83 632)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	424 483	-	424 483
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	340 851	-	340 851
- o ograniczonej możliwości dysponowania	5 036	-	5 036

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Zyski zatrzymane	Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	701 929	1 139 454	(661)	1 138 793
Zysk netto za rok (opublikowany)	369 347	369 347	(1 265)	368 082
Zysk netto za rok (zmiana)	4 480	4 480	-	4 480
Inne całkowite dochody	-	(9 405)	-	(9 405)
Całkowity dochód netto za rok (dane przekształcone)	373 827	364 422	(1 265)	363 157
Na dzień 31 grudnia 2023 roku (dane przekształcone)	1 075 756	1 503 876	(1 926)	1 501 950

Poniższa tabela podsumowuje wpływ zmian wprowadzonych do skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024.

Wprowadzone zmiany dotyczyły:

- 1) wydzielenia z linii „Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu” kwoty 14 819 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, oddzielnej linii dotyczącej „Zysku na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć” (18 295 tys. PLN). Ponadto, podatek dochodowy naliczony od zysku wygenerowanego przez Grupę na utworzeniu wspólnego przedsięwzięcia uprzednio wykazany w linii „Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu” został przeniesiony do linii „Podatek dochodowy” (3 476 tys. PLN),
- 2) eliminacji rozpoznania udziału w stratach netto poniesionych przez wspólne przedsięwzięcia w kwocie, która uprzednio spowodowała obniżenie wartości bilansowej inwestycji we wspólne przedsięwzięcie poniżej zera. Po zredukowaniu inwestycji do zera Grupa nie tworzy rezerwy, gdyż nie ma prawnego ani zwyczajowo oczekiwanego zobowiązania do pokrycia tych strat stąd kwota ta nie została wykazana jako „Zobowiązanie”. Pożyczki udzielone do wspólnego przedsięwzięcia nie stanowią elementu inwestycji netto, więc nie absorbują udziału w stratach. Wpływ na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów roku zakończonego 31 grudnia 2024 wyniósł 3 157 tys. PLN, zaś na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej wyniósł 7 637 tys. PLN (uwzględniając wpływ korekty nr 2 z roku 2023).

- 3) skorygowania ujętego uprzednio udziału Grupy w zyskach wspólnego przedsięwzięcia w celu uwzględnienia w wyniku finansowym wspólnego przedsięwzięcia kosztu własnego sprzedanych w roku 2024 lokali mieszkalnych ustalonego po korekcie zapasów do wartości godziwej z dnia objęcia wspólkontroli. Korekta skutkowała obniżeniem wysokości wartości „Inwestycji we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności” w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz „Udziału w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu” w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Wpływ na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej roku zakończonego dnia 31 grudnia 2024 w kwocie 11 286 tys. PLN.
- 4) prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaliczki otrzymanej na poczet sprzedaży gruntu stanowiącego nieruchomość inwestycyjną. Zaliczkę uprzednio wykazywano w ramach „Rozliczeń międzyokresowych”, a po zmianie wykazano w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań” w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. W skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaliczkę otrzymaną na poczet sprzedaży powyższej nieruchomości inwestycyjnej uprzednio wykazano w działalności operacyjnej, a po korekcie w ramach działalności inwestycyjnej,
- 5) prezentacji płatności z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiącego leasing w rozumieniu MSSF16 jako elementu płatności z tytułu użytkowania wieczystego gruntów w ramach działalności finansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych (uprzednio wykazane w działalności operacyjnej),
- 6) prezentacji przepływów pieniężnych z tytułu utraty kontroli nad spółką w wyniku utworzenia wspólnego przedsięwzięcia (kwota środków pieniężnych stanowiących składnik aktywów netto, nad którymi utracono kontrolę w wyniku utworzenia wspólnego przedsięwzięcia) w ramach działalności inwestycyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych (uprzednio wykazane w ramach działalności operacyjnej),
- 7) prezentacji spłat pożyczek od podmiotów powiązanych oddzielnie od spłat kredytów bankowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Dane przed zmianą Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Zmiana	Dane przekształcone Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć (1)	-	18 295	18 295
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu (1), (2), (3)	36 219	(22 948)	13 271
Zysk operacyjny	291 496	(4 653)	286 843
Podatek dochodowy (1)	(58 088)	(3 476)	(61 564)
Zysk netto za rok	258 118	(8 129)	249 989

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Dane przed zmianą 31 grudnia 2024 roku	Zmiana	Dane przekształcone 31 grudnia 2024 roku
Aktywa trwałe			
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności (2), (3)	37 772	(3 649)	34 123
SUMA AKTYWÓW	3 565 598	(3 649)	3 561 949
Zyski zatrzymane (2), (3)	1 330 341	(3 649)	1 326 692
Kapitał własny razem	1 751 478	(3 649)	1 747 829

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (4)	301 661	52 560	354 221
Rozliczenia międzyokresowe (4)	106 022	(52 560)	53 462
Zobowiązania razem	1 814 120	-	1 814 120
SUMA PASYWÓW	3 565 598	(3 649)	3 561 949

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Dane przed zmianą Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Zmiana	Dane przekształcone Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto (1,2)	316 206	(4 653)	311 553
Korekty o pozycje:			
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć (1)	-	(18 295)	(18 295)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności (1)	(36 219)	22 948	(13 271)
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę (5)	(121 460)	4 300	(117 160)
Zmiana stanu należności (6)	(182 984)	25 370	(157 614)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań (4)	61 948	253	62 201
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów (4)	83 758	(52 560)	31 198
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	64 028	(22 637)	41 391
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi (5)	(321 627)	988	(320 639)
Środki pieniężne wniesione do wspólnego przedsięwzięcia (6)	-	(25 370)	(25 370)
Zaliczki związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży oraz nieruchomościami inwestycyjnymi (4)	58 102	52 307	110 409
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(272 203)	27 925	(244 278)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Splata kredytów i pożyczek (7)	(614 484)	28 655	(585 829)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu (5)	(3 706)	(5 288)	(8 994)
Splaty pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych (7)	-	(28 655)	(28 655)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	78 082	(5 288)	72 794
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(130 093)	-	(130 093)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	340 851	-	340 851
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	210 758	-	210 758
- o ograniczonej możliwości dysponowania	9 628	-	9 628

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Zyski zatrzymane	Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
Na dzień 31 grudnia 2023 roku (dane opublikowane)	1 071 276	1 499 396	(1 926)	1 497 470
Zmiana	4 480	4 480	-	4 480
Na dzień 1 stycznia 2024 roku (dane przekształcone)	1 071 276	1 503 876	(1 926)	1 501 950
Zysk netto za rok (opublikowany)	259 065	259 065	(947)	258 118
Zysk netto za rok (zmiana)	(8 129)	(8 129)	-	(8 129)
Inne całkowite dochody	-	(4 110)	-	(4 110)
Całkowity dochód netto za rok (dane przekształcone)	250 936	246 826	(947)	245 879
Na dzień 31 grudnia 2024 roku (dane przekształcone)	1 326 692	1 750 702	(2 873)	1 747 829

3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 3 marca 2026 roku.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. Profesjonalny osąd i jego zmiany

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

ROZPOZNANIE PRZYCHODU ZE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrzeczonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje and nim kontrolę. W procesie stosowania opisanej powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu, kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na rzecz klienta. Zgodnie z opinią Zarządu Jednostki Dominującej przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości zostanie w znacznym stopniu ukończona.

ISTNIENIE KONTROLI LUB WSPÓLKONTROLI W ODNIESIENIU DO PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH REALIZOWANYCH Z UDZIAŁEM PARTNERA

Jak przedstawiono w Nocie 1.3 oraz Nocie 1.4 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa realizuje kilka projektów deweloperskich z udziałem partnera w oparciu o umowy zawarte przez Spółkę z Partnerem. Każdy z powyższych projektów deweloperskich jest realizowany przez odrębną spółkę celową (projektową), w której Grupa posiada 51% lub 50% udziałów. W zależności od ustaleń umownych wynikających z umowy między udziałowcami, spółki te są traktowane jako podmioty współkontrolowane (wspólne przedsięwzięcia) lub jako jednostki zależne, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę.

(i) Ocena dotycząca istnienia współkontroli

Projekty wymienione w Nocie 1.4 są ujmowane przez Grupę jako wspólne przedsięwzięcia ze względu na fakt, iż w oparciu o ustalenia umowne Grupa razem z Partnerem posiada wspólną kontrolę nad jednostkami realizującymi powyższe projekty. Obaj partnerzy mają takie same prawa do kierowania istotnymi działaniami tych jednostek. Zarówno

Grupa jak i Partner mają prawo do mianowania równej liczby członków zarządu w wyżej wymienionych podmiotach, a członkowie ci są zobowiązani do wspólnego działania, tj. decyzje dotyczące wszystkich istotnych operacji wspólnych przedsięwzięć wymagają jednomyślnej zgody obu partnerów. Udział Grupy w kapitale zakładowym tych jednostek wynosi 50%. Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności jest ujmowany przez Grupę jako składowa zysku (straty) operacyjnego w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Ujęcie takie wynika z faktu, iż projekty deweloperskie realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć stanowią część podstawowej działalności operacyjnej Grupy.

(ii) Ocena dotycząca sprawowania kontroli

Spółki projektowe wymienione w Nocie 1.3, w których Grupa posiada 51% udziałów, są przez Grupę kontrolowane. W odniesieniu do tych podmiotów ocena istnienia kontroli wymagała dokonania znaczącego osądu. Sprawowanie kontroli nad tymi podmiotami jest oparte o szczególne dodatkowe postanowienia znajdujące się w umowach zawartych pomiędzy udziałowcami regulujących relacje pomiędzy udziałowcami (partnerami) oraz sposób realizacji projektów deweloperskich przez te spółki. W ocenie Grupy nad tymi spółkami sprawowana jest kontrola, gdyż Grupa oceniła decyzje, które Grupa ma prawo podejmować samodzielnie jako decyzje mające większy wpływ na zwroty generowane przez te spółki niż decyzje wymagające jednomyślnej zgody obu partnerów.

Kontrola nad Krakowska Project Sp. z o.o. oraz Zaspa Project Sp. z o.o.

Do dnia 6 sierpnia 2025 roku, gdy nastąpiło zawarcie umowy z Partnerem, Krakowska Project Sp. z o.o. była spółką, w której 100% udziałów posiadała Grupa ROBYG, stąd zawarcie umowy z Partnerem stanowiło transakcję z udziałowcem niekontrolującym (zbycie 49% udziałów - dalsze ujawnienia w Nocie 24.3).

Zaspa Project Sp. z o.o. do dnia 6 sierpnia 2025 roku stanowiła natomiast spółkę współkontrolowaną wycenianą metodą praw własności, a po tym dniu w wyniku zmiany umowy zawartej z drugim współnikiem (warunki jak wskazano powyżej w opisie znaczącego osądu) stanowi spółkę zależną (ujęcie księgowego objęcia kontroli ujawniono w Nocie 9.3).

Zapisy umów zawartych pomiędzy udziałowcami Krakowska Project Sp. z o.o. i Zaspa Project Sp. z o.o. przyznają Grupie prawo do mianowania wszystkich członków zarządu tych spółek projektowych. Grupa ma także prawo do pełnienia roli generalnego wykonawcy w projektach deweloperskich realizowanych przez te podmioty. Członkowie zarządu wskazani przez Grupę mają pełną swobodę decyzji w zakresie realizacji powyższych projektów deweloperskich w ramach ustalonych w umowie szczególnych założeń budżetowych (dotyczących m.in. swobody decyzyjnej Grupy przy założeniu nieprzekroczenia określonego poziomu nadwyżki netto projektu wynikającej z budżetu danego projektu) oraz w ramach kluczowych parametrów inwestycji, w tym w szczególności w odniesieniu do decyzji podejmowanych w takich obszarach jak: projektowanie inwestycji, proces budowy, w tym wybór podwykonawców, wszelkie decyzje dotyczące strategii sprzedaży lokali oraz działań marketingowych wspierających sprzedaż.

Ponadto, w odniesieniu do 49% udziałów posiadanych przez drugiego udziałowca Zaspa Project Sp. z o.o. oraz Krakowska Project Sp. z o.o., udziałowiec niekontrolujący posiada opcję sprzedaży wszystkich swoich udziałów na rzecz Grupy ROBYG (wystawiona opcja put). Wystawiona przez Grupę ROBYG powyższa opcja put nie skutkuje ujęciem zobowiązania w zdyskontowanej kwocie wykupu ze względu na fakt, iż wszystkie zdarzenia, które mogą dawać prawo udziałowcom niekontrolującym do realizacji opcji put są pod kontrolą Grupy ROBYG (np. powstanie impasu w zakresie spraw zastrzeżonych w umowie zawartej pomiędzy udziałowcami oraz wystąpienie zdarzenia obligatoryjnego zbycia). Opcje te oraz opcje call na udziały niekontrolujące w obu spółkach są pochodnymi instrumentami finansowymi wycenianymi zgodnie z MSSF 9 w wartości godziwej z ujęciem zysków lub strat z wyceny przez wynik finansowy. Postanowienia umów spółek Zaspa Project Sp. z o.o. oraz Krakowska Project Sp. z o.o. nie powodują powstania po stronie Grupy bezwarunkowego zobowiązania do przekazania udziałowcowi niekontrolującemu środków pieniężnych ani innych instrumentów finansowych, a zatem udział niekontrolujący został zaklasyfikowany jako kapitał własny w skonsolidowanych sprawozdaniach z sytuacji finansowej Grupy.

4.2. Istotne Szacunki i osądy

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.

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu podatku odroczonego, gdy ocenia, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na ich wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że wcześniejsza ocena ulegałaby zmianie.

WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie przez Zarząd Jednostki Dominującej w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku), metody pozostałościowej i/lub w oparciu o wyceny wewnętrzne. Szczegółowe informacje dotyczące wycen nieruchomości inwestycyjnych opisane są w Nocie 7.4. niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH I ANALIZA MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA CENY SPRZEDAŻY NETTO ZAPASÓW

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości.

Wyroby gotowe:

Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych i komercyjnych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. W przypadku identyfikacji potencjalnych ujemnych marż ze sprzedaży poszczególnych lokali, rozpoznawany jest odpowiedni odpis aktualizujący. Na dzień bilansowy Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na utratę wartości tej kategorii zapasów, co wynika m.in. z wysokiego poziomu przedsprzedaży lokali w projektach realizowanych przez Grupę na moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla danej inwestycji.

Produkcja w toku:

Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (lokal mieszkalnych i komercyjnych w trakcie budowy) przeprowadza się na poziomie poszczególnych projektów deweloperskich, porównując wartość księgową netto produkcji w toku powiększoną o oczekiwane koszty ukończenia budowy lokali z aktualnymi rynkowymi cenami sprzedaży ukończonych lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. Równolegle Zarząd dokonuje oceny rentowności każdej inwestycji, analizując stopień realizacji budżetu danego projektu deweloperskiego, aktualizując przyjęte założenia kosztowe i przychodowe oraz oceniając wpływ warunków makroekonomicznych. Za przesłankę utraty wartości uznaje się m.in. identyfikację potencjalnie ujemnej marży ze sprzedaży lokali w danym projekcie deweloperskim. Na dzień bilansowy, w oparciu o wyniki analiz, Zarząd ocenił, że dla żadnego projektu nie wystąpiły przesłanki wskazujące na ryzyko ujemnych marż, a tym samym na konieczność tworzenia odpisów aktualizujących.

Grunty:

W przypadku gruntów (zarówno tych przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do zapasów, jak i tych zaklasyfikowanych do aktywów trwałych) analizę przeprowadza się na podstawie wycen zewnętrznych i wewnętrznych sporządzonych dla tych gruntów, poprzez porównanie ich wartości księgowych netto do cen sprzedaży gruntów w danej okolicy lub poprzez porównanie wartości gruntu powiększonego o oczekiwane koszty budowy z oczekiwanymi cenami sprzedaży gotowych lokali w danej okolicy. Takie podejście pozwala ocenić racjonalność kontynuacji projektu oraz jego potencjalną rentowność. Wyniki analiz Zarządu wskazują, że wartości księgowe gruntów są odzyskiwalne, a na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Testy na utratę wartości wartości firmy nabytej w drodze połączeń jednostek gospodarczych przeprowadza się na koniec każdego roku obrotowego. Testy na utratę wartości wartości firmy wymagają oszacowania wartości użytkowej ośrodka generującego środki pieniężne lub grupy ośrodków generujących środki pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy. Szacunki wartości użytkowej przeprowadza się w oparciu o ustalenie przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez dany ośrodek i wymagają one określenia stopy dyskontowej, w celu obliczenia aktualnej wartości tych przepływów pieniężnych. Na podstawie wyżej opisanych analiz, kierownictwo Grupy ustala czy są podstawy do rozpoznania odpisów aktualizujących wartość środków trwałych, gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz wartości firmy a także czy istnieją podstawy do obniżenia wartości zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Szczegółowe informacje dotyczące testu na utratę wartości firmy opisane są w Nocie 19.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

REZERWY

Grupa utworzyła rezerwy dla wszystkich istotnych i mających podstawy postępowań sądowych toczących się z udziałem podmiotów wchodzących w skład Grupy, uwzględniając potencjalne negatywne skutki tych postępowań dla podmiotów wchodzących w skład Grupy. Szczegółowe informacje dotyczące spraw sądowych Grupy oraz dotyczące utworzonych rezerw zostały opisane w Nocie 26 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE WESZŁY W ŻYCIE OD 1 STYCZNIA 2025 ROKU

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z obowiązującymi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi do stosowania w Unii Europejskiej, z uwzględnieniem zmian do MSSF UE, które weszły w życie i zostały zastosowane po raz pierwszy od dnia 1 stycznia 2025 roku:

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak wymienialności.

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

6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE

Następujące standardy i zmiany do standardów 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczanie na walutę prezentacji będącą walutą gospodarki hiperinflacyjnej – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 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 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i Zmiany w MSSF 7 dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od przyrody - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Roczne poprawki do standardów rachunkowości MSSF – tom 11: dotyczą standardów MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7, mają na celu wprowadzenie drobnych wyjaśnień i korekt - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

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

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

7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

7.1. Podstawa konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych oraz dane finansowe wspólnych przedsięwzięć sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz dane porównawcze za lata zakończone dnia 31 grudnia 2024 roku oraz dnia 31 grudnia 2023 roku, jak to opisano w Nocie 1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie Jednostki Dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

UDZIAŁ W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia przeniesienia kontroli poza Grupę.

Sprawowanie kontroli ma miejsce, gdy Grupa podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce, w której dokonała inwestycji oraz gdy ma możliwość kształtowania poziomu tych zwrotów poprzez swoją władzę nad tą jednostką. W szczególności, Grupa kontroluje jednostkę, w której dokonała inwestycji wyłącznie w sytuacji, jeżeli:

- ma władzę nad tą jednostką (tj. istniejące prawa dają jej bieżącą zdolność kierowania istotnymi działaniami tej jednostki),
- 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.

Ogólnie, zakłada się, że posiadanie większości praw głosu skutkuje posiadaniem kontroli. W celu poparcia tego założenia oraz w sytuacji, gdy Grupa nie posiada większości praw głosu lub podobnych praw w jednostce, w której dokonała inwestycji, Grupa analizuje wszystkie istotne fakty i okoliczności w celu stwierdzenia, czy posiada władzę nad jednostką, w której dokonała inwestycji, w tym:

- ustalenia umowne z pozostałymi posiadaczami praw głosów w danej jednostce,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych,
- prawa głosu posiadane przez Grupę oraz potencjalne prawa głosu.

Grupa weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad jednostką, w której dokonała inwestycji, jeżeli fakty i okoliczności wskazują, że miała miejsce zmiana jednego lub kilku z trzech ww. elementów kontroli. Konsolidacja spółki zależnej rozpoczyna się w momencie, w którym Grupa uzyska kontrolę nad spółką zależną, a kończy się w momencie, w którym Grupa traci kontrolę nad spółką zależną. Objęcie kontroli nad spółką zależną rozlicza się metodą nabycia zgodnie z polityką rachunkowości przedstawioną w Nocie 7.6. Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty spółki zależnej nabytej lub zbytej w ciągu roku są ujmowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia, w którym Grupa uzyska kontrolę, do dnia, w którym Grupa utraci kontrolę nad spółką zależną.

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

UDZIAŁ WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

Wspólne przedsięwzięcia stanowią porozumienia umowne, w których strony sprawujące współkontrolę mają prawa do aktywów netto tego porozumienia umownego. Współkontrola występuje wówczas, gdy decyzje dotyczące istotnej działalności wspólnych przedsięwzięć wymagają jednomyślnej zgody stron współkontrolujących.

Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności.

Metoda praw własności polega na początkowym ujęciu inwestycji w cenie nabycia, a następnie korygowaniu tej ceny nabycia o zmiany wartości przypadającego na danego inwestora udziału w aktywach netto podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji mające miejsce po nabyciu. Zysk lub strata inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w zysku lub stracie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji a pozostały całkowity dochód inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w pozostałym całkowitym dochodzie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji. Jeżeli udział inwestora w stracie wspólnego przedsięwzięcia jest równy lub przekracza inwestycję we wspólnym przedsięwzięciu, inwestor zaprzestaje ujmowania swojego udziału w dalszych stratach. Po tym, jak udział inwestora zostanie zredukowany do zera, dodatkowe straty ujmuje się oraz rozpoznaje się zobowiązanie tylko w takim zakresie, w jakim inwestor poniósł prawne lub zwyczajowo oczekiwane zobowiązania albo dokonał płatności w imieniu wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli następnie wspólne przedsięwzięcie wykaże zyski, inwestor ponownie zaczyna ujmować swój udział w tych zyskach dopiero wtedy, gdy jego udział w zyskach zrówna się z nieuznanymi wcześniej stratami.

Grupa udziela finansowania pożyczkowego wspólnym przedsięwzięciom. W odniesieniu do takiego finansowania spłata jest planowana i jest prawdopodobne, że wystąpi w dającej się przewidzieć przyszłości, w związku z czym udzielone wspólnym przedsięwzięciom pożyczki nie stanowią części inwestycji netto we wspólne przedsięwzięcia. Tym samym udzielone pożyczki nie absorbują udziału w stratach wspólnego przedsięwzięcia po zredukowaniu udziału inwestora w kapitale wspólnego przedsięwzięcia do zera.

Grupa dokonuje transakcji wniesienia lub zbycia przedsięwzięć lub grupy aktywów do wspólnych przedsięwzięć. Transakcje te mają treść ekonomiczną, więc spełniają kryteria do ujęcia zysku na takiej transakcji (kwotę zysku ustala się zgodnie z polityką rachunkowości opisaną poniżej).

Niezrealizowane zyski i straty z transakcji pomiędzy Grupą a wspólnymi przedsięwzięciami (transakcji, które nie stanowią wniesienia „biznesu”, lecz wniesienia aktywa lub grupy aktywów netto nie będących biznesem), są wykazywane tylko w zakresie nie dotyczącym udziału Grupy we wspólnym przedsięwzięciu, a kwota niezrealizowanego zysku/straty przypadająca na udział Grupy jest eliminowana. W wyniku eliminacji niezrealizowanego zysku udział w inwestycji wycenianej metodą praw własności nie może spaść poniżej zera. Po obniżeniu wartości inwestycji wycenianej metodą praw własności do zera, ewentualna nadwyżka niezrealizowanego zysku jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach „pozostałych zobowiązań” i stanowi przychód odroczonego w czasie. Następnie, gdy inwestor ujmuje metodą praw własności swój udział w zysku bieżącego okresu i rośnie wartość inwestycji wówczas odroczonego zysku ujęty w „pozostałych zobowiązaniach” zostaje wyeliminowany z wartości inwestycji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Niezrealizowany zysk wpłynie na wynik finansowy dopiero, gdy wspólne przedsięwzięcie sprzeda aktywa, których ten niezrealizowany zysk dotyczy. Wówczas część niezrealizowanego zysku związana z danym składnikiem aktywów zostanie rozpoznana w wyniku finansowym. W przypadku utraty kontroli nad biznesem w wyniku wniesienia do wspólnego przedsięwzięcia, Grupa ujmuje pełny zysk, tj. zysk dotyczący zbytego udziału oraz zysk z wyceny zatrzymanego udziału do wartości godziwej.

Ustalony zgodnie z powyższymi zasadami zysk na utracie kontroli nad biznesem w wyniku wniesienia do wspólnego przedsięwzięcia oraz utraty kontroli nad grupą aktywów netto w wyniku wniesienia do wspólnego przedsięwzięcia (w tym również późniejsza realizacja niezrealizowanego odroczonego zysku ujętego w ramach „pozostałych zobowiązań”) wykazywany jest w linii „Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć” w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Grupa udziela finansowania wspólnym przedsięwzięciom w postaci pożyczek jak również Grupa pozyskuje finansowanie od jednostek będących wspólnymi przedsięwzięciami w formie prawnej wystawionych weksli z ustaloną datą wykupu (w treści ekonomicznej jest to zaciągnięta pożyczka). W takim przypadku dla jednostek tych jest to forma lokowania posiadanych nadwyżek finansowych. Przepływy gotówkowe wynikające z rozliczeń pożyczek zaciągniętych przez Grupę od wspólnego przedsięwzięcia (w tym w formie weksli) są prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności finansowej. Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom przez Grupę prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej.

Grupa prezentuje udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako element działalności operacyjnej. Jednostki w ramach wspólnych przedsięwzięć prowadzą działalność gospodarczą zbieżną z działalnością pozostałych spółek z Grupy i stanowią integralną część jej podstawowej działalności operacyjnej, a ich wyniki są raportowane i analizowane przez kierownictwo Grupy jako część działalności operacyjnej Grupy. Dlatego też udział Grupy w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć jest uwzględniany przy obliczaniu zysku operacyjnego Grupy.

7.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
USD	3,6016	4,1012	3,9350
EUR	4,2267	4,2730	4,3480

7.3. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres
Sprzęt i pozostałe aktywa (większość składników tej pozycji odnosi się do budynków biur sprzedaży oraz biura administracji)	2-10 lat
Środki transportu	5 lat

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

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

Środki trwałe w budowie dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Aktywa są amortyzowane od momentu, gdy środek trwały jest gotowy do używania.

7.4. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji bezpośrednio związanych z ich nabyciem lub wytworzeniem.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały.

Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych cyklicznie, dwa razy w roku, tj. na dzień 30 czerwca oraz na dzień 31 grudnia.

Nieruchomości inwestycyjne podlegają wycenie do wartości godziwej przy zastosowaniu odpowiednich technik wyceny, dostosowanych do charakteru i przeznaczenia danej nieruchomości. Wyceny przygotowywane są przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz aktualne doświadczenie w zakresie wyceny nieruchomości zlokalizowanych w obszarach odpowiadających nieruchomościom inwestycyjnym Grupy.

Proces wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych obejmuje:

- wybór odpowiedniej metody wyceny dla danego rodzaju nieruchomości,
- weryfikację danych wejściowych wykorzystywanych w modelach wyceny,
- ocenę zasadności przyjętych założeń,
- analizę zmian wartości godziwej w porównaniu do okresów poprzednich.

Spotkania dotyczące procesu wyceny oraz omawiania jej wyników odbywają się pomiędzy Zarządem oraz niezależnymi rzeczoznawcami nie rzadziej niż raz na pół roku, zgodnie z terminami raportowania Grupy.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania w szczególności potwierdzona przez zakończenie użytkowania nieruchomości przez jej właściciela lub oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny.

Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości a zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej na dzień reklasyfikacji ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach. W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnica między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmowana jest wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez rozpoczęcie dostosowywania danej działki do budowy i sprzedaży mieszkań.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystanych przez właściciela lub do zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia równy jest wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Grunty, których przyszłe przeznaczenie pozostaje na dany dzień bilansowy nieokreślone, są klasyfikowane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne.

7.5. 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 gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po początkowym ujęciu, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

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

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku okresu, w którym nastąpiła weryfikacja.

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

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

	Oprogramowanie
Okres użytkowania	Określony.
Wykorzystywana metoda amortyzacji	Przez 5 lat z wykorzystywaniem metody liniowej.
Wewnętrznie wytworzone czy nabyte	Nabyte.
Weryfikacja pod kątem utraty wartości	Coroczna ocena mająca na celu ustalenie czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

7.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana w wysokości nadwyżki sumy przekazanej zapłaty, wartości godziwej uprzednio posiadanych udziałów i kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej nad kwotą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań. Jeżeli tak określona cena nabycia jest niższa od wartości godziwej aktywów netto nabywanej jednostki, różnica stanowi zysk z okazynego nabycia i ujmowana jest w wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według wartości początkowej pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze, oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

7.7. Leasing

Grupa ocenia na początku umowy czy umowa jest leasingiem, czy zawiera elementy leasingu. To znaczy, czy umowa przenosi prawo do kontroli użytkowania określonego składnika aktywów przez pewien okres w zamian za

wynagrodzenie. Grupa ujmuje i wycenia wszystkie leasingi, z wyjątkiem leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości. Grupa 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

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. na dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, 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 Grupa 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 Grupa wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) 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 Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Grupę. 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 Grupa 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.

7.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów powinien zostać odwrócony, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może

przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

7.9. Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

7.10. Aktywa finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I WYCENA

Aktywa finansowe są klasyfikowane, w momencie początkowego ujęcia jako aktywa, ujmowane następnie według zamortyzowanego 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 Grupa w zakresie zarządzania tymi aktywami. Z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają znaczącego elementu finansowania, lub do których Grupa zastosowała praktyczne uproszczenie, Grupa 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 zamortyzowanego 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 Grupę w zakresie zarządzania aktywami finansowymi odnosi się do sposobów w jaki Grupa 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 Grupa zobowiązała się do zakupu lub sprzedaży aktywa.

PÓŹNIEJSZA WYCENA

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

- Aktywa finansowe według zamortyzowanego kosztu (instrumenty dłużne),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody z przeniesieniem skumulowanych zysków i strat do wyniku (instrumenty dłużne),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody bez przeniesienia skumulowanych zysków i strat do wyniku 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 Grupy. Grupa wycenia aktywa finansowe według zamortyzowanego 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 zamortyzowanego 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 Grupy według zamortyzowanego kosztu obejmują należności z tytułu dostaw i usług oraz pożyczki udzielone.

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

Grupa 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 z tytułu oczekiwanych strat kredytowych lub odwrócenia ujmuje 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 przeniesiona do zysku lub straty.

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

Po początkowym ujęciu, Grupa 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.

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE 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.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, natomiast zmiany wartości godziwej netto ujmowane są w wyniku finansowym.

WYŁĄCZENIE/ USUNIĘCIE

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 Grupy), gdy:

- Prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywów wygasły, lub
- Grupa 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) Grupa przekazała zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z danym składnikiem aktywów, lub (b) Grupa nie przekazała ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z danym aktywem, ale przekazała kontrolę nad tym składnikiem.

W momencie, kiedy Grupa 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 Grupa 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 Grupa musiałaby zapłacić.

7.11. Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa ujmuje odpis na oczekiwane straty kredytowe (ECL) dla wszystkich instrumentów dłużnych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. ECL bazują na różnicy pomiędzy umownymi przepływami pieniężnymi należnymi zgodnie z umową a wszystkimi przepływami pieniężnymi, które Grupa 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. ECL są rozpoznawane w dwóch etapach. W przypadku ekspozycji kredytowej, dla której od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego, ECL są rozpoznawane w przypadku strat kredytowych wynikających ze zdarzeń niewykonania zobowiązania, które mogą nastąpić w ciągu najbliższych 12 miesięcy (12-miesięczne ECL). W przypadku ekspozycji kredytowej, dla której od początkowego ujęcia nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego, wymagany jest odpis na straty kredytowe oczekiwane w pozostałym okresie trwania ekspozycji, niezależnie od terminu niewykonania zobowiązania (cały okres ECL).

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy:

- płatności z tytułu umowy są przeterminowane o 30 dni lub ponad o ile Grupa nie posiada udokumentowanych informacji, które wskazują, że ryzyko kredytowe nie zwiększyło się znacznie od momentu początkowego ujęcia, mimo że płatności z tytułu umowy są przeterminowane o 30 dni lub ponad,
- nastąpiło pogorszenie ratingu kredytowego dłużnika,
- nastąpiło istotne pogorszenie wyników finansowych dłużnika,
- dłużnik zawiesił działalność gospodarczą,
- doszło do niekorzystnych zmian w otoczeniu prawnym lub makroekonomicznym dłużnika,
- dłużnik wystąpił z wnioskiem o restrukturyzację zadłużenia,
- dłużnik stał się stroną postępowania sądowego, które może negatywnie wpłynąć na jego zdolność do spłaty zadłużenia.

Grupa ocenia, że ryzyko niewykonania zobowiązania (ang. default) związane z danym instrumentem finansowym występuje w przypadku, gdy:

- płatności z tytułu umowy są przeterminowane o ponad 180 dni o ile Grupa nie posiada udokumentowanych informacji, które wskazują, że nie doszło jeszcze do utraty wartości, mimo że płatności z tytułu umowy są przeterminowane o ponad 180 dni,

- nastąpiło otwarcie postępowania likwidacyjnego, restrukturyzacyjnego lub upadłościowego wobec dłużnika,
- umowa pożyczki jest kwestionowana przez dłużnika.

Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie należności handlowe i pozostałe należności ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Zaklasyfikowanie składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywa. Takie należności są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

W przypadku należności handlowych i aktywów kontraktowych, Grupa stosuje uproszczone podejście przy obliczaniu odpisu na oczekiwane straty kredytowe ECL. Grupa stosuje matrycę rezerw, w której naliczane są odpisy aktualizujące należności handlowe należące do różnych okresów przeterminowania. W związku z tym, Grupa nie śledzi zmian ryzyka kredytowego, ale zamiast tego tworzy rezerwę na straty w oparciu o ECL w całym okresie na każdy dzień sprawozdawczy.

Składnik aktywów finansowych jest odpisywany, gdy nie ma uzasadnionych oczekiwań na odzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy.

7.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa stosuje pochodne instrumenty finansowe (swapy procentowe) w celu zabezpieczenia swojego ryzyka stopy procentowej. Takie pochodne instrumenty finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu pochodnego, a następnie wyceniane według wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa finansowe, gdy wartość godziwa jest dodatnia, i jako zobowiązania finansowe, gdy wartość godziwa jest ujemna.

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, Grupa 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 Grupa 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 Grupę przez nominal instrumentu zabezpieczającego, użytego przez Grupę.

Wszystkie SWAPy procentowe wyznaczone przez Grupę 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 Grupę w innych całkowitych dochodach w kapitale własnym, z kolei nieefektywna część jest niezwłocznie odnoszona w wynik finansowy. 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.

Kwoty zgromadzone w innych całkowitych dochodach są rozliczane w zależności od charakteru zabezpieczanej transakcji bazowej. Jeżeli zabezpieczana transakcja skutkuje później ujęciem pozycji niefinansowej, kwota zakumulowana w kapitale własnym jest usuwana z oddzielnego składnika kapitału własnego i ujmowana w koszcie początkowym lub innej wartości bilansowej zabezpieczanego składnika aktywów lub zobowiązania. Nie jest to korekta związana z przeklasyfikowaniem i nie zostanie ujęta w innych całkowitych dochodach za ten okres. Ma to również zastosowanie, gdy zabezpieczana planowana transakcja niefinansowego składnika aktywów lub zobowiązania niefinansowego staje się następnie pewnym zobowiązaniem, do którego stosuje się rachunkowość zabezpieczeń wartości godziwej.

W przypadku wszelkich innych zabezpieczeń przepływów pieniężnych, kwota zgromadzona w innych całkowitych dochodach jest przeklasyfikowywana do wyniku finansowego jako korekta przeklasyfikowania w tym samym okresie lub okresach, w których zabezpieczane przepływy wpływają na wynik finansowy.

W przypadku zaprzestania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, kwota zakumulowana w innych całkowitych dochodach musi pozostać w skumulowanych innych całkowitych dochodach, jeśli nadal oczekuje się, że zabezpieczone przyszłe przepływy pieniężne wystąpią. W przeciwnym razie, kwota zostanie niezwłocznie przeklasyfikowana do wyniku finansowego jako korekta reklasyfikacyjna. Po zaprzestaniu, kiedy nastąpi zabezpieczony przepływ środków pieniężnych, wszelkie kwoty pozostające w skumulowanych innych całkowitych dochodach muszą zostać rozliczone w zależności od charakteru transakcji bazowej, zgodnie z powyższym opisem.

7.13. Zapasy

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

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

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

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

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

Zapasy obejmują również skapitalizowane koszty finansowania (szczegóły dotyczące kapitalizacji kosztów finansowania zostały opisane w Nocie 7.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Zapasy są zaliczane do aktywów obrotowych, jeśli Grupa oczekuje ich realizacji w ramach normalnego cyklu operacyjnego dla działalności w zakresie budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych. Szczegółowy opis cyklu operacyjnego Grupy został zawarty w Nocie 21.

7.14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe (odpis obliczany jest zgodnie z zasadami opisanymi w Nocie 7.11).

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.

7.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych VAT. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych są wyceniane według zamortyzowanego kosztu pomniejszonego o odpis z tytułu utraty wartości, ustalony przy zastosowaniu modelu oczekiwanych strat kredytowych (szczegóły w Nocie 7.11).

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

7.16. Zaliczki od klientów wpłacone na indywidualne rachunki powiernicze

Ze względu na wprowadzenie przepisów, z których wynika konieczność otworzenia indywidualnych rachunków powierniczych dla zaliczek wpłacanych przez klientów Grupy z tytułu zakupu mieszkań po wejściu wyżej wymienionych przepisów w życie, Grupa wprowadziła politykę wykazywania kwot znajdujących się na tych indywidualnych rachunkach powierniczych jako osobną pozycję: Indywidualne rachunki powiernicze w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Kwoty zgromadzone na indywidualnych rachunkach powierniczych są wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

7.17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

Grupa dokonuje podziału wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej kredytów, pożyczek i papierów dłużnych 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.

7.18. Zobowiązania finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I PÓŹNIEJSZA WYCENA

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane, w momencie początkowego ujęcia jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu (tu zalicza się 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 a także 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 Grupę, 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 wyniku finansowym.

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. Grupa 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 wyniku finansowym 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 wyniku finansowym.

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 wyrobów gotowych, towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

7.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Kwoty te stanowią niezapłacone zobowiązania z tytułu towarów i usług dostarczonych Grupie przed końcem roku obrotowego. Kwoty są niezabezpieczone. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są prezentowane jako zobowiązania krótkoterminowe, chyba że płatność nie jest wymagalna w ciągu cyklu operacyjnego od zakończenia roku obrotowego. Zobowiązania handlowe i pozostałe są ujmowane w wysokości wymaganej zapłaty.

7.20. Rezerwy

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

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

7.21. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe obejmują głównie koszty, które zgodnie z szacunkiem Grupy pozostają do poniesienia w odniesieniu do projektów deweloperskich ukończonych w zasadniczym stopniu na dzień bilansowy. Istotną pozycję w tej kategorii stanowią rezerwy na koszty ukończenia kontraktów (*cost to complete*), ujmowane w odniesieniu do etapów projektów deweloperskich, dla których zakończono zasadniczą część prac budowlanych oraz rozpoczęto proces przekazywania lokali nabywcom (tj. ujmowany jest przychód ze sprzedaży lokali). Rezerwy te odzwierciedlają oszacowane koszty niezbędne do pełnego dokończenia danego etapu projektu, między innymi koszty

zagospodarowania terenu oraz innych zobowiązań pozostających do poniesienia (prace te nie stanowią odrębnego obowiązku świadczenia w umowie z klientem, lecz stanowią integralną część świadczenia jakim jest sprzedaż lokali budynku na zagospodarowanym terenie, gdyż w dacie sprzedaży lokali na rzecz klientów na Grupie ciąży obowiązek wykonania reszty prac związanych z zagospodarowaniem terenu wokół budynku).

W ramach rozliczeń międzyokresowych kosztów ujmowane są również rezerwy na świadczenia pracownicze, w tym rezerwy na niewykorzystane urlopy, rezerwy na premie i bonusy, a także koszty związane z planem motywacyjnym dla kluczowej kadry zarządzającej Grupy. Dodatkowo w pozycji tej ujmowane są rozliczenia kontraktów długoterminowych zgodnie z procentem ich zaawansowania (szczegóły polityki dotyczącej kontraktów długoterminowych zawarte zostały w Nocie 7.22).

7.22. Przychody

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

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH ORAZ ZALICZKI OTRZYMANE OD KLIENTÓW

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych ujmowane są zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”, w wartości, która odzwierciedla oczekiwaną kwotę, do jakiej jednostka jest uprawniona w zamian za przekazanie dobra lub usługi (tj. aktywa) klientowi w momencie, gdy jednostka wypełni zobowiązanie do przekazania dobra lub świadczenia tej usługi (tj. przekazania aktywa) na rzecz klienta. Aktywo zostaje przekazane w momencie, gdy klient uzyska nad nim kontrolę. Przeniesienie kontroli nad lokalem na klienta ma miejsce w momencie podpisania przez klienta protokołu odbioru lokalu pod warunkiem, że cena za lokal została zapłacona oraz, że budowa nieruchomości została w zasadniczym stopniu ukończona. Klienci dokonują płatności zgodnie z uprzednio ustalonym harmonogramem. Płatności te wykazywane są na dzień bilansowy w ramach pasywów w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako Zaliczki otrzymane od klientów do momentu ich ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, kiedy nastąpi ujęcie sprzedaży danego lokalu.

Grupa zawiera z klientami umowy sprzedaży, które wymagają zapłaty zaliczek zgodnie z ustalonym harmonogramem. Zaliczki otrzymane od klientów obejmują wpłaty od klientów zablokowane na rachunkach powierniczych oraz wpłaty zwolnione z tych rachunków. Zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów prezentowane są w ramach zobowiązań krótkoterminowych.

Na podstawie analizy umów stwierdzono, że nie zawierają one istotnego elementu finansowania z uwagi na fakt, że zaliczki od klientów mają na celu zabezpieczenie wykonania umowy (tj. gwarantują, że klient nie zrezygnuje z zakupu lokalu i z punktu widzenia klienta stanowią zabezpieczenie, że dany lokal zostanie mu sprzedany po umówionej cenie), a więc są dokonywane z innych powodów niż zapewnienie finansowania deweloperowi. Dodatkowo, jeśli mieszkanie znajdzie nabywcę dość późno, tj. na krótko przed podpisaniem protokołu odbioru lokalu, różnica pomiędzy ceną zapłaconą wówczas przez klienta a ceną zapłaconą przez niego w przypadku podpisania umowy znacznie wcześniej nie wynika z wpływu potencjalnych odsetek naliczonych w tym okresie, ale ze zmian cen rynkowych lokali.

ZASADY ROZLICZANIA PRZYCHODÓW Z KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH

Przychody ze świadczenia usług długoterminowych są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Wartość przychodów ustalana jest procentową metodą wyceny przychodów z kontraktu, tj. jako udział kosztów poniesionych od początku obowiązywania umowy do dnia bilansowego w całkowitych budżetowanych kosztach wykonania usługi. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług długoterminowych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu, które Grupa odzyska od klienta. Są to przede wszystkim usługi generalnego wykonawstwa świadczone na rzecz podmiotów powiązanych, w tym wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności jak również grupy Vantage Development.

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.

PRZYCHODY Z NAJMU

Przychody z najmu (leasing operacyjny) nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane metodą liniową przez okres wynikający z umowy leasingu.

7.23. Podatek dochodowy i podatek od towarów i usług

BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY

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

PODATEK ODRO CZONY

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwości do wyegzekwowania tytułu prawnego 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 (VAT)

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

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

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

7.24. Zysk netto na akcję

Podstawowy zysk netto na akcję dla każdego okresu obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres sprawozdawczy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej, przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Bieżąca działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych i powiązanych z tym działaniach wspierających. Działalność Grupy prowadzona jest jednak w różnych miastach Polski (Warszawa, Trójmiasto, Wrocław, Poznań oraz Łódź). Grupa zidentyfikowała następujące segmenty operacyjne stanowiące jednocześnie segmenty sprawozdawcze na podstawie lokalizacji geograficznych w dalszym podziale na jednostki zależne i wspólne przedsięwzięcia:

- segment warszawski,
- segment trójmiejski,
- segment wrocławski,
- segment poznański,
- segment łódzki.

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

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

Aktywa oraz zobowiązania nie są monitorowane ani raportowane na poziomie poszczególnych segmentów operacyjnych, w związku z tym Grupa nie prezentuje informacji o aktywach i zobowiązaniach w podziale na segmenty sprawozdawcze.

Wszystkie aktywa trwałe Grupy zlokalizowane są na terytorium Polski.

Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności różni się od MSSF w zakresie prezentacji działalności podejmowanej w ramach wspólnych przedsięwzięć. Sprawozdawczość dotycząca segmentów w zakresie wspólnych przedsięwzięć, w których Grupa sprawuje współkontrolę, jest ujmowana metodą konsolidacji proporcjonalnej, podczas gdy zgodnie z MSSF, takie wspólne przedsięwzięcia należy ujmować stosując metodę praw własności. W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego nie występują różnice w zakresie podstawy wyodrębnienia segmentów oraz podstawy oceny zysku lub straty segmentu.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące poszczególnych segmentów sprawozdawczych oraz uzgodnienie pomiędzy sprawozdawczością dotyczącą segmentów a zyskiem brutto ze sprzedaży wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym zgodnie z MSSF. Nie występują przychody ze sprzedaży między segmentami.

Rok zakończony	Segmenty operacyjne							Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław – jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne	Łódź – jednostki zależne			
31 grudnia 2025 roku										
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów zewnętrznych niepowiązanych, w tym:	598 785	74 539	294 301	-	112 493	117 234	611	1 197 963	(74 539)	1 123 424
<i>Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych</i>	588 229	74 539	283 721	-	111 172	117 223	-	1 174 884	(74 539)	1 100 345
Przychody ze sprzedaży usług i gruntów na rzecz podmiotów zewnętrznych powiązanych	415 443	-	-	-	-	-	638	416 081	-	416 081
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	2 568	-	1 695	2 028	411	1 935	-	8 637	(2 028)	6 609
Przychody ze sprzedaży razem	1 016 796	74 539	295 996	2 028	112 904	119 169	1 249	1 622 681	(76 567)	1 546 114
Koszt własny sprzedaży, w tym:	(783 820)	(60 291)	(218 198)	(1 274)	(84 285)	(80 091)	(1 249)	(1 229 208)	61 565	(1 167 643)
<i>Koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych</i>	(381 901)	(55 843)	(209 302)	-	(83 713)	(79 829)	-	(810 588)	55 843	(754 745)
Zysk brutto ze sprzedaży	232 976	14 248	77 798	754	28 619	39 078	-	393 473	(15 002)	378 471
Pozostałe przychody										8 143
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto										133 605
Koszty marketingu i sprzedaży										(36 880)
Koszty ogólnego zarządu										(70 076)
Pozostałe koszty										(6 429)
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć										1 246
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu										2 894
Zysk operacyjny										410 974

Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Segmenty operacyjne							Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław– jednostki zależne	Poznań– jednostki zależne	Łódź– jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów zewnętrznych niepowiązanych, w tym	420 265	139 721	583 465	-	59 456	67 445	4	1 270 356	(139 721)	1 130 635
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	409 591	139 721	580 389	-	59 196	67 281	-	1 256 178	(139 721)	1 116 457
Przychody ze sprzedaży usług na rzecz podmiotów zewnętrznych powiązanych	166 513	-	-	-	-	-	-	166 513	-	166 513
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	1 045	-	925	1 850	306	1 929	-	6 055	(1 850)	4 205
Przychody ze sprzedaży razem	587 823	139 721	584 390	1 850	59 762	69 374	4	1 442 924	(141 571)	1 301 353
Koszt własny sprzedaży	(460 208)	(120 117)	(419 493)	(1 199)	(47 830)	(47 860)	-	(1 096 707)	121 316	(975 391)
Koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	(305 997)	(108 712)	(413 901)	-	(46 896)	(47 767)	-	(923 273)	108 712	(814 561)
Zysk brutto ze sprzedaży	127 615	19 604	164 897	651	11 932	21 514	4	346 217	(20 255)	325 962
Pozostałe przychody										3 520
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto										19 867
Koszty marketingu i sprzedaży										(24 111)
Koszty ogólnego zarządu										(62 254)
Pozostałe koszty										(7 707)
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć										18 295
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu										13 271
Zysk operacyjny										286 843

Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Segmenty operacyjne						Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław – jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów zewnętrznych niepowiązanych, w tym:	906 328	-	656 107	-	172 096	56 251	1 790 782	-	1 790 782
<i>Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych</i>	<i>851 818</i>	-	<i>655 936</i>	-	<i>171 818</i>	<i>56 251</i>	<i>1 735 823</i>		<i>1 735 823</i>
Przychody ze sprzedaży usług na rzecz podmiotów zewnętrznych powiązanych	15 798	-	-	-	-	-	15 798	-	15 798
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	280	-	4 219	294	-	1 958	6 751	(294)	6 457
Przychody ze sprzedaży razem	922 406	-	660 326	294	172 096	58 209	1 813 331	(294)	1 813 037
Koszt własny sprzedaży	(664 392)	(21)	(497 214)	(32)	(152 378)	(39 995)	(1 354 032)	3 215	(1 350 817)
<i>Koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych</i>	<i>(632 221)</i>	-	<i>(493 337)</i>	-	<i>(152 378)</i>	<i>(39 995)</i>	<i>(1 317 931)</i>	<i>3 215</i>	<i>(1 314 716)</i>
Zysk brutto ze sprzedaży	258 014	(21)	163 112	262	19 718	18 214	459 299	2 921	462 220
Pozostałe przychody									5 961
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto									57 615
Koszty marketingu i sprzedaży									(31 400)
Koszty ogólnego zarządu									(54 745)
Pozostałe koszty									(2 788)
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć									29 913
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu									-
Zysk operacyjny									466 776

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku, jedynym kontrahentem, od którego Grupa osiągnęła przychody przekraczające ponad 10% łącznych przychodów Grupy jest Vantage Development S.A., podmiot powiązany z Grupą poprzez wspólnego właściciela, czyli Grupę TAG Immobilien AG (szczegóły w Nocie 30).

W latach zakończonych 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie osiągnęła przychodów od pojedynczego zewnętrznego kontrahenta, które stanowiłyby 10% lub więcej łącznych przychodów Grupy.

9. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa zawarła umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) z YULA LUX S.À R.L. z siedzibą w Luksemburgu ("Partner"), podmiotem należącym do funduszu zarządzanego przez Centerbridge Partners LLP, w celu wspólnej realizacji trzech projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Gdyni i Gdańsku. W ramach realizacji umowy, Grupa sprzedała 50% udziałów w spółkach Inwestycja 2016 Sp. z o.o., Affane Sp. z o.o. oraz Zaspas Project Sp. z o.o. - swoich trzech spółkach zależnych zaangażowanych w realizację ww. projektów. Łączne wynagrodzenie otrzymane przez Grupę od Partnera wyniosło 99 711 tys. PLN (w tym 13 869 tys. PLN podatków związanych z transakcją (głównie VAT) oraz 3 662 tys. PLN refakturowanych nakładów).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa zawarła również umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) z YULA LUX S.À R.L. w celu wspólnej realizacji projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Warszawie (dzielnica Ursus). W wykonaniu umowy Grupa zbyła na rzecz Partnera 50% udziałów posiadanych w podmiocie Grupy realizującym powyższy projekt. Umowa sprzedaży udziałów zawierała określone warunki, które musiały zostać spełnione przez Grupę, aby prawo własności udziałów zostało formalnie przeniesione na Partnera. W dniu 31 lipca 2024 roku, Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży udziałów, sprzedając 50% udziałów w ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. na rzecz YULA LUX S.À R.L. Wynagrodzenie otrzymane przez Grupę od Partnera wyniosło 15 192 tys. PLN (otrzymane w roku 2023 w formie zaliczki przed finalizacją transakcji, która miała miejsce w roku 2024).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, roku Grupa nie sprawowała kontroli nad spółkami Inwestycja 2016 Sp. z o.o., Affane Sp. z o.o. i Zaspas Project Sp. z o.o., natomiast sprawowała wspólną kontrolę nad tymi podmiotami wraz z Partnerem. Na dzień 31 grudnia 2024 roku oprócz wymienionych powyżej trzech podmiotów, jednostką współkontrolowaną była również spółka ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. Sytuacja ta utrzymała się również na dzień 31 grudnia 2025 roku, z wyjątkiem spółki Zaspas Project Sp. z o.o., w której w wyniku odkupienia 1% udziałów i zmianie zapisów umowy pomiędzy Partnerami, Grupa odzyskała kontrolę nad wyżej wymienionym podmiotem (szczegóły w Nocie 9.3).

Wspólna kontrola z Partnerem wynika z konkretnych ustaleń umownych wynikających z umowy wspólnego przedsięwzięcia, w szczególności związanych z faktem, że zarówno Grupa, jak i Partner mają prawo do mianowania równej liczby członków zarządu w wyżej wymienionych podmiotach, którzy są zobowiązani do wspólnego działania, tj. decyzje dotyczące wszystkich istotnych operacji wspólnych przedsięwzięć wymagają jednomyślnej zgody obu partnerów.

Opisane powyżej wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Poniższa tabela podsumowuje łączny wpływ zawarcia transakcji wspólnych przedsięwzięć na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, na dzień sprzedaży 50% udziałów przez Grupę i ustanowienia wspólnej kontroli nad ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o.:

	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)
Wartość aktywów netto zbytych na dzień transakcji (aktywa netto ujemne) (3)	3 513
Otrzymane wynagrodzenie (2)	15 192
Wartość zatrzymanych udziałów	15 192
Należności Grupy ROBYG od ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (3)	4 553
Zobowiązania Grupy ROBYG wobec ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (3)	(20 155)
Zysk na transakcji (1)	18 295

- (1) ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. stanowił przedsięwzięcie, więc zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości na utracie kontroli nad przedsięwzięciem Grupa ujęła cały zysk (tj. zysk z części zbytych udziałów na rzecz drugiego inwestora oraz zysk z wyceny zatrzymanego udziału do wartości godziwej). Zysk na transakcji jest prezentowany w pozycji „Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć” w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.
- (2) Wynagrodzenie otrzymane od drugiego inwestora w formie pieniężnej zaliczki w 2023 roku, prezentowane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.
- (3) W ramach zbytych na dzień transakcji aktywów netto, znajdowały się m.in. środki pieniężne w kwocie 25 370 tys. PLN (zaprezentowane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej w pozycji „Środki pieniężne wniesione do wspólnego przedsięwzięcia”). Jednocześnie zobowiązania pożyczkowe wobec Grupy ROBYG wyniosły na ten dzień 4 553 tys. PLN (kwota spłacona przez ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. po dniu utraty kontroli i zaprezentowana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej w pozycji „Spłaty odsetek od pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom”), natomiast należności wekslowe od Grupy ROBYG wyniosły na ten dzień 20 155 tys. PLN (do dnia bilansowego zakończonego 31 grudnia 2024 roku z kwoty tej spłacone zostało 13 085 tys. PLN i zaprezentowane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności finansowej w pozycji „Spłata zobowiązań z tytułu weksli własnych”). Na dzień utraty kontroli należności Grupy ROBYG od ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. oraz zobowiązania Grupy ROBYG wobec ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. zostały ujęte, gdyż są saldami z podmiotem niekonsolidowanym metoda pełną; ujęte należności i zobowiązania wpłynęły na wynik na utracie kontroli.

Poniższa tabela podsumowuje łączny wpływ zawarcia transakcji wspólnych przedsięwzięć na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, na dzień sprzedaży 50% udziałów przez Grupę i ustanowienia wspólnej kontroli nad wyżej opisanymi podmiotami:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)	Razem
Wartości godziwe aktywów netto na dzień utraty kontroli	39 061	64 692	3	103 756
Otrzymane wynagrodzenie (1)	43 327	38 850	3	82 180
Należność pożyczkowa ROBYG od wspólnych przedsięwzięć na datę utraty kontroli	31 954	38 850	-	70 804
Całkowity zysk na transakcji	36 220	13 008	-	49 228
Eliminacja zysku (2)	12 424	6 504	-	18 928
Korekty konsolidacyjne	(946)	1 333	-	387
Zysk na transakcji (3)	24 742	5 171	-	29 913

Wpływy pieniężne ze sprzedaży są następujące:

Środki pieniężne zbyte	(288)	(4)	-	(292)
Otrzymane wynagrodzenie (1)	43 327	38 850	3	82 180
Wpływ środków pieniężnych netto	43 039	38 846	3	81 888

- (1) Łączne wynagrodzenie otrzymane przez Grupę od Partnera wyniosło 99 711 tys. PLN (w tym 13 869 tys. PLN dotyczyło podatków transakcyjnych (głównie VAT) oraz 3 662 tys. PLN dotyczyło refakturowanych nakładów).
- (2) Ze względu na fakt, iż na datę utraty kontroli i objęcia współkontroli, wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia wynosiła zero (wspólne przedsięwzięcia finansowane były pożyczkami od udziałowców z minimalną kwotą kapitału zakładowego) i nie pozwalała na eliminację części zysku przypadającego na udział inwestora, kwota zysku, która podlegała eliminacji została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako odroczonego zysku w ramach „Pozostałych zobowiązań” (szczegółowy w Nocie 27).
- (3) Prezentowane w pozycji „Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć” w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku.

9.1. Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia rozliczane metodą praw własności

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2025 roku	34 123
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	10 531
Rozliczenie udziału Grupy w nieujętych uprzednio udziałach w stratach z lat ubiegłych	(7 637)
Konwersja pożyczki na kapitał własny - Affane Sp. z o.o.	5 131
Objęcie kontroli nad Zaspą Project Sp. z o.o.	(4 822)
Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2025 roku	37 326

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2024 roku	-
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	13 457
Rozliczenie udziału Grupy w nieujętych uprzednio udziałach w stratach z lat ubiegłych	(186)
Konwersja pożyczki na kapitał własny - Zaspą Project Sp. z o.o.	5 660
Wartość zatrzymanych udziałów - ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o.	15 192
Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2024 roku	34 123

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2023 roku	-
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	-
Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2023 roku	-

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie rozpoznała udziału w stratach netto poniesionych przez wspólne przedsięwzięcia w kwocie 4 480 tys. PLN ze względu na fakt, iż wartość inwestycji w te przedsięwzięcia na dzień bilansowy wyniosła zero. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa nie rozpoznała strat netto poniesionych przez wspólne przedsięwzięcia w kwocie 3 343 tys. PLN, ale jednocześnie rozliczyła nierozliczone straty z lat ubiegłych w kwocie 186 tys. PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa rozliczyła wszystkie nierozliczone w latach 2023 i 2024 straty netto poniesione przez wspólne przedsięwzięcia w łącznej wartości 7 637 tys. PLN.

9.2. Skrócone informacje finansowe

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (1) (projekt w Gdańsku)
<u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>				
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	252 503	75 627	148 432	-
Zapasy	212 663	1 879	142 783	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25 499	561	3 974	-
Indywidualne rachunki powiernicze	10 478	141	792	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 184	-	1 968	-
Aktywa ogółem	253 687	75 627	150 400	-
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	90 305	1 598	30 487	-
Zaliczki otrzymane od klientów	69 552	10	26 619	-
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	167 381	-	116 774	-
Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych	117 400	-	116 774	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	2 673	-	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	1 086	1 098	110	-
Zobowiązania ogółem	258 397	5 369	147 376	-
Aktywa netto	(5 085)	70 258	3 029	-
Udział Grupy w aktywach netto (%)	50%	50%	50%	-
Udział Grupy w aktywach netto	(2 542)	35 129	1 515	-
Korekty konsolidacyjne	2 855	380	(11)	-
Wartość bilansowa udziałów Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	313	35 509	1 504	-

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (1) (projekt w Gdańsku)
<u>Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u>				
Sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	54 399	94 679	-	-
Przychody z tytułu najmu	-	-	4 056	-
Koszt własny sprzedaży	(38 056)	(82 526)	(2 547)	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(4 836)	(428)	(3 084)	(18)
Przychody/ (koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	432	5 039	236	41
Podatek dochodowy	(2 295)	(4 470)	252	(21)
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	9 725	12 326	(1 079)	90
Udział Grupy w zyskach/(stratach) (%)	50%	50%	50%	50%
Udział Grupy w zyskach/(stratach)	4 863	6 163	(540)	45
Rozliczenie udziału Grupy w nierozliczonych stratach z lat ubiegłych	(4 550)	-	(3 087)	-
Udział Grupy z zyskach/(stratach) metodą praw własności wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	313	6 163	(3 627)	45

(1) W tabeli zaprezentowano wynik netto za okres, w którym Zaspa Project Sp. z o.o. była wspólnym przedsięwzięciem. W trakcie 2025 roku, Grupa ponownie objęła kontrolę nad jednostką (szczegóły w Nocie 9.3).

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	127 969	150 824	118 286	108 547
Zapasy	111 819	83 781	108 898	104 543
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 750	19 791	4 922	3 647
Indywidualne rachunki powiernicze	6 216	34 794	3 027	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 479	-	1 551	411
Aktywa ogółem	131 448	150 824	119 837	108 958
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	57 427	76 239	17 897	2 571
Zaliczki otrzymane od klientów	46 100	73 448	4 249	2 195
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	88 831	-	108 062	96 827
Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych	88 831	-	108 062	96 827
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	12 180	-	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	-	4 265	30	-
Zobowiązania ogółem	146 258	92 684	125 989	99 398
Aktywa netto	(14 810)	58 140	(6 152)	9 560
Udział Grupy w aktywach netto (%)	50%	50%	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto	(7 405)	29 070	(3 076)	4 780
Korekty konsolidacyjne	2 855	276	(11)	(3)
Nie ujęty udział Grupy w stratach	4 550	-	3 087	-
Wartość bilansowa udziałów Grupy we wspólnym przedsiębiorstwie	-	29 346	-	4 777

Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
Sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	-	279 441	-	-
Przychody z tytułu najmu	-	-	3 700	-
Koszt własny sprzedaży	-	(240 234)	(2 398)	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3 978)	(190)	(2 370)	(935)
Przychody/ (koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	(2 420)	1 172	(623)	(783)
Podatek dochodowy	1 171	(11 935)	337	324
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	(5 227)	28 307	(1 457)	(1 394)
Udział Grupy w zyskach/(stratach) (%)	50%	50%	50%	50%
Udział Grupy w zyskach/(stratach)	(2 614)	14 154	(729)	(697)
Nieujęty udział w stratach/ (Rozliczenie udziału Grupy w nierozliczonych stratach)	2 614	-	729	(186)
Udział Grupy z zyskach/(stratach) metodą praw własności wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	-	14 154	-	(883)

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
<u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>			
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	71 513	102 429	115 003
Zapasy	68 019	81 783	93 629
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51	16	8
Aktywa trwałe ogółem	2 267	1 213	87
Aktywa ogółem	73 780	103 642	115 090
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	2 146	229	-
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	81 260	108 125	115 456
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pozostałych zobowiązań i rezerw)	81 260	108 125	115 456
Zobowiązania ogółem	83 406	108 354	115 456
Aktywa netto	(9 626)	(4 712)	(366)
Udział Grupy w aktywach netto (%)	50%	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto	(4 813)	(2 356)	(183)
Korekty konsolidacyjne	2 877	(2)	(3)
Nieujęty udział Grupy w stratach netto	1 936	2 358	186
Wartość bilansowa udziałów Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	-	-	-
<u>Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u>			
Przychody/(koszty) finansowe, netto	(3 835)	(6 379)	(426)
Podatek dochodowy	907	1 213	87
Zysk (strata) netto / Całkowite dochody ogółem	(3 873)	(4 717)	(371)
Udział Grupy w zyskach/(stratach) (%)	50%	50%	50%
Udział Grupy w zyskach/(stratach)	(1 936)	(2 358)	(186)
Nieujęty udział w stratach	1 936	2 358	186
Udział Grupy z zyskach/(stratach) metodą praw własności wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	-	-	-

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, w związku z zawarciem nowych umów kredytowych, istniały zabezpieczenia obejmujące w szczególności m.in. pełnomocnictwa do ustanowienia zabezpieczeń hipotecznych na gruntach posiadanych przez wspólne przedsięwzięcia, zastawy na wybranych aktywach, zabezpieczenia na rachunkach bankowych, przelewy wierzytelności oraz umowy podporządkowania wierzytelności. Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, nie istniały żadne zabezpieczenia ustanowione na aktywach wspólnych przedsięwzięć Grupy.

Działalność wszystkich wspólnych przedsięwzięć jest kontynuowana. Sprawozdania finansowe wszystkich wspólnych przedsięwzięć są sporządzane na ten sam dzień sprawozdawczy co sprawozdania Grupy.

9.3. Objęcie kontroli nad jednostką nie stanowiącą przedsięwzięcia lecz grupę aktywów

Jak opisano w Nocie 4.1 oraz Nocie 9.1, w dniu 6 sierpnia 2025 roku, Grupa nabyła 1% udziałów w spółce Zaspa Project Sp. z o.o., która uprzednio klasyfikowana była jako wspólne przedsięwzięcie wyceniane metodą praw własności (50% udziałów).

W wyniku tej transakcji udział Grupy w kapitale spółki Zaspa Project Sp. z o.o. wzrósł z 50% do 51% i jednocześnie dokonano zmian w dotychczasowej umowie zawartej z Partnerem tego wspólnego przedsięwzięcia. W wyniku zmian zapisów umownych, zgodnie z osądem przedstawionym w Nocie 4.1, Grupa uznała, że objęła kontrolę nad spółką Zaspa Project Sp. z o.o. W konsekwencji, począwszy od dnia przejęcia, spółka Zaspa Project Sp. z o.o. została ujęta jako jednostka zależna w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Celem opisanej powyżej transakcji było ujednolicenie podejścia z nowo zawieranymi umowami z tym samym Partnerem. Grupa planuje na posiadanym przez spółkę gruncie zlokalizowanym w Gdańsku prowadzić inwestycję deweloperską (lokalne mieszkalne na sprzedaż), której rozpoczęcie planowane jest na 2026 rok.

Grupa zastosowała test koncentracji zgodnie z MSSF 3 i uznała, że objęto kontrolę nad spółką, która nie stanowi „przedsięwzięcia” lecz grupę aktywów, ponieważ zasadniczo cała wartość godziwa jest skoncentrowana w jednym składniku aktywów oraz na moment przejęcia nie istniała zorganizowana działalność, w tym nie występowały istotne procesy.

Ujęcie księgowe objęcia kontroli etapami nad jednostką, która nie stanowi przedsięwzięcia, nie jest uregulowane w MSSF i ze względu na brak specyficznych wytycznych w tym zakresie, Grupa ustaliła politykę rachunkowości wyceny według skumulowanego kosztu. W związku z tym, uprzednio posiadane udziały ujęto według „kosztu” (tj. dotychczasowej wartości bilansowej odzwierciedlonej w metodzie praw własności), nabyte 1% ujęto według ceny nabycia, a udział 49% przypadający na udziałowców niekontrolujących wyceniono do wartości godziwej. W związku z powyższym, na datę objęcia kontroli nie powstaje zysk na przeszacowaniu uprzednio posiadanego udziału do wartości godziwej, gdyż udział ten ujmowany jest według „skumulowanego kosztu”. Ze względu na fakt, iż transakcja nie stanowiła nabycia przedsięwzięcia, na dzień transakcji Grupa nie rozpoznała odroczonego podatku dochodowego od różnic przejściowych między wartością bilansową, a podatkową nabytych aktywów i zobowiązań.

	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
Wartość bilansowa poprzednio posiadanego udziału (50%) (szczegóły Nota 9.1)	4 822
Cena nabycia 1% udziałów (w środkach pieniężnych) (1)	247
Wartość godziwa udziału niekontrolującego (49%)	11 282
	16 351

- (1) Cena nabycia 1% udziałów zgodnie z umową nabycia udziałów, wyniosła 247 tys. PLN. Dodatkowo, Grupa przelała na rzecz Partnera 1 002 tys. PLN tytułem spłaty części udzielonej pożyczki, tak aby zaangażowanie pożyczkowe Grupy oraz Partnera odzwierciedlało ten sam procent, co zaangażowanie w kapitale własnym Zaspa Project sp. z o.o.. W spółce Zaspa Project Sp. z o.o. na dzień nabycia kontroli posiadała środki pieniężne w kwocie 434 tys. PLN. Powyższe przepływy zaprezentowane zostały w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej.

Poniższa tabela podsumowuje wartość rozpoznanych przez Grupę oraz udziały niekontrolujące aktywów netto na dzień objęcia kontroli nad spółką Zaspą Project Sp. z o.o.

	Zaspą Project sp. z o.o. na dzień objęcia kontroli
Aktywa trwałe	390
Aktywa obrotowe, w tym:	118 865
Zapasy	117 683
Środki pieniężne	434
Zobowiązania długoterminowe	100 960
Zobowiązania krótkoterminowe	1 944
Aktywa netto	16 351
Udziały niekontrolujące zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	11 282

10. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

10.1. Przychody według rodzaju oraz momentu ich ujęcia

10.1.1 Przychody według rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	1 100 345	1 116 457	1 735 823
Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Nocie 30)	264 430	88 108	14 854
Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia) (szczegóły w Nocie 30)	140 674	78 405	944
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	6 609	4 205	6 457
Przychody ze sprzedaży gruntów od podmiotów niepowiązanych (szczegóły w Nocie 20.2)	12 572	3 000	44 350
Przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów na grunt od podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Notach 20.2 i 30)	10 977	-	-
Zysk z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (szczegóły w Nocie 18)	-	183	5 174
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych	10 507	10 995	5 435
Razem przychody ze sprzedaży	1 546 114	1 301 353	1 813 037

10.1.2. Przychody według momentu ujęcia

Przychody generowane przez Grupę, w tym w szczególności przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych oraz przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów na grunty są przychodami rozpoznawanymi w określonym momencie (point in time). Jedynie przychody z usług świadczonych do podmiotów powiązanych oraz przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości są przychodami rozpoznawanymi w czasie (over time).

10.2. Przychody a segmenty operacyjne

Segmenty operacyjne Grupy zostały wyodrębnione zgodnie z MSSF 8 na podstawie lokalizacji geograficznych (segment warszawski, trójmiejski, wrocławski, poznański oraz łódzki).

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, usług oraz najmu są alokowane do poszczególnych segmentów geograficznych zgodnie z lokalizacją realizowanych projektów i nieruchomości.

Szczegółowe dane liczbowe dotyczące:

- przychodów według segmentów geograficznych,
- rozbieżności przychodów na rzecz podmiotów powiązanych i niepowiązanych,
- przychodów z najmu, zaprezentowano w Nocie 8.

10.3. Salda aktywów i zobowiązań z tytułu umów

Na dzień bilansowy Grupa nie posiada aktywów z tytułu umów z klientami z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, w szczególności należności kontraktowych, gdyż faktury sprzedaży na rzecz klientów wystawiane są po otrzymaniu wpłat (zaliczek na poczet nabycia lokali) zgodnie z harmonogramami płatności zawartymi w umowach sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych. Otrzymane od klientów zaliczki ujmowane są jako zobowiązania z tytułu umów z klientami i rozpoznawane w przychodach w momencie spełnienia zobowiązań do wykonania. Prezentacja zaliczek otrzymanych od klientów została szczegółowo omówiona w Nocie 10.5.

10.4. Niewykonane zobowiązania do wykonania świadczeń

Grupa oczekuje, że ujęcie przychodów z tytułu niewykonanych zobowiązań do sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych nastąpi w następujących okresach:

		Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Do 12 miesięcy od dnia bilansowego	Cena transakcyjna wynikająca z zawartych umów, w tym:	1 330 934	1 121 888	1 212 100
	Kwota otrzymanej zaliczki, stanowiąca zobowiązanie z tytułu umów z klientami	416 039	497 467	702 986
	Kwota do otrzymania od klientów	914 895	624 421	509 114
12 – 24 miesięcy od dnia bilansowego	Cena transakcyjna wynikająca z zawartych umów, w tym:	321 603	440 380	318 507
	Kwota otrzymanej zaliczki, stanowiąca zobowiązanie z tytułu umów z klientami	81 104	11 049	20 756
	Kwota do otrzymania od klientów	240 499	429 331	297 751
	Razem	1 652 537	1 562 268	1 530 607

W ramach świadczonych przez Grupę usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) na rzecz jednostek powiązanych niezrealizowane, lecz zakontraktowane przychody na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiły 572 829 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiły 304 150 tys. PLN, a na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiły 154 169 tys. PLN. Przychody te realizowane są w miarę tempa wykonywania prac.

Grupa świadczy na rzecz jednostek powiązanych inne usługi, w tym m.in. księgowe, administracyjne, marketingowe, wsparcia sprzedaży. W odniesieniu do tych usług nie ujawnia wartości niewykonanych zobowiązań do wykonania świadczeń w związku z faktem, iż fakturowanie sprzedaży z tytułu tych usług odzwierciedla progres realizacji świadczenia dla tych podmiotów.

10.5. Zobowiązania z tytułu umów z klientami - zaliczki

10.5.1 Zmiana salda zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu umów sprzedaży lokali

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Saldo na początek okresu	508 516	723 742	798 214
Zaliczki otrzymane od klientów w okresie	1 085 917	1 202 828	1 662 948
Przychody rozpoznane w okresie	(1 100 345)	(1 116 457)	(1 735 823)
Zmiany związane z (wejściem)/wyjściem we wspólne przedsięwzięcia	1 944	(297 857)	(1 086)
Pozostałe zmiany	1 111	(3 740)	(511)
Saldo na koniec okresu	497 143	508 516	723 742

10.5.2. Wyjaśnienie zmian sald zobowiązań z tytułu umów z klientami

Zmiany salda zaliczek otrzymanych od klientów w okresie sprawozdawczym wynikały głównie z:

- zawierania nowych umów sprzedaży lokali w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę w poszczególnych segmentach geograficznych,
- rozpoznania przychodów w momencie przekazania klientom kontroli nad lokalami,
- harmonogramu realizacji inwestycji deweloperskich.

11. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	(754 745)	(814 561)	(1 314 716)
Koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.)	(250 796)	(80 095)	(8 911)
Koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia)	(130 231)	(61 389)	(275)
Koszt działalności w zakresie najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	(1 436)	(764)	(3 083)
Koszt własny sprzedanych gruntów podmiotom niepowiązanym (szczegóły w Nocie 20.2)	(10 233)	-	(19 249)
Koszt własny sprzedanych gruntów i nakładów na grunt podmiotom powiązanym (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Nocie 20.2)	(7 200)	-	-
Pozostałe koszty	(13 002)	(18 582)	(4 583)
Razem koszt własny sprzedaży	(1 167 643)	(975 391)	(1 350 817)

12. KOSZTY I PRZYCHODY

12.1. Pozostałe przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Rozwiązanie rezerw (szczegóły w Nocie 26)	1 644	193	3 224
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	3 121	126	178
Kary od klientów i podwykonawców	411	529	685
Odpis zobowiązań	409	1 942	825
Rozwiązanie odpisu na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do należności (szczegóły w Nocie 22.2)	1 012	84	251
Odszkodowania i ugody	1 114	325	419
Pozostałe	432	321	379
Razem pozostałe przychody	8 143	3 520	5 961

12.2. Pozostałe koszty

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Utworzone rezerwy (szczegóły w Nocie 26)	(2 939)	(4 572)	(319)
Odpis na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do należności (szczegóły w Nocie 22.2)	(427)	(419)	(608)
Spisane należności	(1 406)	(447)	(438)
Darowizny	(241)	(517)	(294)
Koszty spraw sądowych	(493)	(484)	(356)
Strata ze zbycia i likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	(270)	(380)	(2)
Odszkodowania	(357)	(345)	(498)
Pozostałe	(296)	(543)	(273)
Pozostałe koszty ogółem	(6 429)	(7 707)	(2 788)

12.3. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Przychody z tytułu odsetek bankowych	6 345	17 077	7 571
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym	1	217	-
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (szczegóły w Nocie 30)	10 707	14 033	7 856
Przychody z tytułu odsetek od weksli otrzymanych od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	23	131	-
Efekt dyskonta	3 911	2 319	4 612
Zysk z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) (szczegóły w Nocie 32.1)	-	193	-
Przychody z tytułu różnic kursowych netto	-	-	742
Pozostałe	1 072	485	991
Przychody finansowe ogółem	22 059	34 455	21 772

12.4. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Odsetki od kredytów bankowych	(3 994)	(856)	(2 141)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	(172)	(38)	(165)
Odsetki od weksli własnych do podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	(2 444)	(632)	-
Odsetki od obligacji	(7 569)	(4 152)	(3 281)
Odsetki od pozostałych zobowiązań	(13)	(100)	(614)
Koszty finansowe z tytułu leasingu	(1 415)	(1 464)	(1 332)
Prowizje bankowe	(2 306)	(2 451)	(1 692)
Opłaty związane z notowaniem obligacji Spółki na rynku publicznym	(49)	(28)	(31)
Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) (szczegóły w Nocie 32.1)	(2 303)	-	(14 230)
Koszty z tytułu różnic kursowych netto	(291)	-	-
Pozostałe	(336)	(24)	(814)
Koszty finansowe ogółem	(20 892)	(9 745)	(24 300)

12.5. Koszty według rodzajów

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Nabyte grunty	(479 114)	(398 859)	(206 720)
Amortyzacja (szczegóły w Nocie 12.6)	(7 440)	(6 879)	(6 427)
Zużycie materiałów i energii	(17 432)	(16 996)	(15 410)
Usługi budowlane	(1 002 519)	(664 121)	(807 141)
Inne usługi obce	(206 187)	(132 038)	(105 911)
Podatki i opłaty	(19 571)	(14 527)	(15 467)
Koszty świadczeń pracowniczych (szczegóły w Nocie 12.4)	(64 101)	(51 991)	(47 109)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 748)	(2 019)	(1 800)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	(1 799 112)	(1 287 430)	(1 205 985)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(1 167 643)	(975 391)	(1 350 817)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(36 880)	(24 111)	(31 400)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(70 076)	(62 254)	(54 745)
Zmiana stanu zapasów	(524 513)	(225 674)	230 977

12.6. Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych (szczegóły w Nocie 16)	(6 815)	(6 486)	(5 841)
Amortyzacja wartości niematerialnych (szczegóły w Nocie 19.2)	(625)	(393)	(586)
Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem	(7 440)	(6 879)	(6 427)

12.7. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Wynagrodzenia	(50 767)	(41 058)	(37 862)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(10 364)	(8 858)	(7 618)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(2 970)	(2 075)	(1 629)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	(64 101)	(51 991)	(47 109)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(35 240)	(25 697)	(23 525)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(3 994)	(3 612)	(2 994)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(24 867)	(22 682)	(20 590)

13. PODATEK DOCHODOWY

13.1. Obciążenia podatkowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Bieżący podatek dochodowy	(43 773)	(100 485)	(85 727)
Odroczony podatek dochodowy	(37 172)	38 921	(5 959)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku wyników	(80 945)	(61 564)	(91 686)
Inne całkowite dochody			
Odroczony podatek dochodowy dotyczący straty/(zysku) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	964	2 206
Podatek wykazany w innych całkowitych dochodach	-	964	2 206

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zysk brutto	412 141	311 553	464 248
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2024: 19%, 2023: 19%)	(78 307)	(59 195)	(88 207)
Nieujęte straty podatkowe	-	-	193
Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(2 667)	-
Rozpoznanie/(spisanie) aktywów z tytułu podatku odroczonego	(782)	(718)	(2 023)
Różnice trwałe wynikające z transakcji przejęcia grupy aktywów nie będących połączeniem jednostek	(1 446)	(4 514)	(3 780)
Pozostałe przychody/(koszty) niepodatkowe	(1 089)	2 417	2 131
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	679	3 113	-
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 19,6% (2024: 19,8%, 2023: 19,7%)	(80 945)	(61 564)	(91 686)
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym wyniku finansowym	(80 945)	(61 564)	(91 686)

13.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Zapasy i zaliczki od klientów	Nieruchomości inwestycyjne – wycena do WG	Odsetki od pożyczek i kredytów	Rozliczenia międzyokre- sowe i rezerwy	Straty podatkowe	Znaki towarowe	Pochodne instrumenty finansowe	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Zobowiązania z tytułu leasingu	Pozostałe	Razem
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2022 roku	(139 854)	(43 709)	46 426	14 745	38 072	11 529	(6 274)	(20 532)	20 572	11 285	(67 740)
Korzyść podatkowa/ (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	(17 036)	2 362	5 705	3 256	(16 053)	(2 427)	2 703	1 677	(1 733)	15 587	(5 959)
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	2 206	-	-	-	2 206
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku zbycia udziałów w jednostce zależnej i utworzenia wspólnych przedsięwzięć, netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 356)	(1 356)
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2023 roku	(156 890)	(41 347)	52 131	18 001	22 019	9 102	(1 365)	(18 855)	18 839	25 516	(72 849)
Korzyść podatkowa/ (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	50 486	(3 737)	(3 216)	2 612	(6 998)	(2 427)	(37)	(739)	782	2 195	38 921
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	964	-	-	-	964
Usunięcie Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wyniku zbycia udziałów w jednostce zależnej i utworzenia wspólnych przedsięwzięć, netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2 651)	(2 651)
Transfery	(3 058)	3 058	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2024 roku	(109 462)	(42 026)	48 915	20 613	15 021	6 675	(438)	(19 594)	19 621	25 060	(35 615)
Korzyść podatkowa/ (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	(37 471)	(22 246)	20 965	(6 893)	7 591	(2 427)	438	(2 677)	2 657	2 891	(37 172)
Korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40)	(40)
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku objęcia kontroli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	390	390
Transfery	(11 581)	11 581	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2025 roku	(158 514)	(52 691)	69 880	13 720	22 612	4 248	-	(22 271)	22 278	28 301	(72 437)

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
100 875	83 437	67 749
(173 312)	(119 052)	(140 598)
(72 437)	(35 615)	(72 849)

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, Grupa posiadała niewykorzystane straty podatkowe w wysokości 840 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 1 127 tys. PLN, 31 grudnia 2023 roku: 1 147 tys. PLN), z czego ostatnie które można odliczyć od przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu w spółkach, w których powstały, wygasają z dniem 31 grudnia 2030 roku. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie zostały rozpoznane w zakresie tych strat, ponieważ nie mogą zostać odliczone od zysków podlegających opodatkowaniu w innych jednostkach Grupy, a powstały w jednostkach Grupy, w których na dany moment nie ma pewności co do możliwości ich odzyskania w dającej się przewidzieć przyszłości. Jeżeli Grupa mogłaby rozpoznać wszystkie nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, zysk Grupy zwiększyłby się o 160 tys. PLN. (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 214 tys. PLN, 31 grudnia 2023 roku: 218 tys. PLN).

14. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	317 778	250 936	373 827
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	289 401 199	289 401 199
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)	1,10	0,87	1,29

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, nie było żadnych instrumentów rozładniających.

15. 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 18 czerwca 2025 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto wypracowanego przez Spółkę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku poprzez przeznaczenie całości zysku, tj. 328 990 tys. PLN na kapitał zapasowy (ujęty w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych).

Zarząd ROBYG S.A. zarekomendował, aby zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2025 roku, został przeznaczony na kapitał zapasowy (ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych).

Za lata zakończone: 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie zadeklarowała dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy dla akcjonariuszy niekontrolujących.

16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	Środki transportu	Prawo do użytkowania pojazdów (1)	Budynki i budowle	Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2025 roku	474	4 692	10 966	27 953	4 578	48 663
Nabycia	10	4 594	1 266	1 157	952	7 979
Zbycia i likwidacje	(754)	(1 470)	(3 899)	(360)	(116)	(6 599)
Pozostałe	2 535	(1 933)	(99)	-	(56)	447
Koszt na dzień 31 grudnia 2025 roku	2 265	5 883	8 234	28 750	5 358	50 490
Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2025 roku	459	2 306	4 318	10 395	3 948	21 426
Odpis amortyzacyjny za okres	136	1 109	1 072	3 724	774	6 815
Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(588)	(1 137)	(932)	(360)	(111)	(3 128)
Pozostałe	1 946	(1 347)	(110)	14	(56)	447
Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2025 roku	1 953	931	4 348	13 773	4 555	25 560
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2025 roku	15	2 386	6 648	17 558	630	27 237
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2025 roku	312	4 952	3 886	14 977	803	24 930

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku	Środki transportu	Prawo do użytkowania pojazdów (1)	Budynki i budowle	Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2024 roku	1 687	3 683	11 457	26 014	7 659	50 500
Nabycia	-	1 158	2 527	2 490	867	7 042
Zbycia i likwidacje	(1 362)	-	(3 018)	(551)	(3 948)	(8 879)
Pozostałe	149	(149)	-	-	-	-
Koszt na dzień 31 grudnia 2024 roku	474	4 692	10 966	27 953	4 578	48 663
Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2024 roku	1 606	1 614	5 758	7 365	7 108	23 451
Odpis amortyzacyjny za okres	65	841	1 220	3 581	779	6 486
Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(1 361)	-	(2 660)	(551)	(3 939)	(8 511)
Pozostałe	149	(149)	-	-	-	-
Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2024 roku	459	2 306	4 318	10 395	3 948	21 426
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2024 roku	81	2 069	5 699	18 649	551	27 049
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2024 roku	15	2 386	6 648	17 558	630	27 237

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	Środki transportu	Prawo do użytkowania pojazdów (1)	Budynki i budowle	Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2023 roku	2 357	3 554	10 737	21 287	7 034	44 969
Nabycia	-	185	720	4 727	625	6 257
Zbycia i likwidacje	(726)	-	-	-	-	(726)
Pozostałe	56	(56)	-	-	-	-
Koszt na dzień 31 grudnia 2023 roku	1 687	3 683	11 457	26 014	7 659	50 500
Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2023 roku	2 052	929	4 679	4 220	6 429	18 309
Odpis amortyzacyjny za okres	197	741	1 079	3 145	679	5 841
Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(699)	-	-	-	-	(699)
Pozostałe	56	(56)	-	-	-	-
Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2023 roku	1 606	1 614	5 758	7 365	7 108	23 451
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2023 roku	305	2 625	6 058	17 067	605	26 660
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2023 roku	81	2 069	5 699	18 649	551	27 049

(1) Na dzień 31 grudnia 2025 roku, wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych będących w posiadaniu spółek Grupy na podstawie umów leasingu wynosiła 19 929 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 19 944 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 20 718 tys. PLN) i dotyczyła: powierzchni biurowych w kwocie 14 977 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 17 558 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 18 649 tys. PLN) oraz pojazdów w kwocie 4 952 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 2 386 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 2 069 tys. PLN), (szczegóły w Nocie 17).

17. LEASING

17.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu – Grupa jako leasingobiorca

- a. Grupa użytkuje grunty w ramach prawa wieczystego użytkowania gruntów, dla którego zgodnie z MSSF 16 rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania (prezentowany w pozycji Zapasy i Nieruchomości inwestycyjne w zależności od przeznaczenia danego gruntu) w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące prawa wieczystego użytkowania gruntów zostały wycenione w wartości bieżącej przyszłych nieuniknionych opłat leasingowych za pozostały okres wieczystego użytkowania, zdyskontowanych przy użyciu krańcowej stopy procentowej Grupy. Całość zobowiązania z tytułu leasingu dotycząca wieczystego użytkowania gruntów zaklasyfikowanego do zapasów została ujęta jako krótkoterminowa, ponieważ zostanie w dacie rozpoznania przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych zbyta na rzecz klientów w ramach cyklu operacyjnego Grupy.

Grupa klasyfikuje zobowiązania z tytułu leasingu, które zostaną uregulowane lub przeniesione na nabywcę lokalu w trakcie cyklu operacyjnego, jako krótkoterminowe, pomimo iż okres ten przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego (szczegóły dotyczące cyklu operacyjnego w Nocie 21).

- b. Grupa jest stroną długoterminowych umów najmu powierzchni biurowych (biura administracyjne i biura sprzedaży), które zostały zaklasyfikowane jako leasing, w wyniku zastosowania wymogów MSSF 16 (szczegóły w Nocie 16).
- c. Grupa użytkuje samochody na podstawie umów, które zostały zaklasyfikowane jako leasing (szczegóły w Nocie 16). Podstawowe informacje dotyczące tych umów leasingowych są następujące:
- łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 5 883 tys. PLN,
 - wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres od 3 do 4 lat,
 - wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają korzystną opcję wykupu przedmiotu leasingu.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Grupy z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2025 roku, na dzień 31 grudnia 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu, w tym:			
Prawo użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do zapasów	57 712	64 044	57 376
Zobowiązania z tytułu wynajmu powierzchni biurowych	3 427	3 138	2 734
Leasing pojazdów	798	1 504	1 409
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowego, w tym:			
Prawo użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych	39 574	19 138	21 143
Zobowiązania z tytułu wynajmu powierzchni biurowych	12 297	14 883	16 073
Leasing pojazdów	3 444	561	419
Razem zobowiązania z tytułu leasingu	117 252	103 268	99 154

17.2. Zobowiązania z tytułu umów leasingu – Grupa jako leasingodawca

Grupa, jako leasingodawca, zawarła umowy leasingu dotyczące jej portfela nieruchomości inwestycyjnych oraz pozostałych nieruchomości. Umowy te zostały zawarte na okresy wynoszące zazwyczaj od 1 do 3 lat. Leasing został zaklasyfikowany jako leasing operacyjny.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku jak i na dzień 31 grudnia 2023 roku, przyszłe należne minimalne opłaty leasingowe wynikające z nieodwołalnych umów leasingu przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
W okresie 1 roku	6 251	7 055	2 503
W okresie od 1 do 5 lat	1 769	6 868	2 588
W okresie powyżej 5 lat	321	402	-
Razem	8 341	14 325	5 091

18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

18.1. Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych

	2025	2024	2023
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	680 224	453 200	517 050
Zysk z przeszacowania (1)	124 757	19 867	57 615
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych (2)	246 617	321 417	-
Przeniesienie z zapasów (3)	-	9 986	4 564
Przeniesienie do zapasów (4)	(77 611)	(48 270)	(118 585)
Zbycie gruntów (szczegóły w Nocie 20.2)	(98 274)	-	-
Zbycie lokali użytkowych (5)	-	(755)	(6 857)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (szczegóły w Nocie 36)	-	(78 356)	-
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	6 486	5 140	4 119
Zastosowanie MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów) (6)	20 436	(2 005)	(4 706)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:	902 635	680 224	453 200
Nieruchomości inwestycyjne	863 061	661 086	432 057
Wpływ zastosowania MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	39 574	19 138	21 143

- (1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2025 roku, na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku (jak i w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku) nie było przeniesień między poziomami hierarchii wartości godziwej wynikających z ponownej oceny klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych do poszczególnych poziomów.
- (2) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa podpisała umowy nabycia gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości 246 617 tys. PLN (321 417 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku) (szczegóły w Nocie 20.1).
- (3) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie zawarła umów najmu lokali użytkowych wcześniej zaklasyfikowanych jako zapasy (w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku zawarto takie umowy).
- (4) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektów deweloperskich na gruntach wcześniej zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.
- (5) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa zawarła ostateczną umowę zbycia lokalu użytkowego zlokalizowanego w Warszawie za kwotę 938 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy zbycia lokali użytkowych zlokalizowanych w Warszawie za łączną kwotę 12 031 tys. PLN). Przychody ze sprzedaży z tytułu zbycia wyżej wymienionych nieruchomości inwestycyjnych zostały pomniejszone o koszt własny sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 755 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (6 857 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku) (szczegóły w Nocie 10.1).
- (6) Zmiana obejmuje zwiększenie w odniesieniu do nowo nabytych gruntów oraz aktualizacji wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zmniejszenie w wyniku reklasyfikacji gruntów z pozycji nieruchomości inwestycyjnych do pozycji zapasów.

Zmiany wynikające z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto”.

18.2. Podstawa wyceny i metody wyceny

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest dwa razy do roku, tj. na dzień 30 czerwca oraz 31 grudnia zgodnie z MSSF 13 „Wycena wartości godziwej”. Dla wszystkich istotnych pozycji nieruchomości wyceny dokonywane są przez zewnętrznych niezależnych specjalistów z zakresu wycen, z wykorzystaniem odpowiednich metod wyceny, odzwierciedlających charakter oraz przeznaczenie poszczególnych nieruchomości. Mało istotne wartościowo nieruchomości inwestycyjne wyceniane są wewnętrznie.

Stosowane techniki wyceny

Metoda rezydualna

Metoda rezydualna stosowana przez Grupę stanowi odmianę podejścia rynkowego (market approach) w rozumieniu MSSF 13 i wykorzystywana jest w szczególności do wyceny gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Wartość nieruchomości określana jest jako różnica pomiędzy oczekiwaną wartością rynkową projektu deweloperskiego po jego ukończeniu a szacowanymi kosztami realizacji inwestycji oraz oczekiwaną marżą inwestora.

Metoda transakcji porównywalnych

Metoda transakcji porównywalnych polega na określeniu wartości godziwej nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i określa z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W metodzie porównania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen cech pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi (takich jak m.in. lokalizacja, otoczenie, utrudnienia w zagospodarowaniu, powierzchnia gruntu / powierzchnia planowanej inwestycji, status planistyczny itp.). Finalnie, wartość nieruchomości określana jest jako iloczyn powierzchni gruntu / powierzchni PUMiU (powierzchni użytkowej mieszkań i usług) oraz średniej ceny ze skorygowanych cen transakcyjnych.

Opis metod wyceny oraz kluczowe dane wejściowe użyte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej zostały przedstawione poniżej (nie uwzględniono wpływu korekty wynikającej z zastosowania MSSF 16 dla prawa wieczystego użytkowania gruntów):

Nieruchomość	Metoda wyceny (8)	Wartość godziwa na:			Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony:		
		31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście) (1)	Metoda rezydualna	63 742	98 281	98 281	6 301	-	23 145
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo)	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	1 438	1 438	1 438	-	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Ostrów Tumski) (2)	Metoda rezydualna/Metoda transakcji porównywalnych	184 553	120 534	128 660	64 019	17 963	21 268
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Nowy Port) (3)	Metoda rezydualna	-	29 001	50 597	-	1 904	9 628
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa) (4)	Metoda transakcji porównywalnych	-	-	18 500	-	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Piątkowo) (5)	Metoda transakcji porównywalnych / Metoda rezydualna	53 800	51 324	51 324	10 246	-	3 574
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Wilanów)	Metoda transakcji porównywalnych	246 700	-	-	1 523	-	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Włochy)	Metoda transakcji porównywalnych	59 500	55 450	55 450	4 050	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Nowe Miasto)	Metoda transakcji porównywalnych	30 001	26 710	26 557	3 240	-	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Ochota)	Metoda transakcji porównywalnych	192 100	253 065	-	29 634	-	-

Nieruchomość	Metoda wyceny (8)	Wartość godziwa na:			Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony:		
		31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Oliwa) (6)	Metoda transakcji porównywalnych	28 728	22 784	-	5 744	-	-
Lokale przeznaczone na wynajem	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	2 499	2 499	1 250	-	-	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Oliwa) (6) – przeznaczona do sprzedaży	Metoda transakcji porównywalnych	49 472	45 568	-	3 904	-	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Nowy Port) (3) - przeznaczona do sprzedaży	Metoda rezydualna	-	23 500	-	-	-	-
Lokal na wynajem w Warszawie – przeznaczony do sprzedaży (7)	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	-	9 288	-	4 944	-	-
Razem		912 533	739 442	432 057	133 605	19 867	57 615
Nieruchomości inwestycyjne - razem		863 061	661 086	432 057	124 757	19 867	57 615
Nieruchomości sklasyfikowane jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży - razem		49 472	78 356	-	8 848	-	-

- (1) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, Grupa rozpoczęła realizację kolejnych części projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 40 840 tys. PLN, natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku: 44 065 tys. PLN).
- (2) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa rozpoczęła realizację kolejnej części projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 29 765 tys. PLN).
- (3) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 29 001 tys. PLN). Na dzień 31 grudnia 2024 roku, część wartości nieruchomości gruntowej została przeniesiona do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 23 500 tys. PLN (szczegóły w Nocie 36). W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa rozpoczęła realizację części projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 23 482 tys. PLN).
- (4) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 18 500 tys. PLN).
- (5) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 7 770 tys. PLN).
- (6) Na dzień 31 grudnia 2024 roku, część nieruchomości gruntowych została przeniesiona do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 45 568 tys. PLN (szczegóły w Nocie 36).
- (7) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, jeden z lokali został przeniesiony do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 9 288 tys. PLN (szczegóły w Nocie 36). Transakcja jego sprzedaży została sfinalizowana w trakcie 2025 roku.
- (8) Zastosowane dla poszczególnych nieruchomości metody wyceny są spójne we wszystkich trzech latach sprawozdawczych. Jedynie roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, wycena części nieruchomości gruntowej w Poznaniu w dzielnicy Ostrów Tumski przeprowadzona została metodą pozostałościową, a część metodą porównawczą, podczas gdy w latach zakończonych 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku wycena całego gruntu przeprowadzona była metodą pozostałościową.

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku wyniosły 6 609 tys. PLN (4 205 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, 6 457 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku).

18.3. Dane wejściowe do wyceny wartości godziwej

Dane wejściowe wykorzystywane w procesie wyceny wartości godziwej obejmują zarówno dane obserwowalne, jak i nieobserwowalne.

Dane obserwowalne

Do danych obserwowalnych wykorzystywanych w procesie wyceny nieruchomości inwestycyjnych należą w szczególności:

- informacje o transakcjach zawieranych na aktywnym rynku nieruchomości,
- uwarunkowania planistyczne oraz prawne,
- ogólne warunki rynkowe i makroekonomiczne.

Dane nieobserwowalne

Poniżej przedstawiono istotne nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane w procesie wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Metoda rezydualna:

- średnie ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych po zakończeniu realizacji projektu deweloperskiego (PLN/m²),
- koszty budowy, infrastruktury oraz projektu architektonicznego (PLN/m²),
- stopa dyskontowa (%).

Metoda transakcji porównywalnych:

- średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych (PLN/m²),

Poniżej przedstawiono opis wybranych istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych dla celów wyceny na dzień: 31 grudnia 2025 roku:

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości
Metoda rezydualna	Średnie ceny sprzedaży (1)	13 832 – 16 847 PLN/m ²
	Koszty budowy, infrastruktury i projektu architektonicznego (1)	7 625 – 7 800 PLN/m ²
	Stopa dyskontowa (1)	7,75% - 7,90%
Metoda transakcji porównywalnych	Średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych	1 735 – 7 246 PLN/m ²

(1) W oparciu o niezależne wyceny i założenia budżetowe Grupy

31 grudnia 2024 roku:

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości
Metoda rezydualna	Średnie ceny sprzedaży (1)	13 203 – 15 662 PLN/m ²
	Koszty budowy, infrastruktury i projektu architektonicznego (1)	7 300 – 7 750 PLN/m ²
	Stopa dyskontowa (1)	7,00% - 8,15%
Metoda transakcji porównywalnych	Średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych	1 654 - 3 669 PLN/m ²

(1) W oparciu o niezależne wyceny i założenia budżetowe Grupy

31 grudnia 2023 roku:

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości
Metoda rezydualna	Średnie ceny sprzedaży (1)	13 056 – 15 357 PLN/m ²
	Koszty budowy, infrastruktury i projektu architektonicznego (1)	7 000 – 7 750 PLN/m ²
Metoda transakcji porównywalnych	Średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych	1 610 - 3 378 PLN/m ²

(1) W oparciu o niezależne wyceny i założenia budżetowe Grupy

18.4. Analiza wrażliwości

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szczególnie wrażliwa na zmiany istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych, w szczególności:

- średnich cen sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych po zakończeniu realizacji projektu deweloperskiego,
- kosztów budowy,
- stopy dyskontowej.

Zmiana powyższych parametrów mogłaby skutkować istotnym wzrostem lub spadkiem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Pomiędzy przyjętymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi występują współzależności, które mogą wzmacniać lub ograniczać wpływ zmian poszczególnych założeń na wartość godziwą.

Tabela poniżej przedstawia wpływ zmian nieobserwowalnych danych wejściowych na wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą pozostałościową w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku:

	Średnie ceny sprzedaży (zmiana wartości)		Koszty budowy (zmiana wartości)		Stopa dyskontowa (zmiana wartości)	
	-5%	+5%	-5%	+5%	- 25 pb.	+ 25 pb.
31 grudnia 2025	(48 400)	48 400	33 800	(33 800)	8 800	(8 800)
31 grudnia 2024	(67 800)	67 800	48 000	(48 000)	11 400	(11 400)
31 grudnia 2023	(87 700)	87 700	57 200	(57 200)	n/a	n/a

Tabela poniżej przedstawia wpływ zmiany nieobserwowalnych danych wejściowych na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą transakcji porównywalnych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku:

	Zmiana ceny średniej (zmiana wartości)	
	-5%	+5%
31 grudnia 2025	(38 815)	38 815
31 grudnia 2024	(11 855)	11 855
31 grudnia 2023	(13 685)	13 685

19. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

19.1. Wartość firmy

Wartość bilansowa wartości firmy na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 21 488 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 21 488 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 21 488 tys. PLN).

Test na utratę wartości wartości firmy przeprowadzono na każdy dzień bilansowy prezentowany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku nie odnotowano utraty wartości wartości firmy.

Wartość firmy jest alokowana do poszczególnych segmentów operacyjnych, dla których nabyty podmiot świadczy usługi wspierające proces deweloperski (tj. usługi w zakresie organizacji procesu sprzedaży mieszkań wybudowanych przez poszczególne spółki Grupy; zarządzania projektami deweloperskimi i obsługi klienta oraz obsługi księgowo-administracyjnej).

Wartości odzyskiwalne na dzień 31 grudnia 2025 roku, na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 roku ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta (przed opodatkowaniem) zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 10% (w 2024 roku: 15,4%, w 2023 roku: 13,2%) a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane z zastosowaniem stopy wzrostu wynoszącej 2,6% (w 2024 roku oraz w 2023 roku: 3,5%), co jest szacowaną średnią długoterminową stopą wzrostu dla sektora budownictwa mieszkaniowego.

Wyliczenie wartości użytkowej jest najbardziej podatne na założenia dotyczące:

- marży brutto jako szacowanej wartości przychodów ze świadczenia usług opisanych powyżej pomniejszonych o związane z nimi szacowane koszty,
- stopy dyskonta oraz stopy wolnej od ryzyka (stopy zwrotu z pięcioletnich obligacji rządowych), lecz uwzględnia również szacunki Zarządu dotyczące ryzyka specyficznego dla powyższych usług,
- stopy wzrostu przyjętej przy ekstrapolacji przepływów pieniężnych poza okres prognozy opartej na publikowanych analizach sektorowych oraz szacunkach Zarządu.

19.2. Inne wartości niematerialne

	2025	2024	2023
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	5 672	5 332	4 992
Zwiększenia	84	1 185	340
Zmniejszenia i likwidacje	-	(845)	-
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	5 756	5 672	5 332
Umorzenie na dzień 1 stycznia	4 545	4 997	4 411
Odpis amortyzacyjny za okres	625	393	586
Likwidacje	-	(845)	-
Umorzenie na dzień 31 grudnia	5 170	4 545	4 997
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	1 127	335	581
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	586	1 127	335

20. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTÓW

20.1. Nabycia gruntów

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa zawarła z podmiotami powiązanymi i niepowiązanymi transakcje nabycia gruntów położonych w Gdańsku, Gdyni, Warszawie i Wrocławiu w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 653 675 tys. PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych w Gdańsku, Gdyni, Warszawie i Wrocławiu w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 692 526 tys. PLN, natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych w Gdańsku i Warszawie w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 88 135 tys. PLN.

Nabyte grunty o wartości 407 058 tys. PLN (371 109 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz 88 135 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku) zostały zakwalifikowane jako Zapasy, natomiast grunty o wartości 246 617 tys. PLN zostały zakwalifikowane jako Nieruchomości inwestycyjne (ze względu na brak w pełni sprecyzowanych planów inwestycyjnych) w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 roku (321 417 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, 0 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku).

20.2. Zbycie gruntów

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży gruntów położonych w Warszawie i Gdańsku, zaklasyfikowanych jako zapasy, z podmiotami powiązanymi i niepowiązanymi (w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa nie zbywała gruntów zaklasyfikowanych jako zapasy, natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży gruntów położonych w Warszawie). Przychody ze sprzedaży tych gruntów oraz poniesionych nakładów w łącznej kwocie zbycia wynoszącej 23 549 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku: 44 350 tys. PLN) zostały zaprezentowane w pozycji Przychody ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszt własny sprzedanych gruntów i nakładów rozpoznany przez Grupę wyniósł 17 433 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku: 19 249 tys. PLN) (szczegóły w Notach 10.1 i 11). W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa nie zbyła gruntów klasyfikowanych jako zapasy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa zawarła z podmiotem niepowiązanym ostateczną umowę dotyczącą zbycia gruntu, zaklasyfikowanego jako nieruchomości inwestycyjne, położonego w Warszawie za łączną kwotę 100 146 tys. PLN (zaliczka na poczet sprzedaży tego gruntu była otrzymana w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku w kwocie 60 059 tys. PLN). Przychody ze sprzedaży dotyczące zbycia gruntu były równe wartości bilansowej gruntu, ponieważ nieruchomość ta wyceniona została według wartości godziwej, w związku z czym w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku nie ujęto zysku/straty z tytułu tej transakcji.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa zawarła z podmiotem powiązanym ostateczną umowę dotyczącą zbycia gruntu, zaklasyfikowanego jako aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży, położonego w Gdańsku za łączną kwotę 23 500 tys. PLN. Przychody ze sprzedaży dotyczące zbycia gruntu były równe wartości bilansowej gruntu, ponieważ nieruchomość była wyceniana według wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2024 roku, w związku z czym w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku nie ujęto zysku/straty z tytułu tej transakcji.

21. ZAPASY

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Aktywa obrotowe			
Grunty przeznaczone pod zabudowę	1 039 086	1 048 018	654 013
Produkcja w toku	1 132 045	585 254	616 199
Wyroby gotowe	283 079	151 443	566 895
Zaliczki na poczet usług budowlanych	12 155	13 041	18 427
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	2 466 365	1 797 756	1 855 534

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie dokonała ani nie odwróciła jakiegokolwiek odpisu dotyczącego utraty wartości lub odpisu możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w odniesieniu do wartości zapasów.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku kwota 57 712 tys. PLN (31 grudnia 2024 roku: 64 044 tys. PLN, 31 grudnia 2023 roku: 57 376 tys. PLN) ujęta w ramach pozycji Gruntów przeznaczonych pod zabudowę dotyczyła prawa wieczystego użytkowania gruntów wynikającego z zastosowania MSSF 16 (szczegóły w Nocie 17.1).

Grupa klasyfikuje zapasy do aktywów obrotowych, ponieważ oczekuje ich realizacji w ciągu normalnego cyklu operacyjnego.

Cykl operacyjny projektu deweloperskiego składa się z kilku etapów. Rozpoczyna się od nabycia nieruchomości gruntowej, na której realizowany będzie dany projekt deweloperski. Następnie obejmuje on prace projektowe, uzyskanie wszelkich niezbędnych zezwoleń, uzgodnień i decyzji oraz pozwolenia na budowę, po czym ma miejsce etap budowy zakończony uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. Cykl kończy się sprzedażą lokali mieszkalnych i komercyjnych. Cykl operacyjny szacowany jest indywidualnie dla każdego projektu deweloperskiego i trwa średnio od

3 do 5 lat. Grupa aktywuje część kosztów finansowania zewnętrznego bezpośrednio powiązaną ze sfinansowaniem nabycia gruntów oraz nakładów na realizację projektów deweloperskich ujętych jako zapasy. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana w ramach zapasów wyniosła 46 148 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku: 23 661 tys. PLN, w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku: 32 055 tys. PLN). Stopa kapitalizacji w roku 2025 wyniosła 7,3% (w 2024 roku: 8%, w 2023 roku: 5,9%).

22. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

22.1. Inne należności długoterminowe i pozostałe aktywa

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym (szczegóły w Notach 9 oraz 30)	117 086	147 714	153 274
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane	859	844	839
Pozostałe	2 999	3 213	3 328
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	120 944	151 771	157 441

Szczegóły dotyczące pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym zostały zaprezentowane w tabeli poniżej:

Pożyczko-dawca	Pożyczko-biorca	Waluta pożyczki	Saldo należności z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych (w tys. złotych)			Termin wymagalności	Oprocentowanie
			na 31 grudnia 2025 roku	na 31 grudnia 2024 roku	na 31 grudnia 2023 roku		
ROBYG S.A.	Affane Sp. z o.o.	PLN	58 386	54 030	54 062	31 maja 2028	6M WIBOR + marża
ROBYG S.A.	Zaspa Project Sp. z o.o.	PLN	-	49 268	58 583	15 grudnia 2028	6M WIBOR + marża
ROBYG S.A.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	PLN	58 700	44 416	40 629	31 maja 2028	6M WIBOR + marża
Razem pożyczki udzielone podmiotom powiązanym			117 086	147 714	153 274		

22.2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	15 098	30 479	32 272
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	149 284	132 564	74 691
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	63 051	33 824	13 935
Należności budżetowe	40 367	105 397	19 816
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane	1 946	1 926	2 353
Należności z tytułu weksli otrzymanych od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	8 157	-	-
Pozostałe należności	446	7 192	2 007
Należności ogółem, netto	278 349	311 382	145 074
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w odniesieniu do należności	3 609	5 312	5 272
Należności ogółem, brutto	281 958	316 694	150 346

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zazwyczaj otrzymywane w terminie 30 dni.

Zarówno na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, saldo należności budżetowych stanowiły głównie należności z tytułu VAT związane z transakcjami nabycia gruntów przeprowadzonymi przez Grupę.

Wykazane w ramach należności krótkoterminowych zaliczki na poczet nabycia gruntów dotyczą gruntów, co do których plany inwestycyjne Grupy na datę zapłaty zaliczki nie zostały jeszcze precyzyjnie ustalone (tj. nabyty grunt może być zarówno zaklasyfikowany jako zapasy jak i nieruchomości inwestycyjne), a decyzja w tym zakresie podejmowana jest w dacie nabycia gruntu.

Zmiany w stanie odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności przedstawiają się następująco:

	2025	2024	2023
Na dzień 1 stycznia	5 312	5 272	5 097
Obciążenia za okres	427	419	608
Wykorzystanie	(1 118)	(295)	(182)
Odwrócenie	(1 012)	(84)	(251)
Na dzień 31 grudnia	3 609	5 312	5 272

Tabela poniżej przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane				
			< 30 dni	31 – 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2025 roku	88 698	79 799	438	6 112	114	828	1 407
31 grudnia 2024 roku	73 421	66 579	1 068	590	223	981	3 980
31 grudnia 2023 roku	50 567	43 159	3 391	421	618	2 336	642

23. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	7 334	6 675	5 200
Lokaty krótkoterminowe	131 345	194 455	330 615
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (rachunki VAT)	762	9 628	5 036
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	139 441	210 758	340 851

24. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

24.1. Kapitał zakładowy

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, kapitał zakładowy Spółki wynosił 28 940 119,90 PLN i dzielił się na 289 401 199 akcji.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, wszystkie akcje posiadały wartość nominalną wynoszącą 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

PRAWA AKCJONARIUSZY

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

AKCJONARIAT

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH jest 100% akcjonariuszem Spółki.

24.2. Zyski zatrzymane, kapitał rezerwowy oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy

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

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka ma obowiązek tworzenia kapitału rezerwowego na prawdopodobne straty. W związku z powyższym, do tej kategorii kapitałów odpisywana jest kwota 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej do chwili osiągnięcia przez ten kapitał rezerwowy wysokości co najmniej 1/3 kapitału zakładowego jednostki dominującej. Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, kwota kapitału rezerwowego wynosiła 9 647 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, oprócz powyższego, nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend wynikające z przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

24.3. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	2025	2024	2023
Na dzień 1 stycznia	(2 873)	(1 926)	(661)
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	13 418	(947)	(1 265)
Konwersja pożyczki na kapitał (Krakowska Project Sp. z o.o.) (1)	6 672	-	-
Objęcie kontroli nad Zaspa Project Sp. z o.o.	11 282	-	-
Na dzień 31 grudnia	28 499	(2 873)	(1 926)

(1) W grudniu 2025 roku dokonano konwersji części kapitału pożyczki udzielonej przez Grupę oraz Partnera, w proporcji odpowiadającej posiadanym udziałom (51%/49%) na kapitał spółki Krakowska Project sp. z o.o.

Jak opisano w Nocie 9.3 oraz Nocie 4.1, w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku Grupa, nabyła kontrolę nad spółką Zaspa Project Sp. z o.o., która do dnia nabycia kontroli stanowiła wspólne przedsięwzięcie Grupy wyceniane metodą praw własności.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa zbyła 49% udziałów w spółce Krakowska Project Sp. z o.o. na rzecz YULA LUX S.À R.L. z siedzibą w Luksemburgu za łączną cenę 2.450 PLN (nie w tysiącach). Na bazie postanowień zawartej pomiędzy Grupą a Partnerem umowy (osąd opisany w Nocie 4.1), Grupa utrzymuje kontrolę nad spółkami Krakowska Project Sp. z o.o. oraz Zaspa Project Sp. z o.o.

Skrócone informacje finansowe dotyczące kontrolowanych przez Grupę projektów, realizowanych z Partnerami przedstawiono w tabelach poniżej:

	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku) 31 grudnia 2025 roku	Krakowska Project Sp. z o.o. (projekt we Wrocławiu) 31 grudnia 2025 roku
Udział niekontrolujący (%)	49%	49%
Aktywa trwałe	501	729
Aktywa obrotowe, w tym:	122 687	182 288
Zapasy	121 826	173 553
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	104 843	148 030
Pożyczki od podmiotów powiązanych	104 843	132 748
Kredyty bankowe	-	15 552
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2 036	24 470
Zaliczki otrzymane od klientów	1 944	18 719
Aktywa netto	16 309	10 517
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	11 261	6 110
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk/(strata) netto	(42)	(1 151)
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochód netto za okres	(42)	(1 151)
Przypadający na udziały niekontrolujące	(21)	(564)

	ROBYG 28 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)		
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Udział niekontrolujący (%)	49%	49%	49%
Aktywa trwałe	-	1 417	964
Aktywa obrotowe, w tym:	37 230	90 032	26 834
<i>Zapasy</i>	12 926	77 650	26 581
Rezerwy na zobowiązania, w tym:	5 287	1 459	-
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	5 287	-	-
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	8	5	30 192
<i>Pożyczki od podmiotów powiązanych</i>	-	-	30 192
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	9 221	95 846	1 537
<i>Pożyczki od podmiotów powiązanych</i>	-	25 246	-
<i>Zaliczki otrzymane od klientów</i>	9 109	63 825	-
Aktywa netto	22 714	(5 861)	(3 931)
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	11 130	(2 873)	(1 926)
Przychody ze sprzedaży	130 177	7	-
Zysk/(strata) netto	28 573	(1 930)	(2 593)
Inne całkowite dochody	-	-	-
Całkowity dochód netto za okres	28 573	(1 930)	(2 593)
Przypadający na udziały niekontrolujące	14 003	(947)	(1 265)

25. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

31 grudnia 2025 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	8,00%	48 984	140 635	189 619
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	9,06%	-	115 030	115 030
Weksle własne do podmiotów powiązanych	(2)	8,58%	35 557	-	35 557
Obligacje	(3)	7,10%	99 556	469 051	568 607
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	(4)	6,70%	3 427	12 297	15 724
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	(4)	7,21%	798	3 444	4 242
			188 322	740 457	928 779

- 1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
- 2) Szczegóły w Nocie 30.
- 3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,4% do 2,6%.
- 4) Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu zostały przedstawione w Nocie 17.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

31 grudnia 2024 roku

		Srednia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	8,47%	109 010	297 606	406 616
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	9,95%	8 399	-	8 399
Weksle własne do podmiotów powiązanych	(2)	7,93%	6 964	-	6 964
Obligacje	(3)	9,40%	60 470	91 179	151 649
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	(4)	6,62%	3 138	14 883	18 021
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	(4)	7,56%	1 504	561	2 065
			189 485	404 229	593 714

- 1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
- 2) Szczegóły w Nocie 30.
- 3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,4% do 4,85%.
- 4) Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu zostały przedstawione w Nocie 17.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

31 grudnia 2023 roku

		Srednia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	8,66%	39 458	-	39 458
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	10,62%	-	38 382	38 382
Obligacje	(3)	9,54%	101 619	260 718	362 337
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	(4)	6,38%	2 734	16 073	18 807
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	(4)	4,13%	1 409	419	1 828
			145 220	315 592	460 812

- 1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
- 2) Szczegóły w Nocie 30.
- 3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,4% do 4,85%.
- 4) Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu zostały przedstawione w Nocie 17.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W grudniu 2024 roku, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych (KS NGR), powołany przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, wybrał POLSTR jako rekomendowany indeks mający zastąpić dotychczasowy wskaźnik referencyjny WIBOR. Zgodnie z komunikatem KS NGR z października 2023 roku konwersja na nowy wskaźnik referencyjny zostanie przeprowadzona z końcem 2027 roku.

W odpowiedzi na powyższą reformę wskaźników 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 pojawią się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na WIBOR przejdą na nowe wskaźniki referencyjne. Zmiany do MSSF i MSR obowiązujące od 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.

Zarząd Jednostki Dominującej jest w trakcie analizy wpływu powyższych zmian na sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy, a także na zakres informacji prezentowanych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Na dzień 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie stosuje alternatywnej stopy referencyjnej w przypadku żadnego z instrumentów finansowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, następujące zabezpieczenia zostały ustanowione bankom przez podmioty z Grupy w związku z zaciągniętymi kredytami bankowymi:

- poręczenia korporacyjne udzielone przez Spółkę lub określone jednostki z Grupy, wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji,
- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na prawach do rachunków bankowych posiadanych przez określone spółki z Grupy,
- pełnomocnictwo do pobrania kwoty niespłaconego kredytu z rachunków bankowych poręczyciela lub kredytobiorcy,
- pełnomocnictwa do ustanowienia hipotek udzielone przez poręczycieli,
- oświadczenia kredytobiorców o poddaniu się egzekucji do wysokości określonych kwot,
- weksel in blanco wraz z poddaniem się egzekucji,
- cesja wierzytelności wynikających z umów pożyczek zawartych pomiędzy kredytobiorcami a spółkami z Grupy.

Umowy kredytowe zawarte przez Grupę zawierają szereg kowenantów finansowych, do spełnienia których zobowiązane są spółki będące kredytobiorcami. Są to typowe dla tego rodzaju umów zobowiązania Grupy kredytobiorcy lub kredytobiorcy do utrzymania wskaźników takich jak dług netto/kapitał (D/E), dług netto/EBITDA, wskaźnik RTL dla etapów projektów będących w sprzedaży (stosunek prognozowanych przychodów netto pomniejszonych o koszty pozostałe do zapłaty do aktualnego wykorzystania kredytu) czy też wskaźnik ISCR (stosunek EBITDA do kwoty poniesionych kosztów finansowych związanych z finansowaniem zewnętrznym) na określonym poziomie. W przypadku naruszenia kowenantów finansowych, zgodnie z zapisami umów, kredytodawcy mają prawo wezwać kredytobiorcę do naprawy wskaźnika. Kowenanty finansowe w zależności od rodzaju i banku, testowane są co miesiąc lub co kwartał. Grupa nie identyfikuje okoliczności mogących wskazywać na potencjalne trudności w spełnieniu kowenantów w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Zarząd Spółki monitoruje zgodność z kowenantami na bieżąco, aby zapewnić ich spełnienie. Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak również na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie doszło do naruszenia kowenantów finansowych przez żadną ze spółek należących do Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, Grupa posiadała do dyspozycji 428 890 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 1 893 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku: 350 136 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów bankowych (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym).

25.1. Umowy kredytowe oraz pożyczki udzielone podmiotom należącym do Grupy

Szczegóły dotyczące umów kredytowych zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN)	Zmiany
Pekao S.A.	ROBYG S.A.	200 000	Podwyższenie limitu kredytowego do 200 000 tys. PLN
mBank S.A.	ROBYG S.A.	200 000	Podwyższenie limitu kredytowego do 200 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 11 grudnia 2028 roku
Millennium Bank S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	70 000	Podwyższenie limitu kredytowego do 70 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 7 lipca 2027 roku
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	50 000	Przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 31 lipca 2026 roku
mBank S.A.	Affane Sp. z o.o., Zaspa Project Sp. z o.o., Krakowska Project Sp. z o.o.	100 000	Nowa Umowa kredytu odnawialnego na kwotę do 50 000 tys. PLN dla każdej ze spółek lub łącznie 100 000 tys. PLN, o terminie zapadalności do 31 października 2028 roku

Szczegóły dotyczące umów kredytowych zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN)	Zmiany
Millennium Bank S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	60 000	Podwyższenie limitu kredytowego do 60 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 7 lipca 2025 roku
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	50 000	Przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 31 lipca 2025 roku

Szczegóły dotyczące umów kredytowych zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN)	Zmiany
mBank S.A.	ROBYG S.A.	150 000	Podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 150 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 11 grudnia 2026 roku
Pekao S. A	ROBYG S.A.	150 000	Podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 150 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 31 października 2027 roku
Millennium Bank S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	40 000	Przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 7 marca 2024 roku
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	50 000	Obniżenie limitu kredytowego o 25 000 tys. PLN do 50 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 29 marca 2024 roku

25.2. Obligacje

Grupa dokonała emisji następujących serii obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku:

Seria	Data emisji	Liczba obligacji	Wartość nominalna (w tys. PLN)	Stopa procentowa	Data wykupu	Papiery wartościowe
PF	10 stycznia 2025 roku	250 000	250 000	WIBOR 6M + marża	10 stycznia 2029 roku	Niezabezpieczone
PG (1)	7 maja 2025 roku	150 000	150 000	WIBOR 6M + marża	7 maja 2029 roku	Niezabezpieczone
PH (1)	2 października 2025 roku	75 000	75 000	WIBOR 6M + marża	7 maja 2029 roku	Niezabezpieczone

(1) W dniu 17 listopada 2025 roku nastąpiła asymilacja obligacji serii PG oraz PH i od tego dnia obie serie są notowane jako jedna seria PG.

Grupa dokonała wykupu następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PD (1)	150 000	61 800

(1) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa dokonała całkowitego wykupu 3 000 obligacji Serii PD o wartości nominalnej 1 000 PLN każda oraz częściowego wykupu 147 000 sztuk obligacji tej samej serii, w kwocie 400 PLN za każdą obligację. W konsekwencji, do spłaty pozostaje 147 000 sztuk obligacji serii PD o aktualnej wartości nominalnej 600 PLN każda.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku nie wyemitowano żadnych nowych obligacji.

Grupa dokonała wykupu następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PC	100 000	100 000
PE	110 000	110 000

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku nie wyemitowano żadnych nowych obligacji.

Grupa dokonała wykupu następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PA	237 093	237 093
PB	60 000	60 000

25.3. Informacje na temat szacowanej i rzeczywistej struktury finansowania

ROBYG S.A., jako emitent obligacji („Emitent”), zgodnie z art. 35 ust. 1a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”) ma obowiązek publikowania na swojej stronie internetowej szacunkowej struktury finansowania na dany dzień bilansowy. W związku z tym, począwszy od 2023 roku, Spółka co roku na swojej stronie internetowej publikuje szacunkową wartość swoich zobowiązań finansowych oraz strukturę finansowania. Obejmuje ona prognozowaną wartość i procentowy udział oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji i zobowiązań leasingowych Spółki w łącznej wartości kapitałów własnych i zobowiązań na dany dzień bilansowy. Z uwagi na fakt, że Emitent sporządza zarówno jednostkowe, jak i skonsolidowane sprawozdania finansowe, wymagane jest przedstawienie takich informacji zarówno z perspektywy Emitenta, jak i Grupy.

Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1b i art. 35 ust. 1c Ustawy o Obligacjach, Spółka i Grupa odpowiednio w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest zobowiązana do wskazania i objaśnienia najważniejszych różnic pomiędzy opublikowanymi prognozami a rzeczywistym poziomem zobowiązań finansowych na dzień bilansowy.

Poniższa tabela przedstawia szacowany i rzeczywisty poziom zobowiązań finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku:

31 grudnia 2025 roku	Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Grupy	Szacunkowy udział w sumie pasywów Grupy	Wartość zobowiązań finansowych Grupy	Udział w sumie pasywów Grupy	Różnica pomiędzy wartością szacunkową a wartością księgową zobowiązań finansowych	Procentowa różnica pomiędzy wartością szacunkową a wartością księgową zobowiązań finansowych
Zobowiązania finansowe	883 066	21,45%	913 055	21,15%	(29 989)	(3%)

Poniższa tabela przedstawia szacowaną i rzeczywistą strukturę finansowania Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku:

31 grudnia 2025 roku	Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Grupy	Szacunkowy udział w sumie pasywów Grupy	Wartość zobowiązań finansowych Grupy	Udział w sumie pasywów Grupy	Różnica pomiędzy wartością szacunkową a wartością księgową zobowiązań finansowych	Procentowa różnica pomiędzy wartością szacunkową a wartością księgową zobowiązań finansowych
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	529 841	12,87%	189 619	4,39%	340 222	64%
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	115 030	2,66%	(115 030)	-
Weksle własne do podmiotów powiązanych	-	-	35 557	0,82%	(35 557)	-
Obligacje	350 725	8,52%	568 607	13,17%	(217 882)	(62%)
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)	2 500	0,06%	4 242	0,10%	(1 742)	(70%)

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, rzeczywiste zobowiązania finansowe Grupy wyniosły 913 055 tys. PLN i były o 3% wyższe od wartości prognozowanej.

Nieznacznie wyższy niż zakładano poziom zadłużenia Grupy był rezultatem przeprowadzenia nowych emisji obligacji serii PF, PG oraz PH o łącznej wartości nominalnej 475 000 tys. PLN (szczegóły w Nocie 25.2) oraz wzrostu zobowiązań z tytułu pożyczek i weksli własnych do podmiotów powiązanych, co było związane z finansowaniem bieżących nakładów na realizowane projekty deweloperskie. Jednocześnie saldo zobowiązań z tytułu kredytów bankowych było niższe niż zakładano o 340 222 tys. PLN, ze względu na ograniczone wykorzystanie przez Grupę dostępnych limitów kredytowych na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Wszystkie powyższe różnice wynikają z decyzji Zarządu, na które wpływ miały warunki rynkowe, tempo i status realizowanych projektów deweloperskich oraz zmiany w planach Grupy.

26. REZERWY

26.1. Rezerwy na sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku saldo rezerw obejmowało:

- rezerwy związane z roszczeniami Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanymi kosztami usunięcia usterek wykrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę – łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 6 443 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 6 270 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 2 226 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek w częściach wspólnych budynków wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 grudnia 2025 roku: 21 504 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 21 608 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 25 572 tys. PLN). W opinii Zarządu Spółki, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto, pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców Grupy, którzy wykonywali dotknięte usterkami prace budowlane. Niemniej jednak, po przeprowadzeniu analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na obecnym etapie nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Spółki postanowił utworzyć ww. rezerwę na oczekiwane koszty usunięcia stwierdzonych wad,
- pozostałe rezerwy (związane m.in. z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy oraz z opłatami z tytułu wieczystego użytkowania gruntu), które na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosły 25 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 2 390 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 347 tys. PLN).

26.2. Zmiany stanu rezerw

	2025	2024	2023
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	8 660	2 573	6 497
Utworzone w ciągu roku obrotowego	2 939	6 292	319
Wykorzystane	(3 487)	(12)	(1 019)
Rozwiązane	(1 644)	(193)	(3 224)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	6 468	8 660	2 573
- Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia	6 468	8 660	2 573
- Długoterminowe na dzień 31 grudnia	-	-	-

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

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	28 863	4 118	226
Wobec pozostałych podmiotów	89 462	91 535	73 005
	118 325	95 653	73 231
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych			
Podatek VAT	22 315	22 690	25 622
Podatek dochodowy od osób fizycznych	768	594	33
Pozostałe	1 662	1 389	2 477
	24 745	24 673	28 132
Pozostałe zobowiązania			
Kaucje od podwykonawców	74 250	63 145	59 642
Zobowiązanie z tytułu zaliczki otrzymanej zgodnie z umową sprzedaży udziałów (szczegóły w Notach 9 i 30)	-	-	15 192
Zobowiązanie z tytułu zaliczki na poczet sprzedaży gruntu do podmiotu niepowiązanego	-	60 312	-
Zobowiązanie z tytułu zaliczki na poczet sprzedaży gruntu do podmiotu powiązanego (szczegóły w Nocie 30)	97 330	56 900	-
Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	3 012	34 392	-
Odroczony zysk na wejściu we wspólne przedsięwzięcia (szczegóły w Nocie 9)	17 682	18 928	18 928
Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów niepowiązanych	280	218	982
	192 554	233 895	94 744
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	335 624	354 221	196 107
Pozostałe zobowiązania długoterminowe:			
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z planu motywacyjnego (szczegóły w Nocie 30.4)	-	4 059	2 065
Kaucje od podwykonawców	77 087	70 659	68 804
Pozostałe zobowiązania długoterminowe ogółem	77 087	74 718	70 869

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

- Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w Nocie 30 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług stanowią zobowiązania nieoprocentowane i są zazwyczaj płatne w terminie 30 dni.
- Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania nieoprocentowane i kaucje od podwykonawców. Są one zazwyczaj rozliczane w okresie od 1 do 6,5 roku.

28. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	3 264	2 900	2 660
Rezerwa na wynagrodzenia (w tym na wynagrodzenia w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z planu motywacyjnego - szczegóły w Nocie 30.4)	20 114	10 838	4 309
Rezerwy na koszty ukończenia kontraktów (cost to complete)	41 309	36 607	95 091
Rozliczenie kontraktów długoterminowych zgodnie z procentem ich zaawansowania	14 970	439	-
Pozostałe	7 400	2 678	3 491
	87 057	53 462	105 551

29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

29.1. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań umownych co do nakładów inwestycyjnych dotyczących rzeczowych aktywów, nieruchomości inwestycyjnych i wartości niematerialnych.

29.2. Udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Gwarant	Wykonawca/Klient	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	34 059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	9 056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	07.01.2025	31.12.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	800	16.01.2025	31.12.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	700	05.06.2025	01.03.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	28.07.2025	31.03.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	2 300	10.02.2025	31.03.2026
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Budinpol Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	02.06.2025	31.03.2026
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Budinpol Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	17.09.2025	30.04.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	2 300	21.07.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	2 300	01.08.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 907	31.10.2025	31.10.2026
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	900	31.10.2025	31.01.2027
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 050	25.06.2025	20.02.2030
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Miasto St. Warszawa Dzielnica Bemowo	Gwarancja bankowa (3)	1 920	24.09.2024	10.09.2027
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Gwarancja bankowa (3)	4 386	08.04.2025	14.01.2027
Razem			66 813		

- (1) Gwarancja dobrego wykonania w odniesieniu do świadczeń wykonanych przez spółki z Grupy ROBYG.
(2) Grupa jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów i usług zamawianych w szczególności w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy oraz innych usług nabywanych przez Grupę. Udzielone poręczenia stanowią wystawione przez Grupę gwarancje finansowe. Wycena gwarancji finansowych (oczekiwane straty kredytowe) jest nieistotna.
(3) Szczegóły w Nocie 33.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Gwarant	Wykonawca/Klient	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	34 059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	9 056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 500	01.08.2024	31.05.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	07.03.2024	31.12.2024
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	3 400	17.07.2024	31.03.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 500	08.08.2024	31.03.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	800	05.08.2024	30.06.2025
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 500	05.09.2024	31.07.2025
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	895	15.05.2023	20.02.2030
ROBYG Construction Sp. z o.o.	NP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.	Gwarancja ubezpieczeniowa (3)	11 722	18.01.2024	07.07.2025
ROBYG S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Bemowo	Gwarancja bankowa (3)	1 920	24.09.2024	10.09.2027
ROBYG S.A.	Dom Development S.A.	Gwarancja bankowa (3)	8 058	11.04.2024	30.06.2025
Razem			76 545		

- (1) Gwarancja dobrego wykonania w odniesieniu do świadczeń wykonanych przez spółki z Grupy ROBYG.
(2) Grupa jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów i usług zamawianych w szczególności w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy oraz innych usług nabywanych przez Grupę. Udzielone poręczenia stanowią wystawione przez Grupę gwarancje finansowe. Wycena gwarancji finansowych (oczekiwane straty kredytowe) jest nieistotna.
(3) Szczegóły w Nocie 33.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Gwarant	Wykonawca/Klient	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	24 310	15.10.2021	30.06.2024
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	7 020	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	108	28.05.2020	20.02.2030
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	604	28.05.2020	20.02.2030
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	700	16.10.2023	01.07.2024
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	700	16.10.2023	30.04.2024
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Santander Bank Polska S.A.	Gwarancja bankowa (3)	2 372	11.04.2023	30.06.2024
Razem			36 949		

- (1) Gwarancja dobrego wykonania w odniesieniu do świadczeń wykonanych przez spółki z Grupy ROBYG.
(2) Grupa jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów i usług zamawianych w szczególności w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy oraz innych usług nabywanych przez Grupę. Udzielone poręczenia stanowią wystawione przez Grupę gwarancje finansowe. Wycena gwarancji finansowych (oczekiwane straty kredytowe) jest nieistotna.
(3) Szczegóły w Nocie 33.

30. PODMIOTY POWIĄZANE

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych		Odsetki od weksli własnych (koszty finansowe)	Odsetki od weksli otrzymanych (przychody finansowe)	Odsetki od pożyczek udzielonych (przychody finansowe)
			koszty finansowe	skapitalizowane w okresie			
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	445 (2)	61	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	143 017 (3)	2 983	-	-	2 444	-	10 707
Grupa Vantage Development S.A. (1)	273 460 (4)	287 687 (6)	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia grupy Vantage Development (1)	26 144 (5)	418	-	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	394	-	-	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (8)	8 (7)	-	6 361	6 197	-	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (8)	-	-	400	392	-	23	-
Razem	443 468	291 149	6 761	6 589	2 444	23	10 707

(1) Jednostka będąca częścią grupy TAG Immobilien AG.

(2) Przychody z refaktur usług audytu, które zostały skompensowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(3) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) (obejmuje POC w wartości 5 938 tys. PLN), usług zarządzania projektami, usług księgowych, usług administracyjnych, opłat licencyjnych, opłat marketingowych, usług wsparcia sprzedaży oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 2 343 tys. PLN, które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) (obejmuje POC w wartości 8 594 tys. PLN), usług zarządzania projektami, usług księgowych i HR, usług administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Ponadto, przychody w kwocie 10 977 tys. PLN dotyczyły sprzedaży gruntów i nakładów zaklasyfikowanych jako zapasy, natomiast przychody w kwocie 23 500 tys. PLN dotyczyły sprzedaży gruntu zaklasyfikowanego jako aktywa przeznaczone do sprzedaży. Kwota 1 051 tys. PLN stanowi przychody z tytułu refaktur, które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(5) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych i usług księgowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 40 tys. PLN, które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(6) Zakupy od podmiotów powiązanych dotyczyły nabytych gruntów w kwocie 249 887 tys. PLN oraz nakładów na nabyty grunt w kwocie 32 003 tys. PLN, zakwalifikowanych jako zapasy.

(7) Przychody od podmiotu powiązanego stanowiły przychody z tytułu refaktur, które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(8) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w notcie 9).

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zobowiązania z tytułu leasingu	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Weksle otrzymane od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	-	-	4	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	113	41	15 182	-	115 030	35 557	117 086
Grupa Vantage Development S.A. (1)	128 954	1 113	43 476	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	-	-	1	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia grupy Vantage Development (1)	138	-	4 388	-	-	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (2)	-	-	-	8 157	-	-	-
Razem	129 205	1 154	63 051	8 157	115 030	35 557	117 086

(1) Dotyczy otrzymanej zaliczki na poczet sprzedaży gruntu zakwalifikowanego jako zapasy w kwocie 97 330 tys. PLN, zobowiązanie z tytułu płatności za zakupiony grunt w kwocie 27 933 tys. PLN oraz zaliczki na poczet wykonania usług budowlanych w kwocie 3 012 tys. PLN.

(2) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w notcie 9).

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych		Odsetki od weksli własnych (koszty finansowe)	Odsetki od weksli otrzymanych (przychody finansowe)	Odsetki od pożyczek udzielonych (przychody finansowe)
			koszty finansowe	skapitalizowane w okresie			
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	431 (2)	-	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	83 588 (3)	531	-	-	632	131	14 033
Grupa Vantage Development S.A. (1)	83 836 (4)	27 861 (5)	-	-	-	-	-
Port Popowice Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (1)	1 604 (6)	-	-	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	3 205 (7)	-	-	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (8)	-	-	470	470	-	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (8)	-	-	919	881	-	-	-
Razem	172 664	28 392	1 389	1 351	632	131	14 033

- (1) Jednostka będąca częścią grupy TAG Immobilien AG.
(2) Przychody z refaktur usług audytu, które zostały skompensowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(3) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) (obejmuje POC w wartości 157 tys. PLN), usług zarządzania projektami, usług księgowych, usług administracyjnych, opłat licencyjnych, opłat marketingowych, usług wsparcia sprzedaży oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur nakładów inwestycyjnych w kwocie 5 183 tys. PLN, które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) (obejmuje POC w wartości 282 tys. PLN), usług zarządzania projektami, usług księgowych, usług administracyjnych, opłat marketingowych, usług wsparcia sprzedaży oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Kwota 533 tys. PLN stanowi przychody z tytułu refaktur, które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(5) Zakupy od podmiotów powiązanych dotyczyły nabytych gruntów w kwocie 21 400 tys. PLN oraz nakładów na nabyty grunt w kwocie 3 124 tys. PLN.
(6) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 2 tys. PLN, które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(7) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 2 tys. PLN, które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(8) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w notcie 9).

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zobowiązania z tytułu leasingu	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	-	-	284	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	129	-	13 464	-	6 964	147 714
Grupa Vantage Development S.A.	95 281 (1)	1 152	18 342	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	-	-	1 323	-	-	-
Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	-	-	411	-	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (2)	-	-	-	8 399	-	-
Razem	95 410	1 152	33 824	8 399	6 964	147 714

- (1) Dotyczy otrzymanej zaliczki na poczet sprzedaży gruntu zaklasyfikowanego jako zapasy w kwocie 56 900 tys. PLN, zaliczki na poczet wykonania robót budowlanych w kwocie 34 392 tys. PLN oraz pozostałych zobowiązań w kwocie 3 989 tys. PLN.
(2) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w notcie 9).

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych i weksli własnych		Odsetki od pożyczek udzielonych (przychody finansowe)
			koszty finansowe	skapitalizowane w okresie	
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	508 (1)	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	7 250 (2)	128	-	-	7 856
Vantage Development S.A. (3)	13 715 (4)	14 972 (5)	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (3)	1 629 (6)	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (7)	-	-	1 702	1 702	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (7)	-	-	1 126	961	-
Razem	23 102	15 100	2 828	2 663	7 856

- (1) Przychody z refaktur usług audytu, które zostały skompensowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(2) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, administracyjnych oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz refaktury nakładów inwestycyjnych w kwocie 6 306 tys. PLN, które zostały skompensowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami z tego tytułu.
(3) Podmiot wchodzący w skład Grupy TAG Immobilien AG.
(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa), usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Przychody z tytułu refaktur w kwocie 490 tys. PLN zostały skompensowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(5) Zakupy dotyczyły kosztu nabytego gruntu zakwalifikowanego jako zapasy w kwocie 12 948 tys. PLN, nakładów związanych z nabytym gruntem w kwocie 1 458 tys. PLN, wynajmu powierzchni biurowej i samochodów w kwocie 458 tys. PLN oraz innych kosztów w kwocie 108 tys. PLN.
(6) Przychody dotyczyły usług wsparcia sprzedaży.
(7) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w notcie 9).

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Pożyczki udzielone
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	-	397	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	-	935	-	153 274
Vantage Development S.A.	219	10 947	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	7	1 656	-	-
Yula Lux S.A.R.L (2)	15 192 (1)	-	27 903	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (2)	-	-	10 479	-
Razem	15 418	13 935	38 382	153 274

- (1) Dotyczy zaliczki otrzymanej w związku z zawarciem umowy sprzedaży udziałów (szczegóły w Notach 9 oraz 27).
(2) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w notcie 9).

30.1. Jednostka dominująca

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, podmiotem dominującym Spółki jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Niemcy (podmiot należący do Grupy TAG Immobilien AG). Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie. Akcjonariat TAG jest rozproszony.

30.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

30.3. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządów spółek Grupy (w tym wspólnych przedsięwzięć) w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku wyniosła 7 935 tys. PLN (w tym VAT), w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku wyniosła 7 665 tys. PLN (w tym VAT), a w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku wyniosła 18 142 tys. PLN (w tym VAT).

30.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zarząd ROBYG S.A.			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	945	900	901
Umowy o świadczenie usług	10 517	8 641	8 551
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	312	313	322
Umowy o świadczenie usług	8 550	7 137	7 193
Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	3 887	3 430	3 057
Umowy o świadczenie usług	5 845	4 866	5 460
Razem	30 056	25 287	25 484

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do członków Zarządów i Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 18 410 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosły 12 422 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosły 10 327 tys. PLN), z czego zobowiązania wynikające z długo- i krótkoterminowego planu motywacyjnego obowiązującego w Grupie dla wybranych członków kadry zarządzającej i Rad Nadzorczych spółek z Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosły 16 288 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosły 11 651 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku 4 891 tys. PLN) (szczegóły w Notach 27 i 28).

31. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa należą: kredyty bankowe, pożyczki, środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe, obligacje, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług, leasing oraz instrumenty pochodne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest zarządzanie finansowaniem działalności Grupy. Grupa była również stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), celem której było zabezpieczenie Grupy przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ustabilizowanie kosztów finansowych Grupy (szczegóły w Nocie 32.1). Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak pożyczki oraz należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Grupę jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd ROBYG S.A. weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka (zasady te zostały w skrócie omówione poniżej). Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące posiadanych przez nią instrumentów finansowych. Zasady rachunkowości Grupy dotyczące instrumentów pochodnych zostały omówione w Nocie 7.12. Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko walutowe, gdyż większość przychodów i kosztów Grupy rozliczana jest w złotych polskich, podobnie jak finansowanie Grupy.

31.1. Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim zobowiązań finansowych oraz aktywów finansowych.

Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z zadłużeniem Grupy. Całe zadłużenie jest oprocentowane według zmiennej stopy procentowej (opartej o WIBOR). Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 25.

Historycznie Grupa zawierała transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP), które w znaczny sposób zmniejszyły narażenie Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych. Ostatni wpływ tych transakcji miał miejsce w 2025 roku (szczegóły w Nocie 32.1).

Reforma IBOR spowoduje zmianę w podstawie ustalania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, związanych z danym składnikiem aktywów finansowych lub zobowiązaniem finansowym. W ramach praktycznego uproszczenia Grupa zastosuje paragraf B5.4.5 MSSF 9 w celu ujęcia zmiany podstawy ustalania przepływów pieniężnych wynikających z umowy dotyczących składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, która jest wymagana w ramach reformy IBOR, a więc zaktualizuje efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego. Zmiana wymagana jest w ramach powyższej reformy, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- zmiana jest konieczna jako bezpośrednia konsekwencja reformy,
- nowa podstawa ustalania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jest ekonomicznie równoważna poprzedniej podstawie (tj. podstawie bezpośrednio przed zmianą).

W przypadku wystąpienia innych zmian w podstawie ustalania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, Grupa zastosuje w pierwszej kolejności praktyczne uproszczenie do zmian wymaganych przez reformę IBOR, a następnie inne obowiązujące wymogi MSSF 9.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanych kosztów odsetek Grupy na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (poprzez wpływ na zmienną stopę procentową kredytów oraz pożyczek).

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty bazowe	Wpływ na koszt odsetek	Wpływ na kapitał własny
Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku			
WIBOR	+ 500 b.p.	(30 063)	(24 351)
WIBOR	- 500 b.p.	30 063	24 351
Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku			
WIBOR	+ 500 b.p.	(18 981)	(15 374)
WIBOR	- 500 b.p.	18 981	15 374
Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku			
WIBOR	+ 500 b.p.	(10 577)	(8 567)
WIBOR	- 500 b.p.	10 577	8 567

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe (okresy wymagalności).

31 grudnia 2025 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	139 441	-	-	-	-	-	139 441
Oprocentowane kredyty bankowe	48 984	125 184	15 451	-	-	-	189 619
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	115 030	-	-	-	115 030
Weksle własne do podmiotów powiązanych	35 557	-	-	-	-	-	35 557
Obligacje	99 556	-	-	469 051	-	-	568 607

31 grudnia 2024 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	210 758	-	-	-	-	-	210 758
Oprocentowane kredyty bankowe	109 010	147 723	149 883	-	-	-	406 616
Pożyczki od podmiotów powiązanych	8 399	-	-	-	-	-	8 399
Weksle własne do podmiotów powiązanych	6 964	-	-	-	-	-	6 964
Obligacje	60 470	91 179	-	-	-	-	151 649
Pochodne instrumenty finansowe (aktywo)	2 303	-	-	-	-	-	2 303

31 grudnia 2023 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	340 851	-	-	-	-	-	340 851
Oprocentowane kredyty bankowe	39 458	-	-	-	-	-	39 458
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	10 479	-	-	27 903	-	38 382
Obligacje	101 619	168 525	92 193	-	-	-	362 337
Pochodne instrumenty finansowe (aktywo)	5 707	1 476	-	-	-	-	7 183

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

31.2. Ryzyko kredytowe

Poniższa tabela przedstawia maksymalną ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Indywidualne rachunki powiernicze	167 942	152 126	216 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	139 441	210 758	340 851
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	88 698	73 421	50 567
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	117 086	147 714	153 274
Razem	513 167	584 019	760 988

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ORAZ INDYWIDUALNE RACHUNKI POWIERNICZE

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

Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi w banku, lokatami bankowymi i rachunkami powierniczymi jest niskie, ponieważ Grupa zawiera transakcje z bankami o wysokim ratingu i stabilnej pozycji rynkowej. Oczekiwana strata kredytowa oszacowana przez Grupę jest nieistotna, dlatego odpis z tytułu tej straty nie został ujęty. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, jak również saldo środków na indywidualnych rachunkach powierniczych zostało zaklasyfikowane do Stopnia 1 modelu utraty wartości, gdyż nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego dla tych aktywów finansowych od dnia początkowego ujęcia oraz/lub dane aktywa finansowe posiadają rating inwestycyjny.

Instytucje finansowe, z którymi współpracuje Grupa posiadają następujące ratingi zewnętrzne:

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i ekwiwalentów			Kwota środków na indywidualnych rachunkach powierniczych		
		31 grudnia 2025	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 1)	Baa1 / BBB-	9 730	14 107	65 398	42 138	94 248	94 210
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 2)	A2 / A-	3 431	4 214	6 783	42 095	11 024	61 946
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 3)	A3 / BBB	58 864	48 900	212 824	83 709	46 854	60 140
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 4)	A2 / A-	67 172	143 305	55 673	-	-	-
Gotówka w kasie	n/d	244	232	173	-	-	-
Razem		139 441	210 758	340 851	167 942	152 126	216 296

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego związanego z należnościami. Ryzyko to jest rozłożone na dużą liczbę partnerów i klientów. Ekspozycja Grupy na nieściągalne długi nie jest znacząca, co wynika z bieżącego monitorowania należności. Ponadto, należności z tytułu dostaw i usług związane z główną działalnością Grupy są zabezpieczone, ponieważ wydanie mieszkania lub lokalu komercyjnego dla klienta następuje pod warunkiem otrzymania zapłaty przez Grupę. Informacje odnośnie odpisu na oczekiwane straty kredytowe oraz struktury wiekowej należności zostały zamieszczone w Nocie 22.2.

Grupa płaci zaliczki w celu uzyskania lepszych warunków kontraktów, co niesie ze sobą ryzyko kredytowe w przypadku niewykonania umowy przez dostawcę i niewypłacalności dostawcy. Taki sposób płatności dotyczy głównie dostawców materiałów budowlanych i sprzętu technicznego (np. wind lub platform parkingowych). Ogólna polityka Grupy w sprawie kredytowania dostawców pozwala na kredytowanie dobrze znanych dostawców z długą historią dobrej współpracy i wiarygodności kredytowej.

POŻYCZKI UDZIELONE PODMIOTOM POWIĄZANYM

Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jest ograniczone i oceniane przez Grupę jako niskie, ponieważ drugą stroną transakcji są wyłącznie podmioty współzależne od Grupy, operujące w tym samym segmencie działalności co Grupa, czyli segmencie deweloperskim, nad którymi Grupa sprawuje współkontrolę operacyjną i finansową (zgodnie z ujęciem opisanym w Nocie 4.1). Jednocześnie rentowność projektów deweloperskich realizowanych przez podmioty, którym udzielone zostały pożyczki, jest na bieżąco monitorowana przez Grupę. Oczekiwana strata kredytowa oszacowana przez Grupę jest nieistotna, dlatego odpis z tytułu tej straty nie został ujęty. Szczegóły udzielonych pożyczek zaprezentowane zostały w Nocie 22.1.

Całość salda pożyczek została zaklasyfikowana do Stopnia 1 modelu utraty wartości, gdyż nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego dla tych aktywów finansowych od dnia początkowego ujęcia.

31.3. Ryzyko związane z płynnością

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku według dat zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31 grudnia 2025 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	1 408	4 075	16 054	1 987	23 524
Oprocentowane kredyty bankowe	-	3 230	58 456	150 215	-	211 901
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	10 612	-	51 293	284 632	346 537
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	-	136 321	-	136 321
Weksle własne do podmiotów powiązanych	-	32 579	3 716	-	-	36 295
Obligacje	-	9 440	114 088	551 843	-	675 371
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	77 087	-	77 087
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	192 855	-	-	-	192 855
Gwarancje finansowe (Nota 29.2)	17 392	-	-	-	-	17 392
Rozliczenia międzyokresowe	-	72 087	-	-	-	72 087
	17 392	322 211	180 335	982 813	286 619	1 789 370

31 grudnia 2024 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 176	3 636	15 412	2 950	24 174
Oprocentowane kredyty bankowe	-	8 504	131 651	334 072	-	474 227
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	8 566	-	38 793	292 057	339 416
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	9 077	-	-	9 077
Weksle własne do podmiotów powiązanych	-	-	7 268	-	-	7 268
Obligacje	-	-	71 361	93 680	-	165 041
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	74 718	-	74 718
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	159 016	-	-	-	159 016
Gwarancje finansowe (Nota 29.2)	11 730	-	-	-	-	11 730
Rozliczenia międzyokresowe	-	53 023	-	-	-	53 023
	11 730	231 285	222 993	556 675	295 007	1 317 690

31 grudnia 2023 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 175	3 139	14 273	5 718	25 305
Oprocentowane kredyty bankowe	-	580	39 887	94	-	40 561
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	8 510	-	31 225	222 303	262 038
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	-	51 717	-	51 717
Obligacje	-	-	132 927	286 829	-	419 756
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	70 869	-	70 869
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	133 854	-	-	-	133 854
Gwarancje finansowe (Nota 29.2)	3 247	-	-	-	-	3 247
Rozliczenia międzyokresowe	-	105 544	-	-	-	105 544
	3 247	250 663	175 953	455 007	228 021	1 112 891

Poniższe tabele przedstawiają uzgodnienie przepływów brutto z tytułu tych instrumentów do przepływów netto w poprzednich okresach.

31 grudnia 2024 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wpływy	-	-	2 850	-	-	2 850
Wypływy	-	-	(562)	-	-	(562)
Kwota netto	-	-	2 288	-	-	2 288

31 grudnia 2023 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wpływy	-	1 976	5 831	2 870	-	10 677
Wypływy	-	(733)	(1 143)	(562)	-	(2 438)
Kwota netto	-	1 243	4 688	2 308	-	8 239

32. INSTRUMENTY FINANSOWE

32.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa zamknęła następujące transakcje SWAP stóp procentowych:

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN

Strata z tego tytułu wyniosła 2 303 tys. PLN i została ujęta jako zwiększenie kosztów finansowych.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, łączna wartość wpływów netto z tytułu rozliczenia transakcji SWAP wyniosła 2 288 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie była stroną żadnych innych transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP).

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, Grupa była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP):

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji	Cel zabezpieczenia
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	Nie podlega rachunkowości zabezpieczeń
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	

(1) W związku ze spłatą obligacji (stanowiących pozycję zabezpieczoną) w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa zaprzestała stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń dla powyższych transakcji. W rezultacie kwota 5 074 tys. PLN (4 110 tys. PLN netto) skumulowana w innych całkowitych dochodach została przeklasyfikowana do wyniku finansowego i ujęta jako zwiększenie przychodów finansowych. Strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej powyższych instrumentów w kwocie 3 633 tys. PLN została ujęta jako zmniejszenie przychodów finansowych (szczegóły w Nocie 12.3).

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa zamknęła następujące transakcje SWAP stóp procentowych:

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	60 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	10 000 tys. PLN

Strata z tego tytułu wyniosła 1 248 tys. PLN i została ujęta jako zmniejszenie przychodów finansowych (szczegóły w Nocie 12.3).

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, łączna wartość wpływów netto z tytułu rozliczenia transakcji SWAP wyniosła 5 965 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, Grupa była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP):

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji	Cel zabezpieczenia
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	Płatności odsetek przez Grupę
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 (2)	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 (2)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	10 000 tys. PLN	

(1) Powyższe transakcje zostały rozliczone zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń. Efektywna część zysku na instrumentach zabezpieczających w łącznej kwocie 7 469 tys. PLN (6 050 tys. PLN netto) została ujęta w innych całkowitych dochodach w kapitale z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych, natomiast nieefektywna część w łącznej kwocie 225 tys. PLN została ujęta jako pomniejszenie kosztów finansowych (szczegóły w Nocie 12.4).

(2) Strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej powyższych instrumentów w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku wyniosła 4 050 tys. PLN i została ujęta jako koszt finansowy (szczegóły w Nocie 12.4).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku w związku ze spłatą obligacji (stanowiących pozycję zabezpieczaną) kwota 4 142 tys. PLN (3 355 tys. PLN netto), która była skumulowana w innych całkowitych dochodach została przeniesiona do rachunku zysków i strat i rozpoznana jako pomniejszenie kosztu finansowego (szczegóły w Nocie 12.4).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Spółka zamknęła następujące transakcje SWAP stóp procentowych:

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	26 października 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,60%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	27 listopada 2018 roku	29 listopada 2023 roku	2,54%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	Bank Pekao S.A.	PLN	19 listopada 2018 roku	21 listopada 2023 roku	2,63%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	Bank Pekao S.A.	PLN	22 listopada 2018 roku	27 listopada 2023 roku	2,57%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	27 sierpnia 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,53%	WIBOR 6M	100 000 tys. PLN

Strata wynikająca z tego tytułu wyniosła 14 547 tys. PLN i została ujęta jako koszt finansowy (szczegóły w Nocie 12.4).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku łączna wartość wpływów netto z tytułu rozliczenia transakcji SWAP wyniosła 23 331 tys. PLN.

32.2. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
		31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Aktywa finansowe							
Inne należności długoterminowe	AFWwZK	893	879	989	893	879	989
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	AFWwZK	117 086	147 714	153 274	117 086	147 714	153 274
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	AFWwZK	88 698	73 421	50 567	88 698	73 421	50 567
Indywidualne rachunki powiernicze	AFWwZK	167 942	152 126	216 296	167 942	152 126	216 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	139 441	210 758	340 851	139 441	210 758	340 851
Pochodne instrumenty finansowe	IPWwWGWf/O CI	-	2 303	7 183	-	2 303	7 183
		514 060	587 201	769 160	514 060	587 201	769 160

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
		31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Zobowiązania finansowe							
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	304 649	415 015	77 840	304 649	415 015	77 840
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	ZFWwZK	192 855	159 016	133 854	192 855	159 016	133 854
Obligacje	ZFWwZK	568 607	151 649	362 337	564 579	151 575	361 715
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	ZFWwZK	77 087	74 718	70 869	77 087	74 718	70 869
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	72 087	53 023	105 544	72 087	53 023	105 544
		1 215 285	853 421	750 444	1 211 257	853 347	749 822

Użyte skróty:

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

AFWwWGWf- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, saldo indywidualnych rachunków powierniczych, 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, jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże tych instrumentów są na poziomie rynkowym,
- wartość godziwa obligacji bazuje na notowaniach tych instrumentów na rynku Catalyst.

Wartość godziwa pozostałych należności i zobowiązań długoterminowych zbliżona jest do ich wartości bilansowej.

Opcje put i call na udziały niekontrolujące w spółki Zaspas Project Sp. z o.o oraz Krakowska Project Sp. z o.o. (szczegóły w Nocie 4.1) stanowiące instrumenty pochodne wyceniono do wartości godziwej modelem opcyjnym, w którym uwzględniono również prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzeń dających prawo do realizacji opcji, które w ocenie

Grupy jest nieistotne. Wartość godziwa opcji put posiadanych przez udziałowców niekontrolujących w spółce Zaspas Project Sp. z o.o. oraz Krakowska Project Sp. z o.o. jest nieistotna.

Wszystkie instrumenty finansowe opisane powyżej zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej, z wyjątkiem transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), które zaklasyfikowano do Poziomu 2 oraz obligacji, które zaklasyfikowano do Poziomu 1.

32.3. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

	Oprocentowane kredyty bankowe	Pożyczki od podmiotów powiązanych	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje	Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu
Na dzień 1 stycznia 2025 roku:	406 616	8 399	6 964	20 086	151 649	83 182
Zaciągnięcia (gotówka)	1 216 695	66 718	30 000	-	475 000	-
Nowe umowy najmu/leasingu	-	-	-	5 499	-	33 496
Splaty (gotówka)	(1 433 718)	(6 851)	(3 559)	(4 624)	(61 800)	(9 907)
Splaty (bezugotówkowe)	-	(7 514)	-	-	-	-
Splaty odsetek i prowizji (gotówka)	(20 003)	(1 947)	(292)	(1 415)	(31 877)	-
Splaty odsetek i prowizji (bezugotówkowe)	(54)	(161)	-	-	-	-
Naliczone odsetki	17 706	6 761	2 444	1 415	35 635	-
Amortyzacja prowizji	2 377	-	-	-	-	-
Wycena	-	-	-	(122)	-	-
Objęcie kontroli nad Zaspas Project Sp. z o.o. (szczegóły w Nocie 9.3)	-	49 625	-	-	-	-
Zakończenie umów leasingowych	-	-	-	(873)	-	-
Pozostałe zmiany (bezugotówkowe)	-	-	-	-	-	(9 485)
Na dzień 31 grudnia 2025 roku:	189 619	115 030	35 557	19 966	568 607	97 286

	Oprocentowane kredyty bankowe	Pożyczki od podmiotów powiązanych	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje	Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu
Na dzień 1 stycznia 2024 roku:	39 458	38 382	-	20 635	362 337	78 519
Zaciągnięcia (gotówka)	954 073	-	-	-	-	-
Ujęcie wspólnego przedsięwzięcia Robyg Mój Ursus (szczegóły w Nocie 9)	-	(2 171)	20 155	-	-	-
Nowe umowy najmu/leasingu	-	-	-	3 366	-	14 282
Splaty (gotówka)	(585 829)	(28 655)	(13 085)	(3 706)	(210 000)	(5 288)
Splaty odsetek i prowizji (gotówka)	(8 813)	(546)	(730)	(1 460)	(29 132)	-
Splaty odsetek i prowizji (bezugotówkowe)	436	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki	4 839	1 389	624	1 460	28 444	-
Amortyzacja prowizji	2 452	-	-	-	-	-
Wycena	-	-	-	(209)	-	-
Pozostałe zmiany (bezugotówkowe)	-	-	-	-	-	(4 331)
Na dzień 31 grudnia 2024 roku:	406 616	8 399	6 964	20 086	151 649	83 182

	Oprocentowane kredyty bankowe	Pożyczki od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje	Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu
Na dzień 1 stycznia 2023 roku:	338 927	11 465	19 905	671 307	88 371
Zaciągnięcia (gotówka)	857 343	26 201	-	-	-
Nowe umowy najmu/leasingu	-	-	4 912	-	608
Splaty (gotówka)	(1 156 612)	(1 994)	(3 224)	(297 093)	(7 910)
Splaty odsetek i prowizji (gotówka)	(15 988)	(118)	(1 324)	(55 333)	-
Splaty odsetek i prowizji (bezgotówkowe)	(436)	-	-	-	-
Naliczone odsetki	14 518	2 828	1 324	43 456	-
Amortyzacja prowizji	1 706	-	-	-	-
Wycena	-	-	(958)	-	-
Pozostałe zmiany (bezgotówkowe)	-	-	-	-	(2 550)
Na dzień 31 grudnia 2023 roku:	39 458	38 382	20 635	362 337	78 519

33. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, akcjonariusze mogą podjąć decyzję o wypłacie dywidendy, zwrocie kapitału lub dodatkowej jego emisji.

Utrzymanie odpowiedniego poziomu wskaźników zadłużenia jest jednym z zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji (wskaźnik do poziomu 1,1). Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty, pożyczki oraz udzielone gwarancje, pomniejszone o oprocentowane pożyczki od jednostek powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kapitały, natomiast, obejmują sumę kapitałów własnych.

Wskaźnik zadłużenia dotyczący obligacji serii PD, PF oraz PG (po asymilacji z PH) obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych do 100% wartości, środki pieniężne na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych do 50% wartości oraz jednostki funduszy inwestycyjnych.

Poniżej przedstawione zostało wyliczenie wskaźnika zadłużenia dotyczące obligacji Serii PD, PF oraz PG (po asymilacji z PH):

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	913 055	575 693	442 005
Udzielone gwarancje (szczegóły w Nocie 29)	6 306	21 700	2 372
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych oraz akcjonariuszy niekontrolujących	(150 587)	(15 363)	(38 382)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(139 441)	(210 758)	(340 851)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	629 333	371 272	65 144
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(167 942)	(149 756)	(216 296)
Zadłużenie netto, w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	461 391	221 516	(151 152)
Kapitał własny	2 096 979	1 747 829	1 501 950
Wskaźnik zadłużenia (z uwzględnieniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych)	0,22	0,13	(0,10)

34. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zarząd jednostki dominującej	4	4	4
Zarządy pozostałych spółek Grupy	18	18	17
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę	478	433	435
Razem	500	455	456

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, zapłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	1 193 (1)	1 216 (1)	1 169 (1)

(1) PLN 671 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k (w 2024 roku: 648 tys. PLN oraz w 2023 roku: 577 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k.).

36. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa zawarła umowy sprzedaży gruntów zlokalizowanych w Gdańsku (Nowy Port i Oliwa) i lokalu użytkowego w Warszawie (Białoleka). Zaliczki na poczet tej sprzedaży w kwocie 50 350 tys. PLN zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej. Wszystkie te nieruchomości zostały sklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej (szczegóły w Nocie 18), a w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku przeniesione do pozycji aktywów trwałych sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Transakcje sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Gdańsku (Nowy Port) oraz lokalu użytkowego w Warszawie zostały sfinalizowane w trakcie 2025 roku. Transakcja sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Gdańsku (dzielnica Oliwa) nie została dotychczas sfinalizowana z uwagi na wydłużające się czynności około sprzedażowe.

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Na dzień 1 stycznia	78 356	-	-
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	-	78 356	-
Finalizacja transakcji sprzedaży	(37 732)	-	-
Zysk z przeszacowania (szczegóły w Nocie 18)	8 848	-	-
Aktywa trwałe sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na dzień 31 grudnia	49 472	78 356	-

37. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 22 stycznia 2026 roku Grupa podpisała ostateczną umowę nabycia 100% udziałów w spółce LF3 sp. z o.o., która posiada nieruchomość gruntową położoną w Warszawie, za łączną kwotę 9 839 tys. PLN.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia, które należałoby ujawnić w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 3 marca 2026 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu