



Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie i adresem przy Alei Komisji Edukacji Narodowej 57,
02-797 Warszawa, Polska, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod
numerem KRS 0000755299

SUPLEMENT NR 3

DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI RONSON DEVELOPMENT SE Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 25 LIPCA 2023 ROKU („PROSPEKT”)

Niniejszy suplement nr 3 do Prospektu („**Suplement**”) został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) w związku z:

- publikacją w dniu 13 marca 2024 r. Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023;
- zawarciem w dniu 14 marca 2024 r. aneksu do porozumienia z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie umów SAFE.

Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane odmiennie w niniejszym Suplemencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 19 marca 2024 r.

W związku z powyższym w Prospekcie dodaje się następujące informacje (poniższe odniesienia do stron oznaczają odniesienia do poszczególnych stron Prospektu):

ZMIANY DO PROSPEKTU

ZMIANA NR 1 – PKT. 5.7 (STR. 32) DODAJE SIĘ:

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2022 r.:

W tysiącach złotych (PLN)	31.12.2022	struktura	31.12.2023	struktura
Pasywa**	1 002 103	100,0%	1 203 599	100,0%
Kapitał własny**	451 396	45,0%	533 672	44,3%
Długoterminowe obligacje	158 110	15,8%	118 676	9,9%
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	0,0%	25 593	2,1%
Krótkoterminowe obligacje	45 260	4,5%	106 644	8,9%
Krótkoterminowe zabezpieczone kredyty bankowe	16 297	1,6%	8 815	0,7%
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (Umowy inwestycyjne typu SAFE)	70 506	7,0%	-	0,0%
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	363	0,0%	489	0,0%
Zaliczki otrzymane**	139 911	14,0%	234 175	19,5%
Dług brutto*	290 536		260 217	
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	11 217		12 809	
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51 185		203 860	
Dług netto*	228 134		43 548	
Wskaźnik dług netto / kapitał własny*	50,5%		8,2%	
Maksymalna wartość wskaźnika zgodnie z warunkami emisji obligacji	80,0%		80,0%	

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe; *APM (APM nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta). **Pozycje nie wliczają się do kalkulacji długu brutto, definicja APM zawarta w Prospekcie

Na dzień 31 grudnia 2023 r. wartość kapitału własnego wyniosła 533 672 tys. zł, a udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 44,3% i był niższy o 0,7 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2022 r. Głównym wyjaśnieniem zmian w strukturze finansowania Grupy Emitenta jest:

- wzrost kapitałów własnych o 82 276 tys. zł w wyniku dodatniego zysku netto w 2023 r.;
- spadek salda zobowiązań z tytułu umów inwestycyjnych typu SAFE o 70 506 tys. zł (do 0 zł), w wyniku ich częściowej spłaty w ciągu 2023 r. oraz reklasyfikacji do zobowiązań wobec akcjonariuszy wycenianych według zamortyzowanego kosztu (25 593 tys. zł);
- wzrost salda zaliczek otrzymanych o 94 264 tys. zł, co wiąże się ze wpłatami klientów na mieszkania w budowie.

Na koniec grudnia 2023 r. Grupa posiadała kredyt bankowe, których łączne saldo na dzień 31.12.2023 r. wynosiło 8 815 tys. zł. Całość kredytów stanowiły kredyty krótkoterminowe i były zabezpieczone na realizowanych projektach mieszkaniowych:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej	Saldo na dzień 31 grudnia 2023 r.
Osiedle Vola	PLN	Wibor 1M + 2.80%	2026	44 779	730
Nova Królikarnia 4b1	PLN	Wibor 1M + 2.80%	2026	29 000	1 717
Między Drzewami	PLN	Wibor 1M + 2.80%	2026	40 500	6 368

Razem**114 279****8 815**

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Na 31 grudnia 2023 r. wartość bilansowa obligacji Spółki wynosiła 225 320 tys. zł, z czego 106 644 tys. zł stanowiły obligacje krótkoterminowe (60 000 tys. zł wartości nominalnej serii V oraz 40 000 tys. zł wartości nominalnej serii W zapadających w ciągu następných 12 miesięcy od dnia bilansowego, tj. od 31 grudnia 2023 r., oraz naliczone odsetki od obligacji serii V, obligacji serii W oraz obligacji serii X). Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje o wyemitowanych seriach obligacji na dzień 31.12.2023 r.:

Seria	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Wartość nominalna (tys. zł)	Odsetki naliczone (tys. zł)	Opłaty i prowizje (tys. zł)	Wartość bilansowa (tys. zł)
V	PLN	Wibor 6M + 4.30%	2024	60 000	1 472	- 166	61 306
W	PLN	Wibor 6M + 4.00%	2025	100 000	2 021	- 605	101 416
X	PLN	Wibor 6M + 4.20%	2026	60 000	3 318	- 720	62 597
Razem				220 000	6 810	- 1 491	225 320

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Po dniu bilansowym, Grupa wyemitowała 60 mln zł 3,5-letnich obligacji serii P2023A. W ramach rozliczenia emisji, Grupa nabyła 8,9 mln zł obligacji serii V.

ZMIANA NR 2 – PKT. 6.1.1 (STR. 38) DODAJE SIĘ:

Projekty w realizacji

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie, według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., zaplanowane jest w latach 2024-2025. Grupa uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 31 grudnia 2023	Lokale na sprzedaż na dzień 31 grudnia 2023	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Ursus Centralny Ile	Warszawa, Ursus, ul. Gierdziejewskiego	Q2 2022	144	147	291	16 127	Q4 2024
Miasto Moje VII	Warszawa, Białołęka, ul. Marywilska	Q2 2022	157	98	255	11 725	Q4 2024
Między Drzewami	Poznań, ul. Smardzewska	Q2 2022	107	10	117	5 803	Q3 2024
Nowa Północ Ia	Szczecin, ul. Bogusława Świątkiewicza	Q3 2022	82	28	110	5 230	Q1 2024
Osiedle Vola	Warszawa, Wola, ul. Studzienna	Q2 2022	82	2	84	4 851	Q1 2024
Viva Jagodno III*	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q1 2024	13	45	58	3 140	Q3 2025
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa, Mokotów, ul. Srebrnych Świerków	Q1 2023	3	8	11	2 566	Q2 2025
Razem			588	338	926	49 442	

Źródło: Emitent

* Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale nie rozpoczęła budowy do dnia 31 grudnia 2023 r. Data zakończenia budowy jest prognozowana w oparciu o plany Zarządu.

Wśród projektów w budowie z oczekiwaną datą ukończenia w 2024 r. znajduje się 5 inwestycji o łącznej liczbie lokali 857 i powierzchni 43,7 tys. m² PUM. Na dzień 31.12.2023 r. 572 lokale były sprzedane (67%).

Pozostałe projekty, których ukończenie przewidziane jest w 2025 (2 projekty) oferują łącznie 69 mieszkań o łącznej powierzchni 5,7 tys. m² PUM. Na dzień 31.12.2023 r. sprzedanych było łącznie 16 lokali (23%).

Projekty planowane do rozpoczęcia w 2024 r.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w planach Grupy planowany jest start budowy/sprzedaży dwóch kolejnych inwestycji w 2024 r. Poniżej przedstawiono szczegółowe parametry projektów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m ²)
Ursus Centralny II d	Warszawa	361	19 099
Miasto Moje VIII	Warszawa	147	7 687
Epopoi I	Warszawa	145	6 822
Zielono Mi I	Warszawa	92	5 702
Zielono Mi II	Warszawa	106	5 210
Eko Falenty II.1	Warszawa	55	4 530
Marynin I	Warszawa	113	4 491
Nowa Północ 1B	Szczecin	89	4 174
Newton Skyline	Poznań	48	4 096
Babimojska I	Poznań	80	3 875
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	28	2 235
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2 191
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	1 213
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	12	924
Razem		1 296	72 249

Źródło: Emitent

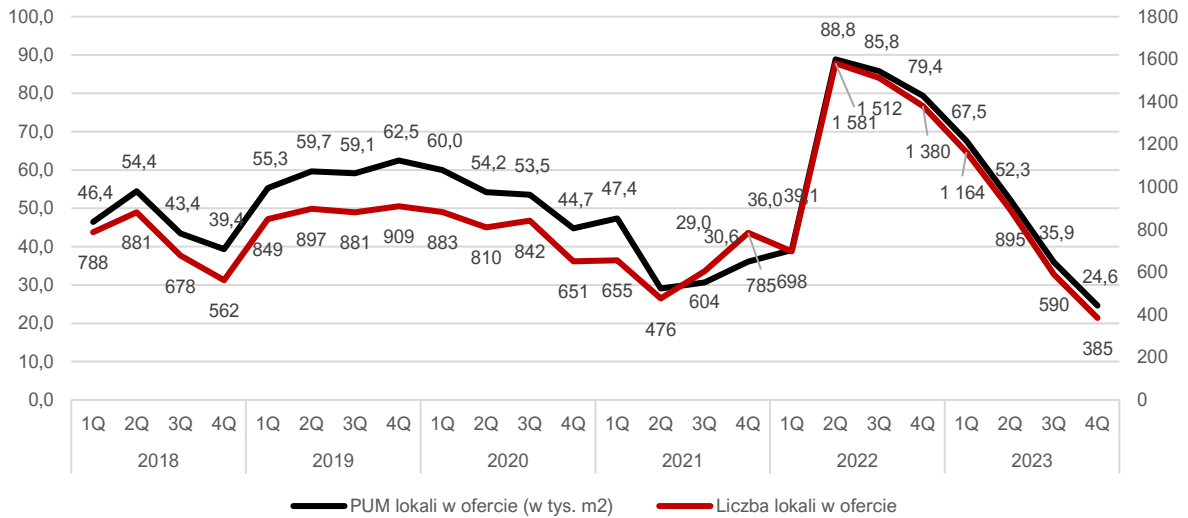
Grupa nie wyklucza rozpoczęcia innych lub wstrzymania rozpoczęcia niektórych z powyższych inwestycji w 2024 r., ale ostateczna decyzja jeszcze nie zapadła. Projekty będą rozpoczynane w zależności od sytuacji rynkowej i aktualnego popytu na lokale mieszkalne.

Oferta

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa miała w ofercie 385 lokali na sprzedaż w 11 lokalizacjach, z czego 338 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 47 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 926 lokali o łącznej powierzchni 49,4 tys. m² PUM.

Kwartalna wielkość oferty od początku 2018 r. oraz powierzchnia użytkowa mieszkań w ofercie została przedstawiona na poniższym wykresie:

Oferta lokali kwartalnie



Źródło: Emitent

Sprzedaż lokali

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m²) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2022 r	Lokale sprzedane w trakcie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 r	Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)	Lokale na sprzedaż na 31 grudnia 2023 r
Ursus Centralny IIe	Warszawa	16 127	291	5	139	7 579	85 775	147
Ursus Centralny IIc	Warszawa	11 124	223	74	138	7 098	85 629	11
Miasto Moje VII	Warszawa	11 725	255	2	155	6 597	73 367	98
Osiedle Vola	Warszawa	4 851	84	15	67	3 917	58 571	2
Miasto Moje VI	Warszawa	11 722	227	127	96	6 196	58 082	4
Między Drzewami	Poznań	5 803	117	24	83	4 123	43 167	10
Viva Jagodno IIb	Wrocław	8 876	152	64	80	4 900	40 001	8
Ursus Centralny IIb	Warszawa	11 758	206	154	51	3 110	29 982	1
Nowa Północ Ia	Szczecin	5 230	110	14	68	3 184	26 429	28
Nowe Warzymice IV	Szczecin	3 818	75	31	43	2 395	18 802	1
Eko Falenty I	Warszawa	4 304	42	4	23	2 207	16 820	15
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 566	11	-	3	670	14 071	8
Grunwaldzka	Poznań	3 351	70	52	18	1 134	10 992	-
Miasto Moje V	Warszawa	8 559	170	160	10	795	6 967	-
Viva Jagodno IIa	Wrocław	4 329	76	63	9	788	6 316	4
Viva Jagodno III	Wrocław	3 140	58	3	10	458	5 577	45
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	1 488	12	10	2	136	2 467	-
Nowe Warzymice III	Szczecin	3 537	62	58	4	309	2 145	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	3 234	54	51	2	171	1 311	1
Nowe Warzymice II	Szczecin	3 492	66	64	2	167	1 096	-
Viva Jagodno I	Wrocław	6 241	121	120	1	63	602	-
Panoramika	Szczecin	54	1	-	1	54	462	-

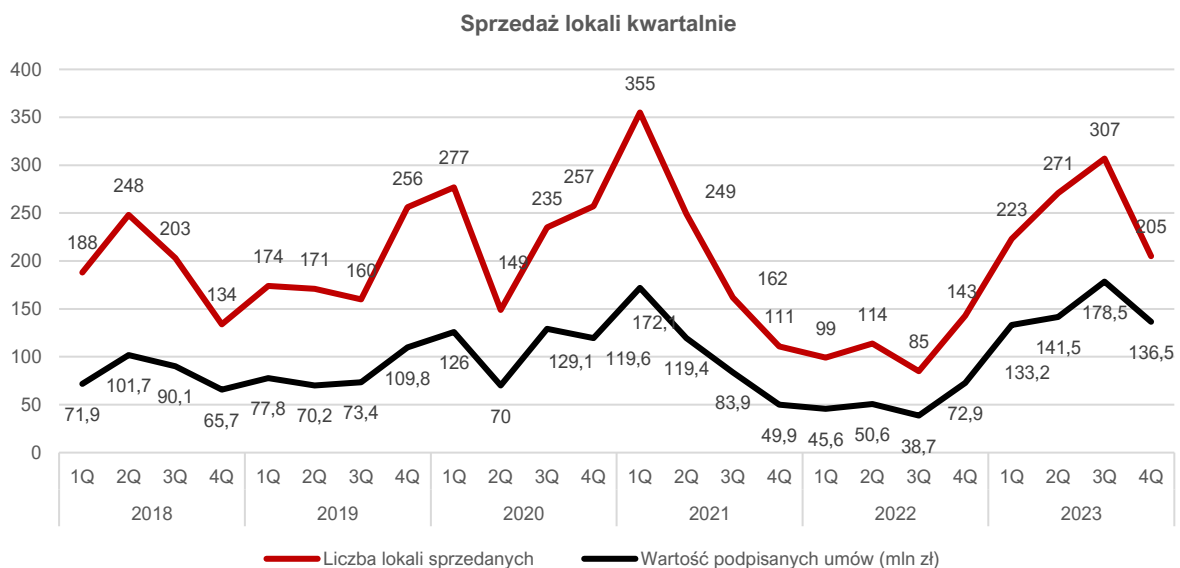
Moko II	Warszawa	12 624	167	167	-	-	59	-
Ursus Centralny IIa	Warszawa	13 509	251	251	-	-	57	-
Miasto Moje IV	Warszawa	8 938	176	176	-	-	56	-
Sakura I-IV	Warszawa	30 290	515	515	-	-	46	-
Sakura Idea	Warszawa	1 854	26	25	-	-	38	1
City Link I	Warszawa	14 068	312	312	-	-	29	-
Moko I	Warszawa	11 238	178	178	-	-	27	-
Vitalia III	Wrocław	6 790	81	81	-	-	6	-
Miasto Moje I	Warszawa	10 917	205	205	-	-	4	-
Młody Grunwald III	Poznań	7 091	108	107	-	-	-	1
Razem (wyłączając JV)		252 648	4 502	3 112	1 005	56 052	588 952	385
Wilanów Tulip*	Warszawa	9 574	149	148	1	69	714	-
Razem (włączając JV)		262 221	4 651	3 260	1 006	56 120	589 666	385

Źródło: Emitent

*inwestycja we wspólne przedsięwzięcie (JV); udział Grupy wynosi 50%

W 2023 r. Grupa sprzedała 1006 lokali (uwzględniając projekty JV), co stanowi wzrost o 128% w porównaniu do 2022 roku, kiedy Grupa sprzedała 441 lokali. Znaczące odbicie rynkowe w sprzedaży lokali nastąpiło dzięki poprawie nastrojów klientów oraz wprowadzeniu programu „Bezpieczny Kredyt 2%” w 2023 r., w biurach sprzedaży Grupy odpowiadał za około dwadzieścia procent zgłaszanego popytu. W opinii Spółki jest to również związane ze zmianą rekomendacji KNF w zakresie obliczania zdolności kredytowej klientów oraz decyzją RPP dotyczącą zakończenia cyklu podwyżek stóp procentowych.

Poniżej zaprezentowano kwartalne zestawienie sprzedaży lokali od początku 2018 roku oraz ich wartość w milionach złotych:



Źródło: Emitent

Przekazania lokali oraz rozpoznane przychody

W 2023 r. Grupa rozpoznała przychód ze sprzedaży 796 lokali (uwzględniając projekty, w których Grupa posiada 50% udziałów), odnotowując przychody w wysokości 397,0 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 259,2 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 137,7 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 34,7%.

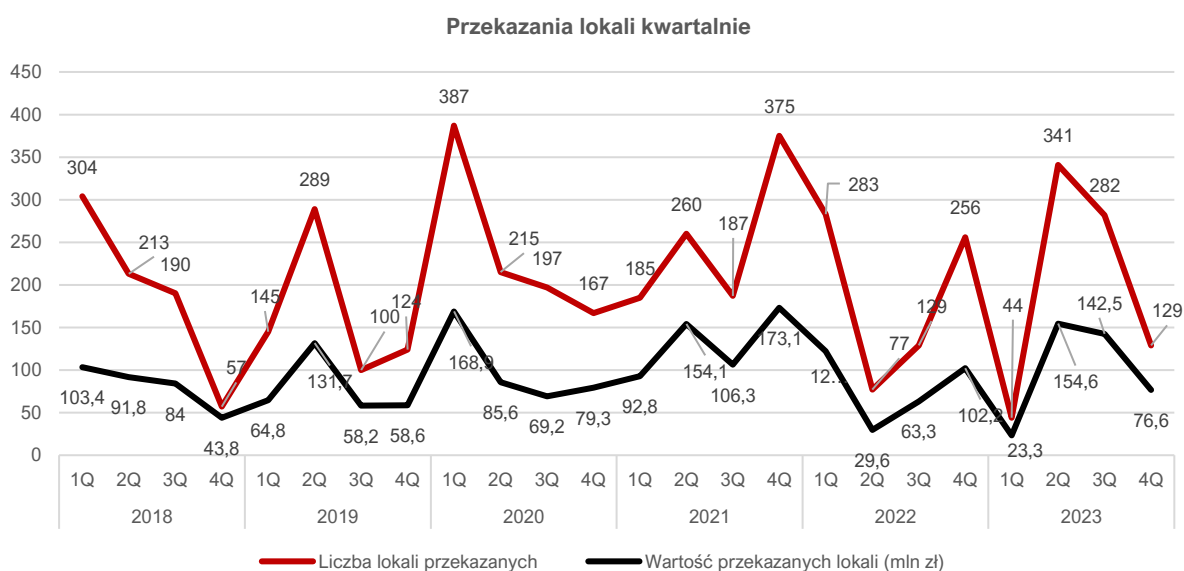
Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 r. w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody		Koszty sprzedaży		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny IIb	204	11 631	111 323	28,1%	70 774	27,6%	40 549	36,4%
Miasto Moje VI	213	10 697	100 208	25,3%	64 440	25,2%	35 768	35,7%
Viva Jagodno IIb	137	7 478	61 385	15,5%	36 930	14,4%	24 455	39,8%
Ursus Centralny IIc	67	3 660	37 429	9,5%	20 493	8,0%	16 936	45,2%
Nowe Warzymice IV	68	3 512	28 844	7,3%	20 360	8,0%	8 484	29,4%
Grunwaldzka	65	3 012	28 793	7,3%	23 073	9,0%	5 719	19,9%
Miasto Moje V	14	981	8 156	2,1%	6 321	2,5%	1 835	22,5%
Viva Jagodno IIa	10	788	6 251	1,6%	4 540	1,8%	1 711	27,4%
Nowe Warzymice III	5	393	2 724	0,7%	1 881	0,7%	843	30,9%
Pozostałe	11	871	10 377	2,6%	7 290	2,8%	3 087	29,7%
Razem / Średnia	794	43 023	395 491	100%	256 103	100%	139 388	35,2%
Odpis aktualizujący	n.d.	n.d.	n.d.		-		-	n.d.
Wynik po odpisie aktualizującym	794	43 023	395 491		256 103		139 388	35,2%
Wilanów Tulip*	2	144	1 473		3 113		(1 640)	-111,3%
Wynik z działalności	796	43 167	396 964		259 217		137 748	34,7%

Źródło: Emitent

*Projekt uwzględniony jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Grupy wynosi 50%

Poniżej przedstawiono kwartalne zestawienie przekazania lokali (w projektach wraz z JV) od początku 2018 roku oraz ich wartość w milionach złotych:



Źródło: Emitent

ZMIANA NR 3 – PKT. 12.1 (STR. 91) DODAJE SIĘ:

W pkt. 22 Prospektu zamieszczono następujące sprawozdania finansowe:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 13 marca 2024 r.

ZMIANA NR 4 – PKT. 12.3 (STR. 91) DODAJE SIĘ:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie biegłego rewidenta z badania zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 13 marca 2023 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok zostało zamieszczone w pkt. 23 Prospektu.

ZMIANA NR 5 – PKT. 12.4 (STR. 92) DODAJE SIĘ:

Wybrane pozycje ze sprawozdania z całkowitych dochodów

Poniżej przedstawiono najważniejsze pozycje ze sprawozdania z całkowitych dochodów (w tys. zł) za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 oraz 2022 roku:

	Za rok zakończony 31 grudnia		zmiana	
	2023	2022		
	PLN		nominalna	%
	(w tysiącach)			
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	395 492	300 259	95 233	32%
Przychody	395 492	300 259	95 233	32%
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(256 103)	(220 832)	(35 271)	16%
Koszt własny sprzedaży	(256 103)	(220 832)	(35 271)	16%
Zysk brutto	139 388	79 426	59 962	75%
Zmiany wartości godziwej inwestycji w nieruchomości	8 293	303	7 990	2637%
Koszty sprzedaży i marketingu	(5 664)	(4 565)	(1 099)	24%
Koszty ogólnego zarządu	(28 028)	(25 505)	(2 523)	10%
Udział w zysku w ramach wspólnego przedsięwzięcia wycenianych metodą praw własności	(749)	1 278	(2 027)	-159%
Pozostałe koszty netto	(7 036)	(2 486)	(4 550)	183%
Wynik z działalności operacyjnej	106 204	48 452	57 752	119%
Przychody finansowe	4 261	3 520	741	21%
Koszty finansowe	(13 868)	(8 414)	(5 454)	65%
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	6 422	4 121	2 301	56%
Wynik operacji finansowych netto	(3 185)	(773)	(2 412)	312%
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	103 019	47 679	55 340	116%

Podatek dochodowy	(22 314)	(16 328)	(5 986)	37%
Zysk/(strata) netto z działalności	80 705	31 351	49 354	157%

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe; dane za lata 2023 oraz 2022 podlegały badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta;

Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych i sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych i sprzedaży usług wzrosły o 95,2 mln złotych (32%) z 300,3 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku do 395,5 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku, co wynika przede wszystkim z przekazania klientom większej liczby lokali - 794 lokali charakteryzujących się wyższą średnią jednostkową ceną sprzedaży (498 tysięcy złotych za lokal) w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku w porównaniu do 720 lokali wydanych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Spółkę) o średniej cenie jednostkowej w wysokości 417 tysięcy złotych za lokal.

Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych

Koszt własny sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych wzrósł o 35,3 mln (16%) z 220,8 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku do 256,1 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku. Wzrost wynika z większej ilości przekazanych lokali z 720 lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku do 794 lokali dostarczonych do klientów w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. oraz zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usług w trakcie roku zakończonego dnia 31 grudnia 2023 roku wyniosła 35,2% wobec 26,5% w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Spółkę). Zmiana w marży brutto wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom, charakteryzujących się różną rentownością w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku w porównaniu do projektów dostarczonych klientom w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku projektami o znaczącym wpływie na rentowność Grupy były Ursus Centralny IIb, Miasto Moje VI and Viva Jagodno IIb (przynosząc odpowiednio 40,6 mln złotych, 35,8 mln złotych i 24,4 mln złotych, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 36,4%, 35,7% oraz 39,8%), w porównaniu do roku zakończonego 31 grudnia 2022 roku, gdy projektami mającymi istotny wpływ na rentowność Grupy były: Ursus Centralny IIa, Miasto Moje V oraz Ursus Centralny Ib (przynosząc odpowiednio 19,8 mln złotych, 19,3 mln złotych oraz 12,7 mln złotych zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 24,2%, 32,4% oraz 26,9%).

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 1,1 mln złotych (24%) z 4,6 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku do 5,7 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, znacząca zmiana kosztów pomiędzy latami spowodowana jest zasadniczo wyższymi nakładami na marketing w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, jak również wyższą liczbą sprzedanych lokali w okresie sprawozdawczym, wzrost o 128% (1 006 lokali sprzedanych w

roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku w porównaniu do 441 lokali sprzedanych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku).

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 2,5 mln złotych (10%) z 25,5 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. do 28,0 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r., co wynika głównie z wyższych kosztów wynagrodzeń, wzrostu podatków i opłat z tytułu kosztów VAT niepodlegającego odliczeniu, opłat za użytkowanie wieczyste na projektach zakończonych.

Wynik operacji finansowych netto

Przychody/(koszty) finansowe są naliczane i kapitalizowane jako część kosztu nabycia zapasów w zakresie, który można je bezpośrednio przypisać do budowy lokali mieszkalnych. Nieprzypisane przychody/(koszty) finansowe, które nie są kapitalizowane, ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszty finansowe netto wzrosły o 2,4 mln zł (312%) z 773 tys. zł w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku do 3,2 mln zł w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku. Wzrost ten wynika głównie ze wzrostu nieskapitalizowanych kosztów finansowych związanych głównie z kosztami finansowymi obligacji w łącznej kwocie 5,6 mln zł, które zostały częściowo skompensowane wzrostem zysku netto na wycenie instrumentu finansowego do wartości godziwej oraz zyskiem na kursach walutowych w wysokości 6,4 mln zł w porównaniu do przychodów w wysokości 4,1 mln z tego tytułu w analogicznym okresie 2022 roku oraz wzrostem przychodów finansowych z lokat w łącznej kwocie 0,7 mln zł.

Zysk netto

Zysk netto za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. wyniósł 80,7 mln złotych i był wyższy o 49,4 mln zł (157%) w porównaniu do zysku netto osiągniętego w 2022 roku.

Wybrane pozycje bilansu

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje z bilansu, w których zaszły istotne zmiany:

	Na dzień 31 grudnia 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
	<i>w tys. złotych</i>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	814 151	768 348
Nieruchomości inwestycyjne	83 220	63 139
Zaliczki otrzymane	234 175	139 911
Kredyty i pożyczki	234 135	219 667
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	70 506
Zobowiązanie wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	25 593	-

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansów dane za lata 2023 oraz 2022 podlegały badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta;

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 814,1 mln złotych w porównaniu do 768,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika przede wszystkim z

zakupów gruntów w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku na łączną kwotę 16,9 mln zł, przeniesienia z gruntów przeznaczonych pod zabudowę 7,4 mln złotych oraz inwestycji w bezpośrednie koszty budowy poniesionych nakładów na bezpośrednie koszty budowy i skapitalizowane koszty finansowe na łączną kwotę 259,7 mln zł oraz zwiększenia praw do użytkowania wieczystego w kwocie 19,6 mln zł w związku z dokonaniem nowej wyceny gruntów posiadanych przez Grupę, która jest częściowo kompensowana rozpoznanymi kosztami sprzedaży w łącznej kwocie 251,3 mln zł.

Nieruchomości inwestycyjne

Saldo nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosło 83,2 mln złotych w porównaniu do 63,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost ten wynika przede wszystkim z zakupu nowych gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod działalność PRS w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. w łącznej kwocie 11,0 mln PLN. Jak również wzrostem wyceny do wartości godziwej aktywów PRS w łącznej kwocie 8,3 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2023 r. saldo składa się z nieruchomości utrzymywanych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu i wzrostu wartości kapitału, a także gruntów inwestycyjnych nabytych w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z najmu instytucjonalnego i wzrostu wartości kapitału.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosło 234,2 mln złotych wobec 139,9 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost ten wynika z zaliczek otrzymanych w 2023 r. w łącznej kwocie 485,5 mln zł, które zostały skompensowane przychodami rozpoznanymi ze sprzedaży lokali mieszkalnych w łącznej kwocie 394,5 mln zł w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

Zabezpieczone kredyty bankowe oraz obligacje

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 234,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku wobec 219,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost stanu kredytów i pożyczek wynika przede wszystkim z emisji obligacji serii X w łącznej kwocie 60,0 mln zł, skompensowanej spłatą obligacji serii V, zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 8,8 mln zł (głównie kredyt dla Grunwald Między Drzewami z saldem 6,3 mln zł). Średni poziom zadłużenia z tytułu kredytów obligacyjnych na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniósł 225,3 mln zł, z czego kwota 99,8 mln zł obejmuje kredyty z terminem zapadalności nie późniejszym niż 31 grudnia 2024 roku. Saldo kredytów obligacyjnych obejmuje: kwotę główną w wysokości 220,0 mln PLN powiększoną o naliczone odsetki w wysokości 5,3 mln PLN pomniejszoną o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1,3 mln PLN).

Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

W dniach 1 lutego 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku Spółka zawarła 5 odrębnych umów SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi (Umowy SAFE), pozyskując łączną kwotę 60,0 mln ILS, co stanowi równowartość 61,5 mln złotych w FVPL na dzień 25 maja 2023 roku oraz równowartość 70,5 mln złotych w FVPL na dzień 31 grudnia 2022 roku. W dniu 25 maja 2023 roku Spółka i jej główny udziałowiec (A. Luzon Group) podpisali porozumienie do pierwotnych Umów SAFE, które spowodowało wysięgowanie zobowiązania finansowego wycenionego przez wynik finansowy.

Po podpisaniu ugody SAFE przez Spółkę i A. Luzon Group za zgodą inwestorów SAFE w dniu 25 maja 2023 r., Spółka ujęła nowe zobowiązanie finansowe według zamortyzowanego kosztu od swojego akcjonariusza.

Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Na podstawie opisanego powyżej porozumienia dotyczącego Umów SAFE, Spółka zobowiązała się do zwrotu na rzecz A. Luzon Group finansowania otrzymanego od Inwestorów w łącznej kwocie 60 mln ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), w celu zaspokojenia roszczeń A. Luzon Group wobec Spółki wynikających z Umów SAFE i obowiązującego prawa izraelskiego. Płatności na rzecz A. Luzon Group w wysokości 25 mln PLN (ok. 21,7 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 r., a w listopadzie w wysokości 15 mln PLN (ok. 13,7 mln ILS), w wyniku czego saldo Zobowiązania wobec akcjonariusza wycenianego według zamortyzowanego kosztu wyniosło 25,6 mln PLN.

W dniu 12 września 2023 r. Spółka podpisała porozumienie, w wyniku którego Ronson przestał być stroną Umów SAFE w związku z cesją zobowiązań z Ronson na Luzon Ronson N.V. (poprzednio ITR Dori B.V.).

Wybrane pozycje rachunku przepływów pieniężnych

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 oraz 2022 roku:

	Za okres zakończony 31 grudnia	
	2023	2022
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	193 124	(111 774)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 828)	(7 800)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(30 621)	35 999

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansów dane za lata 2023 oraz 2022 podlegały badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta;

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2023 roku wyniosły 193,1 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku w wysokości 111,8 mln złotych. Wzrost przepływów pieniężnych w 2023 r. wynika głównie z wzrostu zaliczek otrzymanych od klientów oraz niższej kwoty płatności za grunty w porównaniu do 2022 r.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 9,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku w wysokości 7,8 mln złotych. Zmiana ta wynika przede wszystkim ze spadku kwoty dywidend otrzymanych z projektów JV o 1,7 mln PLN z 2,8 mln PLN otrzymanych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. do 1,1 mln PLN otrzymanych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 30,6 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym

okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku w wysokości 36 mln złotych. Spadek w wysokości 66,6 mln PLN wynika przede wszystkim z:

- wypływu netto z tytułu częściowej spłaty pożyczek od akcjonariuszy w kwocie 40,0 mln PLN;
- wzrostu spłaty kredytów bankowych w wysokości 20,8 mln PLN z 83 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. do 104 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.
- spadku salda obligacji w wysokości 50 mln PLN w okresie roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do wzrostu salda obligacji w wysokości 19,1 mln PLN w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 r.;
- spadku wpływów netto z tytułu umowy SAFE w wysokości 74,6 mln zł w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do braku wpływów w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

ZMIANA NR 6 – PKT. 14.1 (STR. 104) DODAJE SIĘ:

W dniu 14 marca 2024 r. Emitent i Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („Luzon Group”) zawarli aneks („Aneks”) do porozumienia z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie umów SAFE („Porozumienie”).

Aneks przewiduje zmianę harmonogramu płatności przewidzianą w Porozumieniu, w ten sposób, że pozostałe płatności, które mają zostać dokonane na podstawie Porozumienia w wysokości około 24,7 mln ILS, zostaną zapłacone 2 kwietnia 2024 roku. Z chwilą dokonania ww. płatności Porozumienie zostanie wykonane i wygaśnie.

Pozostałe postanowienia Porozumienia pozostają bez zmian.

ZMIANA NR 7 – PKT. 22 (STR. 169) DODAJE SIĘ:

Ronson Development SE



**Skonsolidowane
Sprawozdanie Finansowe
za rok obrotowy zakończony
31 grudnia 2023**

Zarząd

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*
Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych*
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży*
Karolina Bronszewska, *Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji*

Rada Nadzorcza

Amos Luzon, *Przewodniczący Rady Nadzorczej*
Alon Kadouri, *Członek Rady Nadzorczej*
Ofer Kadouri, *Członek Rady Nadzorczej*

Siedziba

Al. Komisji Edukacji Narodowej 57
02-797 Warszawa
Polska

Firma audytorska

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k.
ul. Polna 11
00-633 Warszawa
Polska

SPIS TREŚCI

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	1
Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	2
Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	3
Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	4
Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	5

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia		2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	12	7 506	7 556
Nieruchomości inwestycyjne	13	83 220	63 139
Wartości niematerialne i prawne		468	686
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	14	532	2 331
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	6 369	8 830
Grunty przeznaczone pod zabudowę	16	21 663	21 094
Aktywa trwałe razem		119 759	103 636
Aktywa obrotowe			
Zapasy	16	792 488	747 254
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	53 539	65 620
Zaliczki na grunty	18	17 550	20 650
Należności z tytułu podatku dochodowego		3 450	691
Pożyczki udzielone podmiotom trzecim		-	1 717
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	145	133
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	12 809	11 217
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	203 860	51 185
Aktywa obrotowe razem		1 083 841	898 467
Aktywa razem		1 203 599	1 002 103
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	21	12 503	12 503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		1 571	-
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		371 052	290 347
Kapitał własny/ Kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej ogółem		533 672	451 396
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	23	118 676	158 110
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	25	19 519	-
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	36 350	23 809
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	24	720	623
Zobowiązania długoterminowe razem		175 265	182 583
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	26	89 762	75 055
Obligacje	23	99 834	40 000
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	23	6 810	5 260
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	8 815	16 297
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26	9 538	-
Zaliczki otrzymane	27	234 175	139 911
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		534	70
Rezerwy		3 103	3 704
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	24	36 017	17 322
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	25	6 074	-
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	25	-	70 506
Zobowiązania krótkoterminowe razem		494 662	368 124
Zobowiązania razem		669 927	550 707
Pasywa razem		1 203 599	1 002 103

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 77 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	5	395 492	300 259
Przychody ze sprzedaży		395 492	300 259
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	5	(256 103)	(220 832)
Koszt własny sprzedaży		(256 103)	(220 832)
Zysk brutto		139 388	79 427
Zmiany wartości godziwej inwestycji w nieruchomości	13	8 293	303
Koszty sprzedaży i marketingu	6	(5 664)	(4 565)
Koszty ogólnego zarządu	7	(28 029)	(25 505)
Udział w zysku w ramach wspólnego przedsięwzięcia wycenianych metodą praw własności	14	(749)	1 278
Pozostałe koszty	8	(8 317)	(5 200)
Pozostałe przychody	9	1 281	2 714
Wynik z działalności operacyjnej		106 204	48 452
Przychody finansowe	10	4 261	3 520
Koszty finansowe	10	(13 868)	(8 414)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	25	6 422	4 121
Wynik operacji finansowych netto		(3 185)	(773)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		103 019	47 679
Podatek dochodowy	11	(22 314)	(16 328)
Zysk/(strata) netto z działalności		80 705	31 351
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		80 705	31 351
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	22	80 705	31 351
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności		80 705	31 351
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	22	80 705	31 351
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		80 705	31 351
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)	22	162 442 859	162 442 859
<i>W złotych (PLN)</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)	22	0,497	0,193
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)	22	0,497	0,193

Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach złotych (PLN)	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
Stan na dzień 1 stycznia 2023	12 503	150 278	-	(1 732)	290 347	420 045
<i>Calkowite dochody:</i>						
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2023	-	-	-	-	80 705	80 705
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Dochody całkowite razem	-	-	-	-	80 705	80 705
Płatności w formie akcji	-	-	1 571	-	-	1 571
Stan na dzień 31 grudnia 2023	12 503	150 278	1 571	(1 732)	371 052	533 672

W tysiącach złotych (PLN)	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12 503	150 278	(1 732)	258 996	420 045
<i>Calkowite dochody:</i>					
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2022	-	-	-	31 351	31 351
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Dochody całkowite razem	-	-	-	31 351	31 351
Stan na dzień 31 grudnia 2022	12 503	150 278	(1 732)	290 347	451 396

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 77 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2023	2022
W tysiącach złotych (PLN)	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) za rok		80 705	31 351
Korekty uzgadniające zysk roku do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja i umorzenie		846	871
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		(8 313)	(359)
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę		-	482
Koszty finansowe		13 715	8 330
Przychody finansowe		(4 136)	(1 929)
(Strata)/Zysk z tytułu różnic kursowych		28	(1 507)
Zysk/(strata) w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy		(6 422)	(4 121)
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		749	(1 327)
Płatności w formie akcji		1 571	-
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	11	22 314	16 327
Podsuma		101 057	48 118
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę (z wyłączeniem zakupu gruntów)	34	11 908	(996)
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(34)	
Zakup gruntów	16	(16 000)	(55 246)
Zmiana stanu zaliczek na grunty		(4 000)	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	34	16 492	(11 347)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(1 592)	(2 423)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	34	21 365	(9 777)
Zmiana stanu rezerw		(601)	1 576
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		94 264	(58 316)
Podsuma		222 858	(88 412)
Odsetki zapłacone		(23 935)	(16 072)
Odsetki otrzymane		3 807	1 708
Podatek dochodowy zapłacony	11	(9 605)	(8 998)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		193 124	(111 774)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(337)	(360)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(10 617)	(10 468)
Wpływy z pożyczek udzielonych wspólnemu przedsięwzięciu		-	197
Dywidendy otrzymane ze wspólnych przedsięwzięć		1 073	-
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		53	2 831
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(9 828)	(7 800)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	23	95 552	95 788
Splata kredytów bankowych	23	(104 020)	(83 209)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	23	59 137	-
Wykup obligacji	23	(40 000)	(50 000)
Splata zobowiązania wobec akcjonariuszy wycenianego według zamortyzowanego kosztu	25	(40 000)	-
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	24	(1 290)	(1 206)
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej SAFE	25	-	74 626
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(30 621)	35 999
Przepływy pieniężne netto		152 675	(83 575)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		51 185	133 434
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	1 326
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu(*)		203 860	51 185

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 13 903 tys. złotych oraz 9 353 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 77 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 - Informacje ogólne i przedmiot działalności

Ronson Development SE (zwana dalej "Spółka"), dawniej Ronson Europe N.V., jest spółką europejską z siedzibą w Polsce w Warszawie. Siedziba spółki znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie. Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie w Holandii. W roku 2018 zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby spółki z Holandii do Polski.

Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. W 2021 roku Spółka również zdecydowała się rozwijać swoją działalność w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego (PRS). PRS to sektor polskiego rynku mieszkaniowego w którym budynki są zaprojektowane i wybudowane specjalnie na wynajem. Spółka sporządziła Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r., które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 12 marca 2024 roku.

Akcje Spółki były notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych do dnia 28 kwietnia 2022 roku.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("A. Luzon Group"), jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała 100% akcji Spółki, w tym bezpośrednio posiadała 32,98% akcji Spółki, pośrednio, poprzez swoją w pełni zależną spółkę Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), posiadała 66,06% akcji Spółki, a pozostałe 0,96% akcji Spółki stanowiły akcje własne.

W dniu 29 czerwca 2023 roku ówczesni akcjonariusze Spółki, tj. A. Luzon Group i I.T.R. Dori B.V. (obecnie pod nazwą Luzon Ronson N.V.) zawarli umowę, której przedmiotem była reorganizacja działalności A. Luzon Group. W ramach tej reorganizacji została utworzona nowa spółka izraelska - Luzon Ronson Properties Ltd., na rzecz której w dniu 16 stycznia 2024 roku zostały przeniesione akcje Spółki posiadane bezpośrednio przez A. Luzon Group (ok. 32,98% kapitału zakładowego). Następnie A. Luzon Group w dniu 25 stycznia 2024 roku zbyła całość posiadanych udziałów w Luzon Ronson Properties Ltd. na rzecz Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.).

Podsumowując, na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontroluje pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.) 100% kapitału zakładowego Spółki, tj. 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela, w tym 1.567.954 (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych Spółki.

Spółka Luzon Ronson N.V. posiada 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio, 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd., zaś pozostałe 1.567.954 (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowią akcje własne Spółki.

Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, będący jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

Projekty realizowane przez spółki z Grupy znajdują się na różnych etapach zaawansowania, począwszy od fazy poszukiwania gruntu pod zakup po projekty zakończone lub bliskie zakończenia.

Poniżej oraz na następnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek, które zostały uwzględnione w niniejszym Sprawozdaniu Finansowym, wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku.

	Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
			31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:				
1	Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2	Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
3	Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
4	City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
5	Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
6	Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
7	Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
8	Ronson Development South Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2007	100%	100%

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 - Informacje ogólne i przedmiot działalności

	Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
			31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:				
9	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
10	Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11	Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
12	Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
13	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
14	Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
15	Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	100%	100%
16	Ronson Development SPV1 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
17	Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
18	Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
19	Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
20	Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
21	Ronson Development SPV6 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
22	Ronson Development SPV7 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
23	Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
24	Ronson Development SPV9 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
25	Ronson Development SPV10 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
26	Ronson Development SPV11 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
27	LivinGO Holding sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2022	100%	100%
28	Ronson Development SPV14 Sp. z o.o. w organizacji	2023	100%	-
29	Ronson Development SPV15 Sp. z o.o. w organizacji	2023	100%	-
30	Ronson Development SPV16 Sp. z o.o. w organizacji	2023	100%	-
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:				
31	Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k. ⁽²⁾	2007	-	100%
32	Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
33	Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k. ⁽²⁾	2007	-	100%
34	Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
35	Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k. ⁽²⁾	2007	-	100%
36	Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
37	Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
38	Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
39	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
40	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
41	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
42	LivinGO Ursus sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2022	100%	100%
43	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
44	Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
45	Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
46	Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k. ⁽²⁾	2009	-	100%
47	Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
48	Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k. ⁽²⁾	2011	-	100%
49	Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
50	Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
51	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k. ⁽²⁾	2011	-	100%
52	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
53	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
54	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
55	Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
56	Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
57	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
58	Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
59	Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
60	Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
61	Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
62	Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
63	Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
64	Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
65	Bolzanus Limited (<i>Siedziba Spółki zarejestrowana na Cyprze</i>)	2013	100%	100%
66	Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
67	Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
68	Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
69	Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 - Informacje ogólne i przedmiot działalności

	Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
			31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:				
70	Darwen Sp. z o.o. ⁽³⁾	2016	-	100%
71	Truro Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	-	100%
72	Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
73	Totton Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	-	100%
74	Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
75	Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
76	Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
77	Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:				
78	Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
79	Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	50%	50%
80	Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
81	Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	50%	50%

1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania przychodów z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Rady Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.

2) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 27 stycznia 2023 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South Sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 27 stycznia 2023 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

3) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 16 marca 2022 r., spółka została przejęta przez Wrocław 2016 Sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 16 marca 2023 r. Wrocław 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

4) 99,66% udziałów w spółce posiada Ronson Development SE, pozostałe 0,34% udziałów posiadają: Ronson Development sp. z o.o. (0,19%), Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. (0,09%), Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. (0,03%) oraz Ronson Development Partner 4 sp. z o.o. (0,03%), wszystkie te spółki są w 100% własnością Ronson Development SE.

5) Doszło do zmiany nazwy spółki na LivinGO Ursus sp. z o.o. from Ronson Development SPV12 Sp. z o.o.

6) Doszło do zmiany nazwy spółki na LivinGO Holding sp. z o.o. from Ronson Development SPV13 Sp. z o.o.

7) Spółka w organizacji

Nota 2 – Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(a) Podstawa sporządzenia i oświadczenie zgodności

Niniejsze Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Biorąc pod uwagę prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF nie różnią się one od MSSF UE, które miały zastosowanie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku. Informacje dotyczące standardów i interpretacji zostały zaprezentowane poniżej.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Ronson Development SE dnia 12 marca 2024 roku. Niniejsze Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Spółka przygotowała Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku w polskiej i angielskiej wersji językowej, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Nowe i zmienione standardy przyjęte przez Grupę

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2023 roku:

- **MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" i zmiany do MSSF**

MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 roku, a zmiany do MSSF 17 zostały opublikowane 25 czerwca 2020 roku.

MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" zastąpił poprzednio obowiązujący MSSF 4, który dopuszczał różne praktyki w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. Nowy standard zasadniczo zmienia rachunkowość wszystkich podmiotów zajmujących się umowami ubezpieczeniowymi i kontraktami inwestycyjnymi, przy czym zakres standardu nie ogranicza się do zakładów ubezpieczeń, a umowy zawierane przez podmioty inne niż zakłady ubezpieczeń mogą również zawierać element spełniający definicję umowy ubezpieczeniowej (zgodnie z definicją zawartą w MSSF 17).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

Nowe i zmienione standardy przyjęte przez Grupę

- **Zmiana do MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"**

Zmiana dotyczy wymogów przejściowych w związku z zastosowaniem po raz pierwszy MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" oraz MSSF 9 "Instrumenty finansowe". Celem zmiany jest zapewnienie użyteczności informacji finansowych dla inwestorów podczas pierwszego zastosowania nowego standardu poprzez wprowadzenie pewnych uproszczeń w odniesieniu do prezentacji danych porównawczych.

Zmiana dotyczy wyłącznie zastosowania nowego standardu MSSF 17 i nie wpływa na żadne inne wymogi zawarte w MSSF 17.

- **Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" oraz wytyczne Rady MSSF dotyczące ujawniania informacji na temat zasad rachunkowości w praktyce**

Zmiana do MSR 1 wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości zdefiniowanych w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje o zasadach rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, wytyczne Rady dotyczące stosowania koncepcji istotności w praktyce zostały również zmienione w celu zapewnienia wytycznych dotyczących stosowania koncepcji istotności w odniesieniu do ujawnień księgowych.

- **Zmiany do MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów"**

W lutym 2021 r. Rada opublikowała zmianę do MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów" dotyczącą definicji wartości szacunkowych. Zmiana do MSR 8 wyjaśnia, w jaki sposób jednostki powinny odróżniać zmiany zasad (polityki) rachunkowości od zmian wartości szacunkowych.

- **Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy"**

Opublikowane w 2021 r. zmiany do standardu precyzują sposób rozliczania podatku odroczonego od transakcji takich jak leasing czy zobowiązania z tytułu likwidacji. Przed zmianą standardu istniała niepewność czy ujęcie równych kwot aktywów i zobowiązań dla celów księgowych (np. początkowe ujęcie leasingu) bez wpływu na bieżące rozliczenia podatkowe powoduje konieczność ujęcia sald podatku odroczonego, czy też zastosowanie ma tzw. zwolnienie z początkowego ujęcia, które stanowi, że sald podatku odroczonego nie ujmuje się, jeżeli ujęcie składnika aktywów lub zobowiązań nie wpływa na wynik księgowy lub podatkowy w momencie ujęcia. Zmieniony MSR 12 reguluje tę kwestię, wymagając ujęcia podatku odroczonego w powyższej sytuacji, wprowadzając dodatkowy zapis, że zwolnienie z początkowego ujęcia nie ma zastosowania, jeżeli jednostka jednocześnie ujmuje składnik aktywów i równoważne zobowiązanie, a każde z nich powoduje powstanie różnic przejściowych.

- **Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy"**

W maju 2023 r. Rada opublikowała kolejne zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy" w odpowiedzi na globalne regulacje dotyczące minimalnego podatku dochodowego w ramach II filaru wydane przez Organizację Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) w związku z międzynarodową reformą podatkową. Zmiana do MSR 12 przewiduje tymczasowe zwolnienie z wymogu rozpoznania podatku odroczonego wynikającego z przyjętego prawa podatkowego, które implementuje modelowe zasady II Filaru. Spółki mogą stosować wytyczne zmienionego MSR 12 od razu, ale dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później wymagane są określone ujawnienia.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują

Opublikowano nowe standardy rachunkowości oraz ich interpretacje, które nie obowiązują jeszcze dla okresów sprawozdawczych 2023 roku i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. Zarząd nie przewiduje, że powyższe standardy

- będą miały istotny wpływ na jednostkę lub Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych oraz przewidywanych nadchodzących transakcjach, z wyjątkiem zmiany do MSR 1, gdzie Grupa oceniła, że wpływ standardu spowoduje reklasyfikację kredytów bankowych z krótkoterminowych na długoterminowe.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(b) Zasady wyceny

- Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązania finansowego (umowa „SAFE”) wycenianych według wartości godziwej. Metody ustalenia wartości godziwej dla celów ujawnień w Informacjach objaśniających zostały opisane w Nocie 3(r), Nocie 13, Nocie 25 oraz Nocie 28.

(c) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

- Dane finansowe spółek Grupy ujmowane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność (waluta funkcjonalna), czyli w złotych polskich („PLN”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy prezentowane jest w polskich złotych, jest to również waluta funkcjonalna jednostki dominującej. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich (z wyjątkiem sytuacji, gdy wskazano inaczej).

(d) Zastosowanie szacunków i osądów

- Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu zastosowania osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, ujawnień dotyczących aktywów i zobowiązań warunkowych na dzień bilansowy oraz prezentowanych przychodów i kosztów za okres objęty sprawozdaniem finansowym. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiany szacunków ujmowane są w okresie, w którym ich dokonano. W szczególności informacje dotyczące istotnych szacunków, obszarów niepewności oraz osądu dokonywanego przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących Notach:

Nota 5 - Przychody ze sprzedaży

Nota 13 - Nieruchomości inwestycyjne

Nota 15 – Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Nota 16 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Nota 25 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Nota 27 – Zaliczki otrzymane

Nota 30 – Zobowiązania i należności warunkowe

(d) Zastosowanie szacunków i osądów

Grupa realizuje projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych w ramach specjalnie utworzonych do tego celu spółkach zależnych. Takie transakcje są rozpoznawane zgodnie z MSR 2 i MSSF 15, w związku z czym składniki zapasów są sprzedawane, a przychody ze sprzedaży są rozpoznane po spełnieniu określonych kryteriów.

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 5 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Szacowanie możliwej do uzyskania wartości netto zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania (ang. Net Realizable Value). Wartość netto możliwa do uzyskania dla zakończonych nieruchomości wchodzących w skład zapasów jest szacowana przez Grupę w odniesieniu do warunków rynkowych i cen obowiązujących na dzień bilansowy, przy pomocy doradztwa zewnętrznego i w świetle bieżących transakcji rynkowych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(d) Zastosowanie szacunków i osądów

Szacowanie możliwej do uzyskania wartości netto zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

Wartość netto możliwa do uzyskania w odniesieniu do nieruchomości w budowie i gruntów przeznaczonych pod zabudowę wchodzących w skład zapasów jest szacowana w odniesieniu do cen rynkowych podobnych, ukończonych nieruchomości, pomniejszonych o przewidywane koszty, których poniesienie jest niezbędne do ukończenia budowy, zdyskontowane na moment wyceny. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 16 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Wycena nieruchomości inwestycyjnej

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej jest ustalana przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych lub metodę porównawczą (metoda porównań parami). Ustalenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przy użyciu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych wymaga wykorzystania szacunków, takich jak przyszłe przepływy pieniężne z aktywów (m.in. poziom wynajętej powierzchni, profil najemców, przyszłe strumienie dochodów, wartość zabudowy i wyposażenia, kwestie środowiskowe oraz ogólne naprawy i stan nieruchomości) oraz stopy dyskontowe mające zastosowanie do tych aktywów. Podejście porównawcze polega na analizie podobnych nieruchomości, które są sprzedawane na rynku i dla których znane są cechy decydujące o kosztach i warunkach transakcji. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 13 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Wycena zobowiązania leasingowego

Zgodnie ze standardem MSSF 16 wdrożonym w Spółce, płatności z tytułu leasingu powinny zostać zdyskontowane w oparciu o stopę wynikającą z umowy leasingowej lub jeżeli stopy tej nie można ustalić, krańcowej stopy oprocentowania. Spółka zdecydowała się zastosować krańcową stopę procentową (ang. Incremental Borrowing Rate „IBR”), która została ustalona na podstawie stopy referencyjnej skorygowanej o marżę. Stopa IBR opiera się na stopie referencyjnej (30-letnich obligacji skarbowych) powiększonej o marżę, co reprezentuje wyższe ryzyko kredytowe Spółki ze względu na pogorszenie wskaźników, ryzyko związane z nietypową długością potencjalnego finansowania oraz brak możliwości ustanowienia zabezpieczenia na tak długi okres finansowania. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 24 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Rozpoznanie aktywa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są rozpoznawane dla niewykorzystanych strat podatkowych oraz różnic przejściowych podlegających odliczeniu w zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że Spółka wypracuje dochód do opodatkowania, wobec którego możliwe będzie wykorzystanie tej straty i przejściowych różnic. Oceny takiej dokonuje się na podstawie prawdopodobnego czasu wystąpienia oraz poziomu przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu, a także na podstawie przyszłych strategii planowania podatkowego. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 15 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Wycena zobowiązania finansowego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat

Wartość godziwa zobowiązania finansowego wycenianego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o symulacyjny model Monte Carlo oraz model Black & Scholes. Ustalenie wartości godziwej zobowiązania wymaga użycia szacunków takich jak cena udziałów, cena wykonawcza, termin zapadalności zobowiązania, stopa wolna od ryzyka, ryzyko kredytowe, oczekiwana zmienność oraz oczekiwany dochód z dywidendy. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 25 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Istotny element finansowania z tytułu zaliczek od klientów

Grupa zawiera z klientami umowy dotyczące sprzedaży nieruchomości, które wymagają wpłat zaliczek zgodnie z ustalonym harmonogramem. Na bazie analizy umów uznano, że nie zawierają one znaczącego elementu finansowania z uwagi na fakt, iż zaliczki od klientów mają na celu zabezpieczenie realizacji umowy (tj. gwarantują, że klient nie wycofa się z zakupu oraz z punktu widzenia klienta stanowią zabezpieczenia ze dany lokal zostanie mu sprzedany po uzgodnionej cenie), więc dokonywane są z innych powodów niż zapewnienie finansowania deweloperowi (MSSF15 par. 62c).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(d) Zastosowanie szacunków i osądów

Istotny element finansowania z tytułu zaliczek od klientów

Ponadto, w przypadku gdyby mieszkanie znalazło nabywcę dość późno tj. na krótko przed podpisaniem protokołu odbioru różnica pomiędzy ceną gotówkową płaconą jednorazowo przez takiego klienta a ceną jaką płaci klient w przypadku podpisania umowy znaczenie wcześniej nie wynika z odsetek w tym okresie, lecz ze zmian cen rynkowych.

Aktywa finansowe – odpis

Aktywa finansowe są odpisywane w całości lub w części, gdy Grupa wyczerpała wszystkie możliwe do zastosowania w praktyce sposoby odzyskania należności, i stwierdziła, że nie ma uzasadnionych oczekiwań co do ich odzyskania. Odpis stanowi zdarzenie powodujące wyłączenie z bilansu. Grupa może odpisać aktywa finansowe, które są nadal przedmiotem działań egzekucyjnych, gdy Grupa stara się odzyskać kwoty należne na mocy umowy, ale nie ma uzasadnionych oczekiwań co do ich odzyskania.

Polityka niewypłacalności

Dla celów pomiaru prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania Grupa definiuje niewykonanie zobowiązania jako sytuację, w której dłużnik spełnia choć jedno z poniższych kryteriów prawdopodobieństwa braku spłaty:

- dłużnik nie żyje;
- dłużnik jest niewypłacalny;
- staje się prawdopodobne, że dłużnik ogłosi upadłość.

e) Zasady konsolidacji

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Grupy i jej spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych i możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. W szczególności Grupa kontroluje inwestycje wtedy i tylko wtedy, gdy jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji (tj. posiada prawa, które dają mu bieżącą możliwość kierowania odpowiednimi działaniami jednostki, w której dokonano inwestycji);
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostkę, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników;
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość jej wyników finansowych.

Grupa dokonuje ponownej oceny, czy sprawuje kontrolę nad jednostką, jeżeli fakty i okoliczności wskazują, iż nastąpiła zmiana jednego lub więcej elementów z trzech elementów kontroli. Konsolidacja spółki zależnej zaczyna się od dnia, w którym Grupa uzyskuje kontrolę nad jednostką i ustaje w momencie, gdy Grupa traci nad nią kontrolę. Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty jednostki zależnej przejętej lub sprzedanej w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od daty przejęcia przez Grupę kontroli nad jednostką do dnia utraty kontroli nad nią.

Zyski lub straty oraz każdy składnik całkowitych dochodów (ang. Other Comprehensive Income, OCI) jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej Grupy oraz udziałom niekontrolującym nawet, jeśli w konsekwencji udziały niekontrolujące osiągają wartość ujemną. Gdy jest to konieczne, dokonuje się korekty sprawozdań finansowych spółek zależnych w celu wprowadzenia zasad rachunkowości zgodnych z zasadami Grupy. Wyłącza się w całości aktywa i zobowiązania, kapitał własny, przychody, koszty i przepływy pieniężne Grupy odnoszące się do transakcji między jednostkami Grupy. Zmiany udziału w kapitale jednostki zależnej, które nie skutkują utratą przez jednostkę dominującą kontroli nad jednostką zależną, stanowią transakcje kapitałowe.

Jeśli Grupa utraci kontrolę nad jednostką zależną, to wyłącza aktywa (w tym wartość firmy) i zobowiązania byłej jednostki zależnej, udziały niekontrolujące oraz inne składniki kapitału własnego. Natomiast wszelkie zyski lub straty ujmuje się w rachunku zysków i strat, a inwestycje utrzymane są ujmowane w ich wartości godziwej.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

e) Zasady konsolidacji

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Spółki Grupy prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku ("ustawa o rachunkowości") z późniejszymi zmianami i innymi regulacjami wydanymi na podstawie tej ustawy (razem: "Krajowe Standardy Rachunkowości"). Niniejsze Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawiera korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy, które zostały wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską.

W przypadku, gdy nieruchomość jest nabyta poprzez przejęcie spółki, Zarząd bierze pod uwagę rodzaj aktywów i działalność przejętej jednostki w celu ustalenia, czy transakcja ta oznacza nabycie przedsiębiorstwa. Jeśli nie jest ona uznawana za nabycie przedsiębiorstwa, nie traktuje się jej jako połączenie jednostek gospodarczych. W takim przypadku koszt nabycia spółki jest dzielony pomiędzy jej zidentyfikowane aktywa i zobowiązania na podstawie ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Nie rozpoznaje się też wartości firmy oraz dodatkowych aktywów bądź rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W przeciwnym przypadku transakcję traktuje się jako połączenie jednostek gospodarczych.

Nota 3 - Istotne zasady rachunkowości

Przedstawione poniżej zasady rachunkowości zostały zastosowane w sposób ciągły dla wszystkich okresów przedstawionych w niniejszym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

(a) Waluty obce

Transakcje wyrażone w walutach obcych przeliczane są na waluty funkcjonalne spółek Grupy w dniu dokonania transakcji przy zastosowaniu następujących kursów:

- kursu kupna lub sprzedaży walut stosowanego przez bank, z którego usług korzysta Grupa – zarówno dla transakcji sprzedaży i kupna w walutach obcych, jak i w transakcjach płatności należności oraz zobowiązań;
- średniego kursu Narodowego Banku Polskiego dla danej waluty obowiązującego na dzień zawarcia transakcji, chyba, że dokumenty celne lub inne obowiązujące dokumenty wskazują inny kurs – dla pozostałych transakcji.

Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego kursu wymiany spot. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujemowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie z dnia wystąpienia transakcji.

(b) Przychody z tytułu umów z klientami

Przychody ze sprzedaży lokali są ujemowane w momencie, gdy Grupa wywiązała się ze zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra (lokalu) klientowi. Przekazanie lokalu następuje w momencie podpisania przez kupującego protokołu odbioru technicznego i przekazaniu mu kluczy do lokalu mieszkalnego, po zapłacie pełnej ceny za lokal), po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynku.

Zaliczki otrzymane w związku z przedsprzedażą lokali mieszkalnych wykazywane są jako Zaliczki otrzymane w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej, jeśli nie spełniają warunków ujęcia ich jako przychody okresu. W momencie, gdy warunki te zostają spełnione, przedmiotowe przedpłaty ujemowane są jako przychody.

Naprawy gwarancyjne wykazywane są jako osobna pozycja w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako Zobowiązanie do wykonania świadczenia.

(c) Instrumenty finansowe

Instrument finansowy to każda umowa, która powoduje powstanie aktywa finansowego u jednej strony umowy oraz zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej strony.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 - Istotne zasady rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy Grupy w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług (niezawierających istotnego elementu finansowania lub dla których Grupa zastosowała praktyczne rozwiązanie), Grupa w momencie początkowego ujęcia wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne. Należności z tytułu dostaw i usług niezawierające istotnego elementu finansowania lub dla których Grupa zastosowała praktyczne rozwiązanie wyceniane są według ceny transakcyjnej zgodnie z MSSF 15. W celu odpowiedniej klasyfikacji i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, Spółka dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy daje prawo do zasadniczo jedynie kwoty głównej i odsetek. Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI (tzw. „kryterium SPPI” – ang. solely payments of principal and interest) i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu. Klasyfikacja i późniejsza wycena instrumentów dłużnych zależy również od modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania danym portfelem aktywów.

Model biznesowy odzwierciedla sposób, w jaki Grupa zarządza aktywami w celu generowania przepływów pieniężnych – w zależności od tego, czy celem Grupy jest: (i) wyłącznie pozyskiwanie umownych przepływów pieniężnych z instrumentów (model biznesowy „utrzymywanie”), czy (ii) w celu odebrania zarówno wynikających z umowy przepływów pieniężnych, jak i przepływów pieniężnych wynikających ze sprzedaży instrumentu (model biznesowy „utrzymywanie i sprzedaż”) lub, jeżeli żadne z (i) i (ii) nie ma zastosowania, aktywa finansowe są klasyfikowane w ramach „innego” modelu biznesowego i mierzone według FVTPL (wycena do wartości godziwej przez wynik finansowy).

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (instrumenty dłużne)
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania (instrumenty dłużne)
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania (instrumenty kapitałowe)
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Dla Grupy najbardziej adekwatna jest pierwsza kategoria. Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są następnie wyceniane metodą efektywnej stopy procentowej (EIR) i podlegają odpisowi z tytułu utraty wartości. Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie usunięcia składnika aktywów z bilansu, modyfikacji lub utraty wartości. Aktywa, których dotyczy powyższa zasada to:

- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty,
- Środki pieniężne na rachunku escrow zaklasyfikowane jako „pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe”,
- należności kredytowe,
- Należności handlowe.

Grupa dokonuje odpisów utraty wartości w związku z oceną oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z wszystkimi instrumentami dłużnymi niewycenionymi w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Oczekiwane straty kredytowe obliczane są jako różnica pomiędzy przepływami pieniężnymi jakie Grupa powinna otrzymać zgodnie z umową, a przepływami jakie spodziewa się otrzymać po zdyskontowaniu z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Oczekiwane przepływy pieniężne obejmują przepływy pieniężne ze sprzedaży posiadanych zabezpieczeń lub innych form wsparcia jakości kredytowej, które stanowią integralną część warunków umownych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 - Istotne zasady rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe

Ocena oczekiwanych strat kredytowych jest rozpoznawana dwustopniowo. W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka, ocena oczekiwanych strat kredytowych przeprowadzana jest dla strat kredytowych możliwych do poniesienia w okresie kolejnych 12 miesięcy (12-miesięczne oczekiwane straty kredytowe). W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia wystąpił znaczący wzrost ryzyka, wymagana jest kalkulacja strat w horyzoncie dożywnym niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywno).

Dla należności z tytułu dostaw i usług, Grupa stosuje uproszczoną kalkulację oczekiwanych strat kredytowych. W konsekwencji Grupa nie dokumentuje na bieżąco zmian w poziomie ryzyka kredytowego, natomiast kalkuluje stratę (przy wykorzystaniu oceny oczekiwanych strat kredytowych) w horyzoncie dożywnym w każdym okresie sprawozdawczym. Grupa stosuje macierz rezerw opartą o dane historyczne, skorygowane o wpływ informacji dotyczących przyszłości, odpowiednią dla należności i otoczenia gospodarczego.

Zobowiązania finansowe

Wszystkie zobowiązania finansowe w momencie pierwotnego ujęcia wyceniane są w wartości godziwej, natomiast w przypadku kredytów i pożyczek po odjęciu kosztów transakcji, które można bezpośrednio przyporządkować.

Po pierwotnym ujęciu, oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane w zamortyzowanym koszcie według metody efektywnej stopy procentowej. Zyski lub straty są wykazywane w rachunku zysków i strat w momencie, kiedy nastąpiło wygaśnięcie zobowiązania oraz poprzez amortyzację przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej dokonywana jest amortyzacja wszelkich prowizji i innych kosztów transakcyjnych. Amortyzacja obliczona na podstawie efektywnej stopy procentowej prezentowana jest w rachunku zysków i strat.

Zobowiązanie finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat jest następnie wyceniane w wartości godziwej. Zysk bądź strata na zobowiązaniu finansowym wycenianym do wartości godziwej jest prezentowana w rachunku zysków i strat następująco:

- kwota zmiany wartości godziwej zobowiązania finansowego, którą można przypisać do zmian w ryzyku kredytowym danego zobowiązania jest prezentowana w innych całkowitych dochodach;
- pozostała kwota zmiany wartości godziwej zobowiązania finansowego jest prezentowana w rachunku zysków i strat w linii: "Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat";

Dopóki efekty zmian w ryzyku kredytowym zobowiązania opisanym w punkcie a) doprowadziłyby do stworzenia lub zwiększenia rozbieżności księgowej w rachunku zysków i strat, wtedy wszystkie zmiany wynikające z wyceny w wartości godziwej (włączając efekty zmian w ryzyku kredytowym zobowiązania) są prezentowane w wyniku rachunku zysków i strat.

Instrumenty finansowe klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

Kategoria	Pozycja Sprawozdania z Sytuacji Finansowej	Sposób wyceny
Aktywa według zamortyzowanego kosztu	Pożyczki udzielone	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Metoda zamortyzowanego kosztu
Pasywa według zamortyzowanego kosztu	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Obligacje	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Zabezpieczone kredyty bankowe	Metoda zamortyzowanego kosztu
Zobowiązanie finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wartość godziwa

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 - Istotne zasady rachunkowości

(d) Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne

(i) Ujmowanie i wycena

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje koszty bezpośrednio związane z zakupem. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych obejmuje koszt materiałów oraz robocizny bezpośredniej, pozostałe koszty związane z doprowadzeniem składnika aktywów do oczekiwanej funkcjonalności, jak również koszty demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego terenu, na którym znajdują się środki trwałe.

W przypadku, gdy muszą zostać wymienione istotne elementy nieruchomości, maszyn i urządzeń, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów o odpowiednio różnym okresie użytkowania i amortyzacji. Podobnie, w przypadku znaczących ulepszeń środków trwałych, ich koszty są aktywowane jako składnik rzeczowych aktywów trwałych w momencie ich poniesienia pod warunkiem, że wpływają one na zwiększenie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z danym składnikiem środków trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

(ii) Amortyzacja i umorzenie

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich odrębne części, amortyzowane są metodą liniową przez okres przewidywanego okresu użytkowania.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych istotnych grup rzeczowych aktywów trwałych przedstawia się następująco:

- budynki: od 5 do 40 lat,
- urządzenia oraz maszyny: od 2,5 do 10 lat,
- środki transportu: 5 lat,
- inne środki trwałe: od 2 do 5 lat,
- wartości niematerialne i prawne: od 2 do 5 lat.

Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu amortyzowane są przez krótszy z okresów: umowy leasingu lub użytkowania środka trwałego. Grunty nie są amortyzowane.

W przypadku, gdy odrębne i istotne części określonego składnika rzeczowych aktywów trwałych mają różny przewidywany okres użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki (istotne komponenty) aktywów.

Poprawność stosowanych metod amortyzacji, okresów użytkowania oraz wartości rezydualnych środków trwałych jest corocznie weryfikowana na dzień bilansowy i w razie potrzeby korygowana od początku roku obrotowego.

(e) Leasing

Grupa rozpoznaje aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu dla pozycji przekraczających 12 miesięcy, chyba że składnik aktywów ma niską wartość. Jedynymi istotnymi umowami leasingu z okresem powyżej 12 miesięcy są prawa wieczystego użytkowania gruntów dla nieruchomości.

Zasady ujmowania, wyceny i prezentacji leasingu w sprawozdaniach finansowych Grupy

Grupa ujmuje zobowiązanie leasingowe, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu podpisania umowy leasingowej. Grupa rozpoznaje odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu leasingowemu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu w dacie rozpoczęcia umowy.

Grupa ujmuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w tej samej linii Sprawozdania z Sytuacji Finansowej, w której prezentowane są odpowiadające leasingowanym aktywa, gdy stanowią własność Grupy.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 - Istotne zasady rachunkowości

(e) Leasing

Zasady ujmowania, wyceny i prezentacji leasingu w sprawozdaniach finansowych Grupy

Zobowiązania leasingowe są prezentowane oddzielnie od pozostałych zobowiązań, odpowiednio w ramach zobowiązań długoterminowych – gdy użytkowanie wieczyste dotyczy gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne, bądź zobowiązań krótkoterminowych – gdy użytkowanie wieczyste dotyczy gruntów klasyfikowanych jako zapasy

Prawo wieczystego użytkowania gruntów, na których realizowane są inwestycje mieszkaniowe:

Aktywa – prawo do użytkowania wieczystego gruntów ujmowane jest w linii *Zapasy*.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w krótkoterminowych zobowiązaniach w pozycji *Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu*.

Koszty – Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania metodą liniową przez okres trwania leasingu i ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego. Koszty są kapitalizowane na wartość zapasów dla projektów, dla których kryteria do kapitalizacji są spełnione.

Sposób wyłączenia aktywów i zobowiązań ze Sprawozdania z Sytuacji Finansowej – w momencie, gdy wydane jest pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego, spółka należąca do Grupy, na mocy obowiązującego prawa, staje się właścicielem gruntów, które dotąd były w jej wieczystym użytkowaniu (Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów). Odtąd zamiast opłat z tytułu użytkowania wieczystego Grupa zobowiązana jest do uiszczania opłat przekształceniowych. W momencie gdy wydane jest pozwolenie na użytkowanie budynku oraz przychód ze sprzedaży lokalu jest rozpoznany (w momencie gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty) aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania leasingowe reklasyfikowane są do pozostałych należności i pozostałych zobowiązań i prezentowane są odpowiednio w liniach „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”. Wartości bilansowe pozostałych należności i zobowiązań rozliczane są w momencie podpisania aktów notarialnych przenoszących własność.

Choć cykl operacyjny zapasów dla głównej działalności Grupy wynosi średnio 5 lat, tzn. działki kupowane są dla celu realizacji projektów mieszkaniowych i przeniesienia własności lokali wraz z udziałem w gruncie na klienta. Zgodnie z MSSF 16 Grupa nie może uwzględnić okresu, w którym przewiduje, iż będzie użytkownikiem wieczystym, pomimo iż okres ten jest możliwy do dość precyzyjnego określenia. Dlatego też, gdy zobowiązania zostaną ujęte, Grupa jest zobowiązana do zdyskontowania wszystkich przyszłych płatności wynikających z prawa użytkowania wieczystego za okres, w którym prawo zostało przyznane dla poszczególnych nieruchomości (do 99 lat). Zgodnie z wymogami MSSF 16 Grupa ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu, których większość nie zostanie spłacona przez Grupę.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów, na których zlokalizowane są nieruchomości inwestycyjne:

Aktywa – prawo do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu ujmowane jest w linii *Nieruchomości inwestycyjne*.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w długoterminowych zobowiązaniach w pozycji *Zobowiązanie z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntów* klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

Koszty – Grupa wycenia aktywo z tytułu prawa do użytkowania w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy oraz ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego.

Pozostałe leasingi

Grupa posiada umowy dotyczące leasingu samochodów osobowych. Wartość pierwotnego zobowiązania z tytułu leasingu zostało ustalone w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu.

Aktywa – prawo do użytkowania samochodów ujmowane jest w linii *Rzeczowe aktywa trwale* pomniejszone o naliczoną amortyzację.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w krótkoterminowych zobowiązaniach w pozycji *Zobowiązanie z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntów* pomniejszone o spłatę części kapitałowej leasingu.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 - Istotne zasady rachunkowości

(e) Leasing

Pozostałe leasingi

Koszty – Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania metodą liniową przez okres trwania leasingu na każdy dzień bilansowy oraz ujmuje koszty finansowe związane z naliczeniem kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego.

(f) Nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu, na każdy okres sprawozdawczy, nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają przesłanki do ich wyceny, oraz nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na rok. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów w tym okresie, w jakim powstały. Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych prezentowany jest w pozycji zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Dla nieruchomości w budowie, przesłanki do wyceny są spełnione w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyk związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny w wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, gdy nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej, wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według metody kosztowej.

Spółka określiła warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Grupa analizuje określone warunki minimalizacji ryzyk, które są podstawą wyceny do wartości godziwej jak np. pozwolenie na budowę, podpisanie umowy z generalnym wykonawcą.

Przedstawione warunki stanowią brzegowe kryteria analizy. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, biorąc pod uwagę oprócz warunków opisanych powyżej także ogólną sytuację gospodarczą i sytuację rynkową, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wycen oraz sposób finansowania projektu inwestycyjnego.

Grunty i budynki wyceniane w wartości godziwej aktualizowane są w taki sposób, aby odzwierciedlały warunki rynkowe na koniec każdego roku sprawozdawczego. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej to cena, jaka zostałaby otrzymana za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacona za przeniesienie zobowiązania w transakcji pomiędzy uczestnikami rynku przeprowadzonej na standardowych warunkach na dzień wyceny. Wartość godziwa podlega weryfikacji przez wyceny przygotowywane przez zewnętrznych ekspertów we współpracy z Zarządem. W celu ustalenia wartości godziwej nieruchomości, niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie do wyceny nieruchomości w zależności od konkretnego składnika aktywów.

(g) Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

Grupa szacuje, że cykl operacyjny projektu trwa około 5 lat. Cykl operacyjny dzieli się na dwa etapy: (i) etap przygotowawczy przed rozpoczęciem budowy trwający około 3 lat (obejmuje uzyskanie niezbędnych pozwoleń, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę, sporządzenia projektu itp.) oraz (ii) etap budowy trwający około 2 lat. Gdy projekt znajduje się w cyklu operacyjnym, jest on prezentowany jako aktywo krótkoterminowe w pozycji Zapasy, w innym przypadku - jako aktywo długoterminowe w pozycji Grunty przeznaczone pod zabudowę.

Zapasy wycenia się po cenie nabycia, powiększonej o skapitalizowane koszty (poniesione w związku przygotowaniem projektu do realizacji), w wartości nie wyższej niż wartość netto możliwa do uzyskania ze sprzedaży. Cena nabycia obejmuje koszty poniesione w związku z budową projektu.

Na zapasy składają się projekty deweloperskie związane z realizacją wielorodzinnych budynków mieszkalnych i domów jednorodzinnych dla klientów indywidualnych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 - Istotne zasady rachunkowości

(g) Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

(i) Zapasy

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia powiększonej o skapitalizowane nakłady poniesione na przygotowanie projektów do budowy, w wartości nie wyższej niż możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto. Koszt zapasów obejmuje nakłady poniesione w związku z budową projektu. Zapasy obejmują projekty nieruchomości mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Koszty budowy projektu obejmują:

- a) grunty lub prawo wieczystego użytkowania,
- b) koszty budowy dla generalnego wykonawcy inwestycji mieszkaniowej,
- c) koszty planowania i projektowania,
- d) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatek od nieruchomości poniesione w okresie realizacji projektu,
- e) koszty finansowania w zakresie bezpośrednio związanym z realizacją projektu,
- f) opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- g) koszty ogólne budowy oraz inne koszty bezpośrednie.
- h) aktywa leasingowe, patrz Nota 3 (e).

W momencie sprzedaży zapasy ujmowane są w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów jako koszt własny sprzedaży.

(ii) Grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty zakwalifikowane jako długoterminowe (jeżeli rozpoczęcie budowy nie jest planowane w okresie 3 lat od dnia bilansowego) są wykazywane w aktywach trwałych Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej jako „Grunty przeznaczone pod zabudowę”, natomiast część krótkoterminowa posiadanego zasobu gruntów prezentowana jest jako aktywa obrotowe w skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej w ramach zapasów. Grunty przeznaczone pod zabudowę wycenia się po cenie nabycia, powiększonej o skapitalizowane koszty poniesione w związku z przygotowaniem projektu do realizacji, w łącznej wartości nie wyższej niż wartość netto możliwa do uzyskania ze sprzedaży.

(h) Kapitał własny

(i) Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy obejmuje wpływy z tytułu emisji nowych akcji zwykłych według ich wartości nominalnej opłacone gotówką.

(ii) Kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał zapasowy pochodzi z nadwyżki wpływów z emisji akcji ponad ich wartość nominalną. Koszty emisji akcji zmniejszają wartość kapitału zapasowego.

(iii) Akcje własne

Akcje własne, które zostały nabyte przez jednostkę, ujmowane są w cenie nabycia i odejmowane od kapitału własnego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub umorzenie akcji własnych przez Grupę nie powoduje ujęcia w wyniku finansowym Grupy żadnych zysków lub strat.

(iv) Płatności w formie akcji

Grupa wprowadziła program wynagrodzeń w formie akcji rozliczany w instrumentach kapitałowych dla dyrektora generalnego Grupy, w ramach którego jednostka otrzymuje usługi od dyrektora generalnego w zakresie instrumentów kapitałowych (opcji) akcjonariusza Grupy. Wartość godziwa usług pracownika otrzymanych w zamian za przyznanie opcji ujmowana jest jako koszt administracyjny oraz jako zaliczenie kapitału rezerwowego na płatności w formie akcji. Łączną kwotę, która zostanie obciążona w okresie nabywania uprawnień, ustala się poprzez odniesienie do wartości godziwej opcji lub udziałów ustalonej na dzień przyznania.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 - Istotne zasady rachunkowości

(h) Kapitał własny

(iv) Płatności w formie akcji

Wpływy otrzymane w wyniku realizacji opcji, pomniejszone o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne, zaliczane są na kapitał zakładowy (wartość nominalna) oraz premię za akcje. Anulowane nagrody uważa się za nabyte w momencie anulowania. Wszelkie niezamortyzowane koszty związane z takimi nagrodami są natychmiast ujmowane w rachunku zysków i strat.

(i) Zysk na akcję

Grupa wykazuje zysk podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję (EPS). Kalkulacja podstawowego zysku na akcję opiera się na kalkulacji średniej ważonej ilości akcji zwykłych w roku obrotowym. Rozwodniony zysk na akcję obliczany jest poprzez skorygowanie zysku przypadającego na posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej ilości akcji zwykłych o wpływ potencjalnych akcji zwykłych, obejmujących udzielone opcje na akcje oraz prawa do akcji przyznane pracownikom.

(j) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych Grupy poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek dokonuje się szacunku wartości odzyskiwalnej aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną.

Wartość odzyskiwalna aktywów definiowana jest jako wyższa spośród wartości użytkowej lub ich wartości godziwej pomniejszonej o koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są do wartości bieżącej przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów.

Odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do ustalenia wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

(k) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży możliwy do oszacowania i wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek (prawny lub zwyczajowy) i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wpływem korzyści ekonomicznych. Rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie i ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(l) Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego związane z wytworzeniem składnika zapasów, których przygotowanie do użytkowania bądź sprzedaży wymaga znacznego okresu, są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia tych aktywów.

Skapitalizowane odsetki są kalkulowane przy użyciu średnio ważonego kosztu finansowania zewnętrznego po skorygowaniu o koszty finansowania zewnętrznego związanego z konkretnymi projektami. W przypadku, gdy pożyczki związane są z konkretnymi projektami inwestycyjnymi, wartość skapitalizowanych odsetek jest równa różnicy między wartością brutto odsetek naliczonych od tych pożyczek a przychodem powstałym z tymczasowego inwestowania pozyskanych środków. Odsetki są kapitalizowane od momentu rozpoczęcia prac inwestycyjnych do ich zakończenia. Kapitalizacja kosztów finansowania zostaje zawieszona, jeżeli występują długotrwałe okresy wstrzymania inwestycji.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 - Istotne zasady rachunkowości

(m) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych. Podatek bieżący jest obliczany zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w jurysdykcji właściwej dla siedziby poszczególnych spółek.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody bilansowej dla wszystkich różnic przejściowych pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów podatkowych a ich wartością bilansową oraz strat podatkowych, z wyjątkiem początkowego ujęcia aktywów lub pasywów z transakcji, która nie stanowi transakcji połączenia jednostek gospodarczych i w momencie jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania

Podatek odroczony jest wyceniany z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy różnice przejściowe zostaną odwrócone, przyjmując za podstawę stawki i przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego podlegają przeglądowi na każdy dzień bilansowy i obniżane są w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego są równoważone, jeśli istnieje możliwe do wyegzekwowania prawo do kompensacji aktywo z tytułu bieżącego podatku zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku, a podatki odroczone dotyczą tego samego podmiotu podlegającego opodatkowaniu i tego samego organu podatkowego.

(n) Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe ujmowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej obejmują wyłącznie środki zdeponowane na rachunkach powierniczych. Pozycja została wydzielona ze względu na wprowadzenie przepisów, w tym „Ustawy o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego” z których wynika konieczność otworzenia indywidualnych rachunków powierniczych dla zaliczek wpłacanych przez klientów Grupy z tytułu zakupu mieszkań. Salda na indywidualnych rachunkach powierniczych są wyceniane według zamortyzowanego kosztu pomniejszone o odpis aktualizacyjny.

(o) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ujmowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie oraz depozyty krótkoterminowe o terminie zapadalności do trzech miesięcy, z wyjątkiem depozytów zabezpieczających. Na potrzeby Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych na środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, jak opisano powyżej, pomniejszone o kredyty w rachunkach bieżących. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyceniane są według zamortyzowanego kosztu pomniejszone o odpis aktualizujący.

(p) Świadczenia na rzecz pracowników

Zobowiązania wynikające z planu emerytalnego są rozpoznawane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów jako koszt w momencie ich poniesienia.

Jednostki zależne Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami, są zobowiązane do pobierania i odprowadzania składek na przyszłe świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te zgodnie z MSR 19 „Świadczenia na rzecz pracowników” stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym spółki zależne należące do Grupy nie są zobowiązane do wypłaty w przyszłości świadczeń emerytalnych, a ich zobowiązanie jest ograniczone do terminowego opłacania składek.

(q) Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Wspólne przedsięwzięcie jest to rodzaj wspólnego ustalenia umownego, w których strony mające wspólną kontrolę, posiadają prawa do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia. Wspólna kontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad przedsięwzięciem, który istnieje tylko wtedy, gdy decyzje wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 - Istotne zasady rachunkowości

(q) Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Zgodnie z metodą praw własności inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu jest początkowo ujmowana według ceny nabycia. Wartość bieżąca inwestycji jest dostosowywana tak, aby odzwierciedlić zmiany w części aktywów netto przypadającej Grupie a następujące po dniu utworzenia wspólnego przedsięwzięcia. W dniu dokonania inwestycji w jednostkę stowarzyszoną lub we wspólne przedsięwzięcie kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji.

Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów obejmuje udział Grupy w wyniku wypracowanym w ramach wspólnego przedsięwzięcia w danym roku obrotowym. Każda zmiana w innych dochodach całkowitych w ramach wspólnego przedsięwzięcia jest prezentowana jako zmiana w innych dochodach całkowitych Grupy. Dodatkowo, jeśli w ramach wspólnego przedsięwzięcia wystąpiła zmiana odnoszona bezpośrednio na kapitał własny, to, o ile jest to możliwe, Grupa rozpoznaje ją w zestawieniu zmian w kapitale własnym. Dywidendy zadeklarowane przez wspólne przedsięwzięcie pomniejszają wartość bilansową inwestycji we wspólnym przedsięwzięciu. Sprawozdania finansowe w ramach wspólnego przedsięwzięcia są przygotowywane na ten sam rok obrotowy co Sprawozdanie Finansowe Grupy.

W razie konieczności wprowadzane są zmiany w obowiązujących zasadach rachunkowości tak, by odpowiadały one zasadom obowiązującym w Grupie.

Po zastosowaniu metody praw własności, Grupa podejmuje decyzję, czy zachodzi konieczność rozpoznania straty z tytułu utraty wartości inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Grupa szacuje wartość kwoty odpisu jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną a wartością bieżącą inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Następnie odpis z tytułu utraty wartości rozpoznawany jest jako składowa „Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia” w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

W momencie utraty współkontroli w ramach wspólnego przedsięwzięcia Grupa wycenia i rozpoznaje inwestycję w ramach wspólnego przedsięwzięcia w wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością bieżącą inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia w momencie utraty współkontroli a wartością godziwą tej inwestycji oraz przychodami z jej sprzedaży jest ujmowana w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów za dany okres obrotowy.

(r) Wartość godziwa

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy lub na bazie rocznej, jeśli nie wystąpiły istotne zmiany w otoczeniu rynkowym.

Wartość godziwa jest to cena składnika aktywów, za jaką mógłby on zostać wymieniony, a zobowiązania uregulowane, na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi niepowiązanymi ze sobą stronami.

Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienie zobowiązania odbywa się albo:

- na rynku głównym dla danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo
- w przypadku braku rynku głównego, na najkorzystniejszym rynku dla tego składnika aktywów lub zobowiązania.

Główny lub najkorzystniejszy rynek musi być dostępny dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy wycenie aktywów i zobowiązań kierują się swoim najlepszym interesem gospodarczym.

Wycena wartości godziwej aktywów niefinansowych bierze pod uwagę zdolność uczestnika rynku do generowania korzyści ekonomicznych poprzez wykorzystanie składnika aktywów w najkorzystniejszy sposób lub sprzedanie go innemu uczestnikowi rynku, który wykorzysta ten składnik aktywów w najkorzystniejszy sposób.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 - Istotne zasady rachunkowości

(r) Wartość godziwa

Grupa wykorzystuje techniki wyceny wartości godziwej odpowiednie do sytuacji i dla których odpowiednie dane są dostępne. Maksymalizuje się wykorzystanie obserwowalnych danych wejściowych, a minimalizuje wykorzystanie nieobserwowalnych danych wejściowych

Wszystkie aktywa i zobowiązania, których wartość godziwa jest mierzona lub ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej, opisanej jak poniżej, na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny wartości godziwej jako całości:

- Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- Poziom 2: dane wejściowe inne niż ceny notowane ujęte na poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- Poziom 3: dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

W przypadku aktywów i zobowiązań, które są rozpoznawane w sprawozdaniu finansowym w sposób cykliczny Grupa określa, czy miały miejsce przejścia pomiędzy poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji (na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych istotnych dla ogólnej wyceny wartości godziwej) na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Nota 4 - Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu projektu (mieszkania, domy). Ponadto dla konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej bądź tzw. najmu instytucjonalnego. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa. Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie ustalania zysku/straty danego segmentu od ostatniego Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. W Grupie nie występuje koncentracja przychodów od jednego odbiorcy, przychody są alokowane od wielu klientów, głównie klientów indywidualnych.

W ocenie Zarządu zidentyfikowane segmenty mają podobną charakterystykę ekonomiczną. Grupowanie segmentów dla celów sprawozdawczych według typu projektu w ramach poszczególnych lokalizacji geograficznych wynika z faktu, że to właśnie lokalizacja projektu oraz typ projektu determinują średnią marżę możliwą do zrealizowania na projekcie oraz czynniki ryzyka związane z danym projektem. Biorąc pod uwagę fakt, iż proces budowy mieszkań i domów oraz charakterystyka klientów kupujących mieszkania i domy jest inna, dla celów sprawozdawczości segmentów oraz dla celów ujawnień dokonano grupowania w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu.

Wyniki segmentu, aktywa i pasywa obejmują pozycje, które można bezpośrednio przypisać do segmentu, jak również te, które można przypisać pośrednio w oparciu o racjonalne kryteria. Aktywa nieprzypisane obejmują głównie aktywa trwałe oraz aktywa z tytułu podatku dochodowego. Nieprzypisane zobowiązania obejmują głównie rezerwy z tytułu podatku dochodowego, rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, pożyczki obligacyjne oraz zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (wyceniane według wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2022 roku).

Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera głównie koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu „Wspólne przedsięwzięcie” dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych. Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane według metody praw własności.

Grupa dokonuje oceny wyników działalności na poszczególnych segmentach głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży, koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych, przypisane koszty marketingu oraz pozostałe koszty/przychody operacyjne przypisane do danego segmentu. Ponadto Grupa analizuje zysk i marżę brutto ze sprzedaży jak również wynik przed opodatkowaniem (z uwzględnieniem kosztów i przychodów finansowych przypisanych do danego segmentu) uzyskanych na tych rynkach.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 4 - Sprawozdawczość według segmentów działalności

Dane zaprezentowane w tabelach poniżej zostały zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu:

		W tysiącach złotych (PLN)										Na dzień 31 grudnia 2023		
		Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF			Razem
		Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu		636 135	131 709	1 698	87 602	125 184	9 679	38 041	-	108 338	-	-	(943)	1 137 442
Aktywa nieprzypisane		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66 157	-	66 157
Aktywa razem		636 135	131 709	1 698	87 602	125 184	9 679	38 041	-	108 338	-	66 157	(943)	1 203 599
Pasywa segmentu		264 326	27 490	717	24 267	33 574	2	3 306	-	22 174	-	-	(717)	375 139
Pasywa nieprzypisane		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294 788	-	294 788
Pasywa razem		264 326	27 490	717	24 267	33 574	2	3 306	-	22 174	-	294 788	(717)	669 927

		W tysiącach złotych (PLN)										Na dzień 31 grudnia 2022		
		Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF			Razem
		Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu		530 898	100 278	5 570	70 605	122 968	8 953	58 431	-	86 801	-	-	(3 123)	981 382
Aktywa nieprzypisane		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 721	-	20 721
Aktywa razem		530 898	100 278	5 570	70 605	122 968	8 953	58 431	-	86 801	-	20 721	(3 123)	1 002 103
Pasywa segmentu		160 174	5 216	955	24 376	24 320	-	17 278	-	17 050	-	-	(955)	248 414
Pasywa nieprzypisane		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302 293	-	302 293
Pasywa razem		160 174	5 216	955	24 376	24 320	-	17 278	-	17 050	-	302 293	(955)	550 707

		W tysiącach złotych (PLN)										Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023		
		Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF			Razem
		Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾		260 634	2 467	1 473	923	28 793	-	68 259	-	33 954	-	462	(1 473)	395 491
Wynik segmentu		89 240	(257)	(1 664)	8 807	4 757	-	25 622	-	8 893	-	-	1 664	137 064
Wynik nieprzypisany		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30 153)	-	(30 153)
Amortyzacja		(207)	-	-	-	-	-	-	-	(5)	-	(495)	-	(707)
Wynik działalności operacyjnej		89 032	(257)	(1 664)	8 807	4 757	-	25 622	-	8 889	-	(30 648)	1 664	106 204
Przychody/ (koszty) finansowe netto		1 344	17	52	(37)	(32)	(4)	536	-	163	-	(5 171)	(52)	(3 185)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 422	-	6 422
Wynik przed opodatkowaniem		90 376	(240)	(1 612)	8 770	4 726	(4)	26 158	-	9 051	-	(35 819)	1 612	103 019

Podatek dochodowy														(22 314)
Zysk/(strata) netto za okres														80 705

(1) Przychody rozpoznawane są w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcy lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 4 - Sprawozdawczość według segmentów działalności

	W tysiącach złotych (PLN)												Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnieni z MSSF	Razem	
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsię- wzięcie	Wynaję- m	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów ⁽¹⁾⁽²⁾	217 797	-	16 896	841	2 325	-	23 139	-	56 157	-	-	(16 896)	300 259	
Wynik segmentu	56 782	720	3 285	881	(4 892)	1 376	4 522	-	14 372	-	-	(3 285)	73 760	
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25 308)	-	(25 308)	
Wynik działalności operacyjnej	56 782	720	3 285	881	(4 892)	1 376	4 522	-	14 372	-	(25 308)	(3 285)	48 452	
Przychody/ (koszty) finansowe netto	244	(88)	75	177	(52)	(2)	84	-	115	-	(1 252)	75	(773)	
Wynik przed opodatkowaniem	57 024	632	3 360	1 059	(4 944)	1 374	4 607	-	14 486	-	(26 557)	(3 361)	47 679	
Podatek dochodowy													(16 328)	
Zysk/(strata) netto za okres													31 351	

(1) Przychody rozpoznawane są w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcy lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty.

(2) Przychody ze sprzedaży gruntów oraz ze sprzedaży usług są odpowiednio alokowane do danego segmentu, tj. sprzedaż projektu Naturalis została przypisana do segmentu Warszawa – mieszkania zgodnie z warunkami zabudowy, przychody z usług zostały przypisane do segmentu Warszawa - Apartamenty w związku z refakturowaniem usług świadczonych na rzecz JV Wilanów Tulip, której inwestycja dotyczy apartamentów w Warszawie

Nota 5 - Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

Przychody Grupy pochodzą w większości z działalności deweloperskiej i sprzedaży lokali, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski („lokale mieszkalne”). Grupa rozpoznaje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zgodnie z polityką Grupy, spełnienie wymogów następuje w momencie przekazania lokalu mieszkalnego klientowi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli Grupy oraz przez klienta. Następuje to dopiero po sfinalizowaniu procesu budowlanego i wydaniu pozwolenia na użytkowanie oraz zapłaceniu całej kwoty przez klienta. Umowy z klientami nie zawierają zmiennych elementów wynagrodzenia. Zdaniem Grupy, umowy nie posiadają żadnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką zawieranych umów, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności lub innych aktywów z tytułu umów, z wyjątkiem kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy, które skapitalizowano na Rozliczenia międzyokresowe. Zobowiązania z tytułu umów stanowią Zaliczki otrzymane i opisane są w Nocie 27.

Za rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
W tysiącach złotych (PLN)		
Przychody ze sprzedaży		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	395 492	300 259
Łącznie przychody ze sprzedaży	395 492	300 259
Koszty własne sprzedaży		
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(256 103)	(220 347)
(Odpis aktualizujący)/ odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	-	(485)
Łącznie koszty własne ze sprzedaży	(256 103)	(220 832)
Marża brutto ze sprzedaży	139 389	79 427
Marża brutto ze sprzedaży, w % do przychodów	35%	26%

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 5 - Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

Tabela poniżej przedstawia podsumowanie przychodów z tytułu sprzedaży inwestycji mieszkaniowych oraz kosztów własnych sprzedaży w podziale na projekty:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023	Lokalizacja	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Ursus Centralny IIb	Warszawa	111 323	70 774	40 549
Miasto Moje VI	Warszawa	100 208	64 440	35 768
Viva Jagodno IIb	Wrocław	61 385	36 930	24 455
Ursus Centralny IIc	Warszawa	37 429	20 493	16 936
Nowe Warzymice IV	Szczecin	28 844	20 360	8 484
Grunwaldzka	Poznań	28 793	23 073	5 720
Miasto Moje V	Warszawa	8 156	6 321	1 835
Viva Jagodno IIa	Wrocław	6 251	4 540	1 711
Nowe Warzymice III	Szczecin	2 724	1 881	843
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	2 467	1 459	1 008
Nowe Warzymice I	Szczecin	1 311	1 050	261
Miasto Moje IV	Warszawa	1 214	852	362
Other		5 387	3 930	1 457
Razem		395 492	256 103	139 389

Tabela poniżej przedstawia podsumowanie przychodów z tytułu sprzedaży inwestycji mieszkaniowych oraz kosztów własnych sprzedaży w podziale na projekty:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022	Lokalizacja	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Ursus Centralny IIa	Warszawa	81 620	61 861	19 759
Miasto Moje V	Warszawa	59 705	40 385	19 320
Ursus Centralny Ib	Warszawa	47 356	34 611	12 745
Nowe Warzymice III	Szczecin	23 632	15 485	8 147
Viva Jagodno IIa	Wrocław	22 958	17 697	5 261
Nowe Warzymice II	Szczecin	21 530	15 685	5 845
Miasto Moje IV	Warszawa	20 046	14 997	5 049
Panoramika VI	Szczecin	7 464	6 943	521
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	3 325	2 854	471
Nowe Warzymice I	Szczecin	2 372	1 847	525
Miasto Moje I-III	Warszawa	1 438	1 051	387
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	1 401	1 166	235
Panoramika V	Szczecin	1 159	1 022	137
Ursus Centralny Ia	Warszawa	686	565	121
Grunwald 2	Poznań	624	464	160
Viva Jagodno I	Wrocław	95	73	22
Vitalia III	Wrocław	34	33	1
Other		4 814	3 608	1 206
Total cost of sales		300 259	220 347	79 912

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 6 - Koszty sprzedaży i marketingu**

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty reklamy	5 424	4 388
Amortyzacja	139	88
Pozostałe	101	89
Koszty sprzedaży i marketingu razem	5 664	4 565

Nota 7 - Koszty administracyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	19 756	17 287
- Wynagrodzenia	17 275	15 089
- Ubezpieczenia społeczne oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	2 481	2 198
Usługi obce	3 641	3 582
Oplaty konsultingowe dla głównego akcjonariusza	922	900
Zużycie materiałów i energii	493	514
Amortyzacja	707	786
Podatki i opłaty	1 852	1 462
Pozostałe	657	974
Koszty administracyjne razem	28 029	25 505
Średnia liczba zatrudnionych	64	73

Nota 8 - Pozostałe koszty operacyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty utrzymania niesprzedanych mieszkań	1 119	893
Koszty napraw gwarancyjnych	-	57
Koszty kar umownych i odszkodowań	7	2 316
Odpis aktualizujący wartość należności oraz pożyczek	3 773	-
Działalność charytatywna	94	172
Koszty badań rynkowych dot. nowych projektów	486	378
Odpis dotyczący kosztów IPO	1 417	-
Koszty dotyczące obsługi transakcji SAFE (opłata brokerska)	-	802
Koszty wynajmu i utrzymania	307	-
Pozostałe koszty operacyjne (budowa dróg oraz sieci)	246	-
Pozostałe koszty	867	582
Pozostałe koszty razem	8 317	5 200

Nota 9 - Pozostałe przychody operacyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody z tytułu kar umownych i odszkodowań	281	374
Przychody z wynajmu niesprzedanych mieszkań	102	240
Zysk netto ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	53	-
Rozwiązanie rezerw zawiązanych w latach ubiegłych	154	611
Współdzielenie kosztów budowy dróg/ przebudowy sieci zgodnie z zawartymi umowami	279	842
Umorzenie zobowiązań/odwrócenie odpisu na należności wątpliwe	8	464
Provizja z tytułu usług aranżacyjnych	113	-
Pozostałe dochody	291	182
Pozostałe przychody razem	1 281	2 714

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 - Przychody i koszty finansowe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Kwota skapitalizowana (zgodnie z MSSF 16)	Ujęte w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów
Odsetki od lokat bankowych	3 807	-	-	3 807
Zysk z tytułu różnic kursowych	126	-	-	126
Pozostałe przychody finansowe	329	-	-	329
Przychody finansowe	4 261	-	-	4 261
Odsetki od zobowiązań finansowych	(25 495)	14 745	-	(10 750)
Opłaty i prowizje	(3 144)	1 795	-	(1 349)
Pozostałe koszty finansowe	(1 769)	-	-	(1 769)
Koszty finansowe	(30 408)	16 539	-	(13 868)
Koszty finansowe od zobowiązania z tytułu leasingu	(3 115)	-	3 115	-
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości	6 422	-	-	6 422
Koszty finansowe netto	(22 839)	16 539	3 115	(3 185)

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Kwota skapitalizowana (zgodnie z MSSF 16)	Ujęte w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów
Odsetki od lokat bankowych	1 710	-	-	1 710
Zysk z tytułu różnic kursowych	1 591	-	-	1 591
Pozostałe przychody finansowe	219	-	-	219
Przychody finansowe	3 520	-	-	3 520
Odsetki od zobowiązań finansowych	(18 854)	12 118	-	(6 736)
Opłaty i prowizje	(4 766)	3 213	-	(1 553)
Pozostałe koszty finansowe	(125)	-	-	(125)
Koszty finansowe	(23 745)	15 331	-	(8 414)
Koszty finansowe od zobowiązania z tytułu leasingu	(1 049)	-	1 049	-
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości	4 121	-	-	4 121
Koszty finansowe netto	(17 153)	15 331	1 049	(733)

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 11 - Podatek dochodowy**

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	7 618	7 203
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(307)	(535)
Bieżący podatek dochodowy razem	7 311	6 669
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	14 214	11 078
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	789	(1 419)
Odroczony podatek dochodowy razem	15 003	9 659
Podatek dochodowy razem	22 314	16 328

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zysk/(strata) za rok	80 705	31 351
Podatek dochodowy	22 314	16 328
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	103 019	47 679
Podatek dochodowy zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%)	19 574	9 059
Efekt podatkowy:		
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	82	659
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	648	3 336
Odpis aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu odzyskiwalności	478	-
Płatności w formie akcji	298	-
Spisanie aktywa z tyt. restrukturyzacji Grupy w latach ubiegłych	-	1 322
Wpływ wyniku inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	142	(243)
Odpis aktywa z tytułu podatku odroczonego z tytułu strat podatkowych	838	2 500
Korekta aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotycząca 2022 roku	275	-
Pozostałe różnice	(22)	(305)
Podatek dochodowy za okres	22 314	16 328
Efektywna stawka podatkowa	21,66%	34,25%

Efektywna stopa podatkowa za rok zakończony 31 grudnia 2023 wyniosła 21,66% (34,25% w okresie porównawczym). Wyższa efektywna stawka podatkowa wynikała z wyższych kosztów niepodlegających odliczeniu dla celów podatkowych oraz spisania aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych oraz od starych podmiotów w związku z obawami dotyczącymi odzyskiwalności.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 - Rzeczowe aktywa trwałe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Wartość brutto				
Stan na dzień 1 stycznia	1 431	3 188	9 161	13 780
Zwiększenia	381	316	-	698
Sprzedaż i likwidacje	(208)	-	-	(208)
Bilans zamknięcia	1 604	3 504	9 161	14 270
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	880	2 776	2 570	6 225
Amortyzacja za okres	219	113	261	593
Sprzedaż i likwidacje	(54)	-	-	(54)
Bilans zamknięcia	1 045	2 889	2 831	6 764
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia	552	412	6 591	7 556
Bilans zamknięcia	559	616	6 330	7 506
Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022				
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Wartość brutto				
Stan na dzień 1 stycznia	1 277	3 444	9 161	13 882
Zwiększenia	154	422	-	577
Sprzedaż i likwidacje	-	(679)	-	(679)
Bilans zamknięcia	1 431	3 188	9 161	13 780
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	631	3 390	2 303	6 324
Amortyzacja za okres	249	65	267	580
Sprzedaż i likwidacje	-	(679)	-	(679)
Bilans zamknięcia	880	2 776	2 570	6 225
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia	646	54	6 858	7 558
Bilans zamknięcia	552	412	6 591	7 556

Na dzień 31 grudnia 2023 oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku żadne z Rzeczowych aktywów trwałych nie podlegało zabezpieczeniu.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2023 roku i dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa nie dokonywała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 - Nieruchomości inwestycyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Stan na dzień 1 stycznia	63 139	28 595
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	71	128
Zakup gruntów inwestycyjnych	11 000	34 113
Wydatki inwestycyjne	717	
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	8 293	303
Stan na dzień 31 grudnia, w tym:	83 220	63 139
<i>Koszt</i>	<i>69 412</i>	<i>57 695</i>
<i>Użytkowanie wieczyste (MSSF16)</i>	<i>744</i>	<i>673</i>
<i>Korekta wartości godziwej</i>	<i>13 064</i>	<i>4 771</i>

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

- nieruchomość utrzymywaną w celu czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu oraz wzrostu wartości, które jednocześnie nie były zajmowane przez Grupę;
- grunty inwestycyjne zakupione w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych oraz czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu instytucjonalnego i wzrostu ich wartości.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2023 roku Spółka nabyła grunty przeznaczone pod działalność PRS zlokalizowane w Warszawie, w dzielnicy Bielany, o łącznej wartości 11,0 mln złotych.

Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Gwiaździstej (budynek biurowy Horizon)

Na nieruchomość inwestycyjną składa się zlokalizowane w Warszawie grunt oraz budynek biurowy (przy ulicy Gwiaździstej 71) o całkowitej powierzchni użytkowej 1.318 m² usytuowany na tym gruncie, wynajmowane osobom trzecim głównie na podstawie umów najmu zawartych na czas określony oraz na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia – („Bielany IP”).

Grunty inwestycyjne

Grunty inwestycyjne składają się z kilku działek położonych w Warszawie:

- 1) grunt zlokalizowany przy ul. Marynin w Warszawie. Potencjalny PUM to 4.183 m², natomiast potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia to 101 lokali. Grunt przeznaczony pod działalność PRS;
- 2) grunt zlokalizowany przy ul. Wolskiej w Warszawie. Potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia to 292 oraz potencjalny PUM 13.947 m². Grunt przeznaczony pod działalność PRS.
- 3) grunt zlokalizowany przy ul. Poleczki w Warszawie. Potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia to 85 lokali oraz potencjalny PUM 3.500 m². Grunt przeznaczony pod działalność PRS.
- 4) grunt zlokalizowany przy ul. Galopu w Warszawie. Potencjalny PUM 3.919 m² oraz potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia 100. Grunt przeznaczony pod działalność PRS.
- 5) grunt zlokalizowany przy ul. Biograficznej w Warszawie. Potencjalny PUM to 4.851 m², natomiast potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia to 242 lokale. Zakup gruntu odbył się w listopadzie 2023 roku za kwotę 11,0 mln zł. Grunt przeznaczony pod działalność PRS;

Pomiar wartości godziwej

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd przeprowadza ocenę wartości godziwej każdej nieruchomości inwestycyjnej, uwzględniając najbardziej aktualne wyceny rzeczoznawców. Zarząd ustala wartość nieruchomości w przedziale racjonalnych szacunków wartości godziwej. Najlepszym dowodem pozwalającym na ustalenie wartości godziwej są bieżące ceny podobnych nieruchomości na aktywnym rynku.

Zarząd określa wartość nieruchomości w przedziale rozsądnych szacunków wartości godziwej. Najlepszym dowodem do określenia wartości godziwej są bieżące ceny podobnych nieruchomości na aktywnym rynku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 - Nieruchomości inwestycyjne

Pomiar wartości godziwej

W przypadku braku takich informacji Zarząd analizuje informacje z różnych źródeł, w tym:

- aktualne ceny z aktywnego rynku nieruchomości innego rodzaju lub ostatnich cen nieruchomości podobnych z mniej aktywnego rynku, skorygowane w celu uwzględnienia tych różnic (metoda porównawcza),
- prognozy zdyskontowanych przepływów pieniężnych na podstawie wiarygodnych szacunków przyszłych przepływów pieniężnych (metoda o podejściu dochodowym).
- prognozy skapitalizowanych dochodów na podstawie szacunków rynkowego dochodu netto i stopy kapitalizacji zaczerpniętych z analizy danych rynkowych.

Wartość godziwa budynku biurowego jest ustalana na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej, a wartość godziwa gruntu inwestycyjnego jest ustalana na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej, w tej metodzie kluczowymi danymi wejściowymi są ceny za metr kwadratowy porównywalnych (pod względem lokalizacji i wielkości) działek w tym samym regionie uzyskane w transakcjach sprzedaży w bieżącym roku (poziom 2 hierarchii wartości godziwej). W przypadku podejścia porównawczego zewnętrzny rzeczoznawca wykorzystał do wyceny transakcje z okresu 2022-2023.

Poniższa tabela przedstawia wpływ wyceny na wynik finansowy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

Inwestycja	Koszt na dzień 31 grudnia 2023	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2023	Wpływ na wartość inwestycji według wyceny do wartości godziwej	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2022	Wpływ wyceny do wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Fair value as at 31 December 2023
Galopu	8 879	13 682	4 803	12 121	1 523	38	13 682
Poleczki	12 109	10 795	(1 314)	8 903	1 860	32	10 795
Auchan/Marynin	9 321	11 707	2 386	9 325	2 318	65	11 707
Wolska	24 307	24 175	(132)	23 836	(132)	471	24 175
Biograficzna	11 113	13 779	2 666	-	2 666	113	13 779
Horizon/Gwiazdzysta	6 542	8 301	1 759	8 242	59	-	8 301
Total	72 271	82 439	10 168	62 427	8 293	718	82 439

*Informacje finansowe przedstawione w powyższej tabeli nie uwzględniają wpływu MSSF 16 na budynek Horizon w wysokości 781 tys. złotych w 2023 r. i 712 tys. złotych w 2022 r.

Wycena według metody o podejściu dochodowym

Na 31 grudnia 2023 roku nieruchomość inwestycyjna na Bielanych (Bielany IP) została wyceniona metodą o podejściu dochodowym, na podstawie rynkowej stawki czynszowej określonej na podstawie analizy rynku oraz obowiązujących umów najmu oraz zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej została również ustalona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Poniższa tabela przedstawia założenia przyjęte do wyceny.

Lokalizacja	Nazwa projektu	Segment	Metoda wyceny	Całkowita powierzchnia m ²	Roczny dochód z wynajmu* (w tys. złotych)	Stopa dyskontowa	Stopa kapitalizacji akcji	Wartość godziwa (w tys. złotych)
Warszawa	Horizon	Budynek biurowy	Podejście dochodowe	1 423	762 838	8,5%	11,8%	8 301
Razem								8 301

* na wartość najmu składa się miesięczna stawka 50,63 złotych za m² (na podstawie operatu szacunkowego) przemnożona przez powierzchnię całkowitą.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 i dnia 31 grudnia 2022 przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły odpowiednio 763 tysięcy złotych i 618 tysięcy złotych. Nieruchomość inwestycyjna obecnie wynajęta. W 2023 roku bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które generowały w tym okresie przychody z najmu wyniosły 396 tys. złotych oraz bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które nie generowały w okresie przychodów z tytułu najmu wyniosły 119 tys. złotych.

Zakładając wykorzystanie przy wycenie na dzień 31 grudnia 2023 roku stopy dyskontowej wyższej o 100 punktów bazowych wartość nieruchomości byłaby o 6,5% niższa. W takim przypadku kapitał przypadający akcjonariuszom spadłby o 590 tys. złotych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 - Nieruchomości inwestycyjne

Umowy leasingowe

Należności z tytułu minimalnych opłat leasingowych dotyczących wynajmu nieruchomości inwestycyjnych są następujące:

	2023 <i>(w tys. złotych)</i>	2022 <i>(w tys. złotych)</i>
Do 1 roku	607	592
Od 1 roku do 2 lat	492	471
Od 2 lat do 3 lat	376	452
Od 3 lat do 5 lat	646	370
Powyżej 5 lat	323	287
Razem	2 444	2 170

Dane wejściowe i zależność między nimi a wartością godziwą

Istnieją wzajemne relacje między nieobserwowalnymi danymi wejściowymi. Przewidywane opłaty czynszowe mogą mieć wpływ na dochód operacyjny netto i wartość godziwą, a także inny okres, a także wynagrodzenia zastosowane do cen porównawczych mogą skutkować inną średnią ceną.

W tabeli poniżej znajduje się podsumowanie informacji ilościowych na temat znaczących nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystywanych w powtarzających się pomiarach wartości godziwej na poziomie 3:

Opis	Wartość godziwa na dzień		Nieobserwowalne dane wejściowe*	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństw)		Zależności pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
	31 grudnia 2023 <i>[tys. zł]</i>	31 grudnia 2022 <i>[tys. zł]</i>		2023	2022	
Wynajmowane budynki Biurowe (Horizon)	8 301	8 242	Stopa dyskonta	8,5%	7,5%	Im wyższa stopa dyskonta, tym niższa wartość godziwa Im wyższa stopa kapitalizacji i oczekiwana stopa pustostanów, tym niższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	11,8%	13,3%	
			Oczekiwana stopa pustostanów	12%	10%	

*Nie istnieją znaczące zależności między istotnymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi które istotnie wpływają na wartości godziwe

Metoda porównawcza (metoda porównania parami)

Podejście to stosuje się do wyceny nieruchomości inwestycyjnych, dla których dostępne są dane o porównywalnych transakcjach sprzedaży nieruchomości na danym rynku oraz nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Wycena tego typu nieruchomości polega na analizie podobnych nieruchomości, które są sprzedawane na rynku i dla których znane są cechy charakterystyczne decydujące o cenie zakupu oraz warunki transakcji. Ze względu na fakt, że na rynku zawieranych jest niewiele porównywalnych transakcji, a ceny takich transakcji znacznie się różnią, wyceny zostały wykonane metodą porównania parami. Grupa stosuje to podejście głównie do wyceny nieruchomości niezabudowanych lub zabudowanych o nieokreślonym przeznaczeniu lub zagospodarowaniu przestrzennym, na których nie poniesiono nakładów inwestycyjnych.

Poniższa tabela przedstawia wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w oparciu o metodę porównawczą na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Lokalizacja	Nazwa projektu	Metoda wyceny	Całkowita powierzchnia m ²	Średnia cena za m ² (w tys. złotych)*	Wartość godziwa (w tys. złotych)**
Warszawa	Poleczki	Metoda porównawcza	1 820	5,4	9 886
Warszawa	Galopu	Metoda porównawcza	3 718	3,3	12 303
Warszawa	Marynin	Metoda porównawcza	5 447	2,1	11 386
Warszawa	Wolska	Metoda porównawcza	3 175	7,4	23 456
Warszawa	Biograficzna	Metoda porównawcza	6 042	1,8	13 666
Razem					70 697

* Średnia cena za metr kwadratowy powierzchni użytkowej

** Kwoty odnoszą się do wycenionej ziemi, bez pozostałych nakładów inwestycyjnych

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 - Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Na dzień 31 grudnia W tysiącach złotych (PLN)	2023	2022
Udzielone pożyczki	145	133
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	532	2 331
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	677	2 464
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(145)	(133)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	532	2 331

Udział w zyskach/(stratach) z jednostek joint venture składa się z udziałów posiadanych przez Grupę w czterech spółkach, gdzie Grupa posiada 50% udziałów i praw głosu: Ronson IS Sp. z o.o. i Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k., które prowadziły dwa pierwsze etapy projektu City Link, jak również Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. i Coralchief Sp. z o.o. prowadziły projekt Wilanów Tulip. Oba projekty są przedsięwzięciami deweloperskimi, podobnie jak reszta projektów grupy.

Poniższa tabela prezentuje zmiany udziału w wartości kapitału własnego w ramach wspólnego przedsięwzięcia:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia W tysiącach złotych (PLN)	2023	2022
Bilans otwarcia	2 331	3 846
Wynik netto wspólnego przedsięwzięcia za dany rok	(755)	1 278
Kompensata wyniku netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia z tytułu odsetek między jednostkami powiązаныmi	6	33
Udział w zysku w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(749)	1 311
Wyplacona dywidenda	(1 043)	(2 792)
Saldo zamknięcia przed kompensatą	538	2 364
Odwroćenie kompensacji odsetek wewnątrzgrupowych narosłych w ciągu roku	(6)	(33)
Bilans zamknięcia	532	2 331

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Podsumowane informacje finansowe dotyczące inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia zostały zaprezentowane poniżej:

Na dzień 31 grudnia W tysiącach złotych (PLN)	2023	2022
Aktywa obrotowe		
Zapasy	185	1 171
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 566	4 372
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	61	27
Zobowiązania bieżące		
Pożyczki od udziałowców	(145)	(133)
Zaliczki otrzymane	(29)	(96)
Pozostałe zobowiązania	(573)	(679)
Kapitał własny	1 065	4 663
Udział Spółki 50%	532	2 331

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 14 - Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie***Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w ramach wspólnego przedsięwzięcia:*

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody	1 473	16 896
Koszt własny sprzedaży	(3 104)	(13 081)
Zysk brutto	(1 631)	3 815
Koszty administracyjne	(20)	(310)
Koszty sprzedaży i marketingu	(15)	(184)
Pozostałe przychody/(koszty)	(140)	(185)
Przychody finansowe	92	152
Koszty finansowe	(35)	(75)
Zysk przed opodatkowaniem	(1 749)	3 213
Podatek dochodowy	250	(657)
Zysk netto (działalność kontynuowana)	(1 499)	2 556
Całkowite dochody w roku obrotowym (działalność kontynuowana)	(1 499)	2 556
Udział Spółki w zysku za rok	(749)	1 278

Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia

W poniższej tabeli zaprezentowane są pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia.

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	133	319
Udzielone pożyczki	-	-
Splacone pożyczki	-	(195)
Naliczone odsetki	12	12
Odsetki zapłacone	-	(4)
Saldo zamknięcia	145	133

Na dzień 31 grudnia 2023 roku pożyczki udzielone spółkom joint venture w całości prezentowane były jako aktywa krótkoterminowe. Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według stałej stopy procentowej 5%.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 - Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek oraz na koniec okresu obrotowego zostały ujęte w odniesieniu do poniższych pozycji:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans na 1 stycznia 2023	Ujęte w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Bilans na 31 grudnia 2023
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Niewykorzystane straty podatkowe	5 704	(789)	4 915
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	33 963	2 778	36 741
Naliczone odsetki	1 100	194	1 294
Rezerwa na koszty okresu	1 067	50	1 117
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2 635	-	2 635
Strata na wycenie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	871	(448)	423
Pozostałe	750	47	797
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	46 090	1 832	47 922
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową a księgową wartością ujmowania przychodów	48 641	15 262	63 903
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	9 129	682	9 811
Naliczone odsetki	567	-	567
Zysk na wycenie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1 611	1 143	2 754
Zysk na wycenie do wartości godziwej umowy „SAFE”	783	(352)	431
Pozostałe	338	100	438
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	61 068	16 835	77 904
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 11)		15 003	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 090		47 922
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	61 068		77 904
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(37 260)		(41 554)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	8 830		6 369
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	23 809		36 350

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 - Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans na 1 stycznia 2022	Ujęte w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Bilans na 31 grudnia 2022
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Niewykorzystane straty podatkowe	4 285	1 419	5 704
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	20 420	13 543	33 963
Naliczone odsetki	1 885	(785)	1 100
Rezerwa na koszty okresu	760	307	1 067
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2 610	25	2 635
Strata na wycenie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	871	871
Pozostałe	1 953	(1 203)	750
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	31 913	14 177	46 090
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową a księgową wartością ujmowania przychodów	27 553	21 088	48 641
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	7 608	1 521	9 129
Naliczone odsetki	635	(68)	567
Zysk na wycenie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	975	636	1 611
Zysk na wycenie do wartości godziwej umowy „SAFE”	-	783	783
Pozostałe	461	(123)	338
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	37 232	23 836	61 068
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 11)		9 659	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 913		46 090
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 230		61 068
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(23 718)		(37 260)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	8 195		8 830
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	13 512		23 809

Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego

Oceniając możliwości realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego Zarząd bierze pod uwagę, to czy bardziej prawdopodobne niż nie jest, że część lub całość aktywów z tytułu podatku odroczonego zostanie zrealizowana, czy też, że nie zostanie zrealizowana. Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego jest uzależniona od poziomu dochodów do opodatkowania osiągniętych w okresie, w których te różnice przejściowe będą możliwe do odliczenia. Dokonując oceny. Zarząd bierze pod uwagę wykorzystanie rezerwy z tytułu podatku odroczonego, prognozowane przyszłe dochody do opodatkowania oraz strategię podatkową. Aby w całości zrealizować aktywa z tytułu podatku odroczonego (przed dokonaniem kompensaty z rezerwą z tytułu podatku odroczonego), Grupa powinna osiągnąć dochód podatkowy w wysokości około 252.223 tysięcy złotych. Bazując na historycznym poziomie dochodów do opodatkowania oraz prognozach dotyczących przyszłych dochodów do opodatkowania w okresach, w których aktywa z tytułu podatku odroczonego mogą podlegać odliczeniu. Zarząd Spółki wyraża przekonanie, że osiągnięcie przez Grupę korzyści wynikających z realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego jest wysoce prawdopodobne. Wartość możliwych do wykorzystania aktywów z tytułu podatku odroczonego może ulec zmniejszeniu w najbliższym czasie, jeżeli wartość szacowanych przyszłych dochodów podlegających opodatkowaniu zostanie obniżona.

Straty podatkowe w Polsce mogą zostać rozliczone w okresie 5 kolejnych lat podatkowych po ich powstaniu, przy czym w danym roku nie można odliczyć więcej niż 50% strat z poszczególnych wcześniejszych lat. Od 2019 r. istnieje możliwość jednorazowego odliczenia do 5,0 mln złotych straty podatkowej w ciągu roku, a nadwyżka z tej kwoty wykorzystywana jest według zasady do 50% straty podatkowej w jednym roku, jak opisano powyżej.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 - Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania

Na dzień 31 grudnia	2023			2022		
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>						
Niewykorzystane straty za 2018 r.	-	52	52	39	2 881	2 920
Niewykorzystane straty za 2019 r.	-	782	782	190	643	833
Niewykorzystane straty za 2020 r.	18	2 422	2 440	4 203	198	4 401
Niewykorzystane straty za 2021r	6 586	230	6 816	9 474	172	9 645
Niewykorzystane straty za 2022 r.	7 183	4 049	11 232	16 115	27	16 142
Niewykorzystane straty za 2023 r.	12 081	798	12 879	-	-	-
Razem niewykorzystane straty podatkowe	25 868	8 333	34 201	30 021	3 921	33 942

Aktywa z tytułu start podatkowych możliwe do wykorzystania wygasają w następujących okresach na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	2023		2022	
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
2023	-	10	7	547
2024	-	148	36	122
2025	3	460	799	38
2026	1 251	44	1 800	33
2027	1 365	769	3 062	5
2028	2 295	152	-	-
Niewykorzystane straty podatkowe razem	4 915	1 583	5 704	745

Ruch na nierozpoznanym aktywie z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach podatkowych możliwych do wykorzystania

Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego w Polsce:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Saldo na 1 stycznia 2022	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2022	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2023
Straty podatkowe	1 799	(915)	(138)	745	(84)	922	1 583
Razem	1 799	(915)	(138)	745	(84)	922	1 583

Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację aktywa. Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszą się głównie do strat podatkowych, których wykorzystanie w okresie, w którym mogą zostać rozliczone, jest mało prawdopodobne.

Spółka nie tworzy na poziomie skonsolidowanym pełnego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji, ponieważ jego realizacja jest niepewna. Wartość całkowitego nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 grudnia 2023 jest szacowana na 84 tysięcy złotych (na dzień 31 grudnia 2022: 915 tysięcy złotych).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 - Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2023

Zapasy

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione z gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2023
Wydatki związane z zakupem gruntu	421 324	-	7 445	(44 342)	16 930	401 358
Koszty prac budowlanych	205 595	-	45	(257 120)	224 778	173 298
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	22 322	-	722	(7 911)	4 853	19 987
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	48 453	-	1 123	(16 458)	18 303	51 421
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	3 923	-	-	(425)	3 866	7 363
Pozostałe	3 755	-	190	(6 588)	5 633	2 990
Produkcja w toku	705 372	-	9 525	(332 843)	274 363	656 417

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2023	Przeniesione ze środków trwałych	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 grudnia 2023
Wyroby gotowe	28 059	-	332 843	(251 294)	109 608

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2023	Przeniesienie do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2023
			Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(2 970)	-	(1 608)	-	(4 577)

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2023	Rekalkulacja ⁽³⁾	Amortyzacja	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Przeniesione do pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2023
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ⁽¹⁾	16 793	19 611	(682)	(1 674)	(3 008)	31 041

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	747 254					792 488
--	----------------	--	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 24.

(2) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 11.18%

(3) Dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 2023 oraz 2024 roku

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 - Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2022

Zapasy

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2022
Wydatki związane z zakupem gruntu	358 975	(1 261)	79 610	421 324
Koszty prac budowlanych	115 557	(111 696)	201 734	205 595
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	17 131	(3 412)	8 604	22 322
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	38 432	(5 310)	15 331	48 453
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	3 039	(350)	1 234	3 923
Pozostałe	3 647	(2 263)	2 371	3 755
Produkcja w toku	536 780	(140 293)	308 884	705 372

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 grudnia 2022
Wyroby gotowe	105 681	140 293	(217 915)	28 059

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2022	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 grudnia 2022
Odpis aktualizujący	(4 118)	Zwiększenie - Wykorzystanie/ Rozwiązanie 1 148	(2 970)

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 1 stycznia 2022	Rekalkulacja ⁽³⁾	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2022
Aktywo w tytule wieczystego użytkowania gruntów⁽¹⁾	17 199	1 447	(215)	(1 638)	16 793

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	655 542				747 254
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 24.

(2) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 9,91%.

(3) Dotyczy zmian w opłatach za użytkowanie wieczyste z 2022 roku oraz zakupu gruntu z prawem użytkowania wieczystego.

Grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty zakupione pod zabudowę, na których budowa lub działania planistyczne nie są planowane w ciągu najbliższych trzech lat, zostały przeklasyfikowane do aktywów trwałych i prezentowane są w pozycji Grunty przeznaczone pod zabudowę.

Poniższa tabela przedstawia zmiany w Gruntach przeznaczonych pod zabudowę:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień zakończony 31 grudnia 2023	Na dzień zakończony 31 grudnia 2022
Bilans otwarcia	21 094	10 041
Przeniesione z aktywów z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	1 674	-
Nakłady inwestycyjne	1 018	-
Przeniesione z zaliczek na grunty	7 402	-
Przeniesione do zapasów	(9 525)	-
Zakupy w okresie	-	12 335
Odpis aktualizujący	-	(1 282)
Bilans zamknięcia	21 663	21 094
W tym:		
Wartość księgowa	28 643	29 681
Odpis aktualizujący	(6 980)	(8 587)
Bilans zamknięcia	21 663	21 094

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 - Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty przeznaczone pod zabudowę

W trakcie roku obrotowego 2023 Grupa podjęła decyzję o reklasyfikacji z linii zapasów do linii gruntów przeznaczonych pod zabudowę aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów związanych z projektem KEN o łącznej wartości 1,7 mln złotych. W okresie zakończonym 31 grudnia 2023 r. spółka sfinalizowała zakup działki w dzielnicy Ochota w Warszawie o łącznej wartości 7,3 mln złotych, co spowodowało przesunięcie z pozycji zaliczki na grunty do pozycji grunty przeznaczone pod zabudowę. W związku ze zmianami w harmonogramie projektu (Skyline, Poznań) 9,4 mln złotych zostało przeniesione do zapasów.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2022 r. Spółka podjęła decyzję o alokacji zakupionego w dniu 29 marca 2022 r. projektu KEN do gruntów przeznaczonych pod zabudowę w łącznej kwocie 12 187 tys. złotych. Alokacja wynikała z faktu, że na podstawie umowy zakupu obecny użytkownik budynku ma prawo do wykwaterowania nie wcześniej niż z końcem 2024 r., według oceny zarządu proces wykwaterowania jest złożony i może potrwać nawet ponad 2 lata.

Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę:

Kierownictwo wewnętrznie ocenia możliwą do uzyskania wartość netto zapasów i banku gruntów mieszkaniowych i zmniejsza wartość, gdy możliwa do uzyskania wartość netto jest niższa niż wartość kosztu. W związku z sytuacją na rynku nieruchomości, na którym działa Grupa, w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. Grupa przeprowadziła przegląd zapasów i banku ziemi pod kątem ich wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania w oparciu o najbardziej wiarygodne dowody dostępne Grupie.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r., w wyniku analizy i przeglądów wartości netto możliwej do uzyskania (NRV), korekta odpisu aktualizującego wartość części zapasów Grupy nie uległa zmianie. Wzrost wartości odpisu aktualizującego wartość zapasów wynika z przesunięcia kwoty 1,6 mln złotych z gruntów przeznaczonych pod zabudowę do zapasów.

Nota 17 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Poniższa tabela przedstawia rozbieżności pozycji składających się na konto należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	23 017	39 204
Należności z tytułu dostaw i usług	3 313	1 565
Należności pozostałe	13 361	13 689
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego MSSF 16)	2 800	980
Depozyt notarialny	-	1 100
Rozliczenia międzyokresowe i koszty umowy ⁽¹⁾	11 048	9 082
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	53 539	65 620

(1) Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 2,4 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku oraz 1,6 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2023 r. oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. Grupa zaksięgowwała odpis na należności wątpliwe w wysokości odpowiednio 3,8 mln PLN i 0,5 mln PLN jako należności nieściągalne ujęte w należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należnościach.

Kaucje notarialne stanowią wpłacone kwoty na poczet przedwstępnych umów zakupu gruntów. Zmniejszenie salda związane jest z zakupem gruntu w Warszawie, położonego w dzielnicy Bielany, który został częściowo opłacony z depozytu notarialnego.

Saldo należności z tytułu podatku VAT zmniejszyło się o 16,2 mln PLN głównie w wyniku zwrotu podatku VAT w wysokości 26,7 mln PLN, z czego zwrot w wysokości 19,7 mln PLN dotyczył wcześniej zakupionych gruntów. Proces zwrotu podatku VAT zgodnie z polskimi przepisami trwa do 180 dni.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w spółkach Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp. k. ("Projekt 3") oraz Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp. k. ("Projekt 6") trwały kontrole celno-skarbowe.

Saldo pozostałych należności składa się głównie z należności spornych opisanych w Nocie 30. Na dzień bilansowy, w oparciu o aktualny stan postępowania i najlepszy szacunek zarządu, kwota 13,4 mln zł jest w pełni możliwa do odzyskania.

Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k.

W kwietniu 2021 r. Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 sp.k. („Projekt 3”) złożyła do Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa-Ursynów („Naczelnik US”) deklarację VAT-7 za marzec 2021 r., w której wykazała nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym do zwrotu na rachunek bankowy w wysokości 2.613.272 złotych. W okresie tym Projekt 3 dokonała odliczenia podatku naliczonego m.in. z faktur wystawionych przez sprzedającego, dotyczących nabycia przez Projekt 3 nieruchomości gruntowych.

Rozliczenia Projekt 3 w ww. zakresie były najpierw przedmiotem weryfikacji w toku czynności sprawdzających prowadzonych przez Naczelnika US, a następnie Naczelnik Mazowieckiego Urzędu Celno-Skarbowego w Warszawie („Naczelnik UCS”) wszczął wobec Projekt 3 kontrolę celno-skarbową w zakresie podatku od towarów i usług za okres od lutego do kwietnia 2021 r. W związku z kontrolą celno-skarbową, Naczelnik US wielokrotnie przedłużał termin zwrotu podatku VAT na rzecz Projekt 3, wskazując, że dokona zwrotu podatku, gdy jego zasadność zostanie stwierdzona w toku kontroli celno-skarbowej.

W dniu 7 lutego 2024 r. doręczono Projekt 3 wynik kontroli kończący przedmiotową kontrolę celno-skarbową. Naczelnik UCS wskazał, że Spółce nie przysługuje prawo do odliczenia podatku naliczonego z faktur wystawionych przez wyżej wspomnianego sprzedającego. Zdaniem Naczelnika UCS ujęcie przez Projekt 3 przedmiotowych faktur w rejestrach zakupów VAT a następnie w deklaracjach VAT stanowi naruszenie art. 88 ust. 3a pkt 4a ustawy o VAT (nie stanowią podstawy do obniżenia podatku należnego oraz zwrotu różnicy podatku lub zwrotu podatku naliczonego faktury i dokumenty celne w przypadku, gdy: wystawione faktury, faktury korygujące lub dokumenty celne: stwierdzają czynności, które nie zostały dokonane - w części dotyczącej tych czynności).

Projekt 3 nie zgadza się ze stanowiskiem prezentowanym przez Naczelnika UCS. W związku z zakończeniem kontroli celno-skarbowej, obecnie oczekiwane jest wszczęcie postępowania podatkowego przez Naczelnika UCS.

Ronson Development sp. z o.o. – Projekt 6 sp.k.

We wrześniu 2021 r. Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 6 sp.k. („Projekt 6”) złożyła do Naczelnika US deklarację VAT-7 za sierpień 2021 r., w której wykazała nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym do zwrotu na rachunek bankowy w wysokości 2.647.070 złotych. W okresie tym Projekt 6 dokonała odliczenia podatku naliczonego m.in. z faktur wystawionych przez sprzedającego, dotyczących nabycia przez Projekt 6 nieruchomości gruntowych.

Rozliczenia Projekt 6 w ww. zakresie były najpierw przedmiotem weryfikacji w toku prowadzonych przez Naczelnika US czynności sprawdzających, a następnie Naczelnik UCS wszczął wobec Projekt 6 kontrolę celno-skarbową w zakresie podatku od towarów i usług za okres sierpień 2021 r. W związku z kontrolą celno-skarbową, Naczelnik US wielokrotnie przedłużał termin zwrotu podatku VAT na rzecz Projekt 6, wskazując, że dokona zwrotu podatku, gdy jego zasadność zostanie stwierdzona w toku kontroli celno-skarbowej.

W dniu 29 stycznia 2024 r. doręczono Projekt 6 wynik kontroli kończący przedmiotową kontrolę celno-skarbową. Naczelnik UCS wskazał, że Projekt 6 nie przysługuje prawo do odliczenia podatku naliczonego z faktur wystawionych przez wyżej wspomnianego sprzedającego. Zdaniem Naczelnika UCS ujęcie przez Projekt 6 przedmiotowych faktur w rejestrach zakupów VAT a następnie w deklaracjach VAT stanowi naruszenie art. 88 ust. 3a pkt 4a ustawy o VAT (nie stanowią podstawy do obniżenia podatku należnego oraz zwrotu różnicy podatku lub zwrotu podatku naliczonego faktury i dokumenty celne w przypadku, gdy: wystawione faktury, faktury korygujące lub dokumenty celne: stwierdzają czynności, które nie zostały dokonane - w części dotyczącej tych czynności).

Projekt 6 nie zgadza się ze stanowiskiem prezentowanym przez Naczelnika UCS. W związku z zakończeniem kontroli celno-skarbowej, obecnie oczekiwane jest wszczęcie postępowania podatkowego przez Naczelnika UCS.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 - Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Lokalizacja inwestycji <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Warszawa, Białołęka	1 450	1 450
Warszawa, Ursus	16 100	10 000
Warszawa, Ursynów	-	2 100
Warszawa, Ochota	-	7 100
Razem	17 550	20 650

Dodatkowe informacje dotyczące zakupu gruntów zostały zawarte w Nocie 36.

Nota 19 - Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują wyłącznie środki zdeponowane na rachunkach powierniczych. Regulacje nakładają na deweloperów mieszkaniowych działających w Polsce obowiązek utworzenia rachunku powierniczego dla klientów zakupujących mieszkania w czasie trwania prac budowlanych. Zgodnie z tymi regulacjami kwoty zapłacone przez klientów muszą być bezpośrednio wpłacane na rachunek powierniczy, zaś deweloper jest upoważniony do ich wypłacenia po spełnieniu określonych warunków, związanych głównie z postępowaniem prac budowlanych lub w momencie przeniesienia własności mieszkania na rzecz klienta. Dopóki pieniądze znajdują się na rachunku powierniczym. Spółka nie jest upoważniona do rozporządzania w żaden sposób środkami pieniężnymi ulokowanymi na tym rachunku.

Nota 20 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych, środki pieniężne w kasie oraz krótkoterminowe depozyty bankowe na żądanie. Środki pieniężne na rachunkach bankowych obejmują depozyty typu overnight oraz krótkoterminowe depozyty z terminem wymagalności od jednego dnia do trzech miesięcy.

Na dzień 31 grudnia <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2023	2022
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	33 304	38 199
Depozyty krótkoterminowe	167 020	3 633
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 536	9 353
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	203 860	51 185

Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych naliczane są na podstawie zmiennej stopy procentowej opartej na dziennej stopie depozytowej banku. Termin zapadalności krótkoterminowych depozytów wynosi od jednego dnia do trzech miesięcy i zależy od zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne. Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku Grupa wygenerowała przychody z tytułu otrzymanych odsetek w kwotach odpowiednio 3,9 mln złotych oraz 1,9 mln złotych. Na koniec roku Grupa posiadała na rachunkach lokat odpowiednio 167,0 mln PLN i 12,1 mln PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. oprocentowanie lokat wahało się odpowiednio w przedziale 0,88% - 5,36% i 2,0% - 5,75%. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania są przedmiotem zastawu na rzecz banków w celu zabezpieczenia kredytów budowlanych.

Informacja na temat wartości godziwej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów - patrz Nota 28.

Nota 21 - Kapitał własny

Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi trzy miliony dwieście osiemdziesiąt tysięcy dwieście szesnaście euro i dwadzieścia sześć centów (3.280.216,26 euro) i dzieli się na sto sześćdziesiąt cztery miliony dziesięć tysięcy osiemset trzysta sześć (164.010.813) akcji o wartości nominalnej dwa eurocenty (0,02 euro) każda. Kapitał zakładowy Spółki został w pełni pokryty. Liczba wyemitowanych akcji zwykłych na dzień 31 grudnia 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła 164.010.813. Wszystkie akcje są akcjami na okaziciela.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 21 - Kapitał własny****Kapitał zakładowy**

Liczba wyemitowanych akcji jest równa liczbie głosów, ponieważ Spółka nie emituje akcji uprzywilejowanych. Na dzień 31 grudnia 2023 r. i 2022 r. Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%) (zob. poniżej) oraz zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, nie posiadała akcji własnych. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, nie wykonuje prawa głosu z akcji własnych.

Podział zysku netto za 2022 rok

Cała kwota zysku netto za rok 2022 w wysokości 31.351 tysięcy złotych została przeznaczona na zyski zatrzymane Spółki.

Proponowany podział zysku

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania do publikacji Zarząd Ronson Development SE nie podjął uchwały w sprawie propozycji podziału zysku netto za 2023 rok.

Akcje własne

Dnia 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby takiego programu. Na podstawie tej uchwały Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki upoważnia Zarząd Spółki do nabycia w pełni pokrytych akcji zwykłych na okaziciela Spółki. W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał rezerwowo (w ramach zysków zatrzymanych) w wysokości 2.0 mln złotych. W miarę nabywania akcji własnych w ramach tego programu ww. kapitał rezerwowo ulegał zmniejszaniu.

Następnie dnia 30 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia kolejnego programu nabywania akcji własnych, w wykonaniu której Zarząd Spółki w dniu 1 lipca 2020 roku określił szczegółowe warunki nabycia akcji własnych Spółki, które zostały ponadto zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółki. Maksymalna kwota przeznaczona na nabycie wszystkich akcji w ramach tego drugiego programu została określona na kwotę 1.369.761,99 złotych (jeden milion trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden złotych 99/100).

Obecnie z uwagi na fakt, że Spółka nie jest już spółką publiczną, a wszystkie akcje Spółki są w pośrednim lub bezpośrednim posiadaniu A. Luzon Group, kontynuowanie ww. programu stało się bezprzedmiotowe.

Poniższa tabela przedstawia akcje własne posiadane przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<i>W złotych (PLN)</i>		
Liczba akcji	164 010 813	164 010 813
Kapitał zakładowy	12 503 000	12 503 000
Akcje własne	1 567 954	1 567 954
Wartość akcji własnych	(1 731 716)	(1 731 716)
% wszystkich akcji	0,96%	0,96%

Płatności w formie akcji

W dniu 28 listopada 2022 r. Grupa Luzon ogłosiła prywatną emisję opcji na akcje Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("Opcje"). Zgodnie z przydziałem Pan Boaz Haim otrzymał 9 817 868 Opcji. Opcje zostały przydzielone nieodpłatnie. Każda Opcja uprawnia do objęcia jednej akcji zwykłej Luzon Group o wartości nominalnej 0,01 NIS, za cenę wykonania wynoszącą 2 NIS (która jednak zostanie rozliczona na zasadzie netto, tj. ostateczna liczba otrzymanych akcji zostanie pomniejszona o liczbę akcji, których wartość rynkowa jest równa pełnej cenie wykonania do zapłaty).

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

- (i) po upływie 24 miesięcy od daty przydziału - do 40% przyznanych Opcji
- (ii) po upływie 36 miesięcy od daty przydziału - do 20% przyznanych Opcji
- (iii) po upływie 48 miesięcy od daty przydziału - do 20% przyznanych Opcji
- (iv) po upływie 60 miesięcy od daty przydziału - do 20% przyznanych Opcji.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 - Kapitał własny

Płatności w formie akcji

Opcje mogą zostać wykonane do końca 7 roku od daty ich przyznania. Opcje, które nie zostały wykonane w powyższym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie Opcje zostaną wykonane, Pan Haim będzie posiadał około 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału Grupy Luzon oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału Grupy Luzon przy założeniu pełnego rozwodnienia. Program Opcji przewiduje korekty związane z przydziałem opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w Grupie Luzon (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Pierwszy wpływ programu został rozpoznany w 2023 r. i wyniósł 1,6 mln PLN. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

Nota 22 - Zysk netto na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany poprzez podzielenie zysku/(strata) netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym. Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany poprzez podzielenie zysku/(strata) netto przez sumę rocznej średnioważonej liczby akcji zwykłych i średnioważonej liczby akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane w celu wymiany instrumentów rozwadniających na akcje zwykłe. W roku 2023 oraz 2022 takie instrumenty nie wystąpiły.

Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona):

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>(w polskich złotych)</i>		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	80 705	31 351
Stan na początek roku	162 442 859	162 442 859
Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)	162 442 859	162 442 859
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję	0,497	0,193

Nota 23 - Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2023 oraz 31 grudnia 2022 obejmowały obligacje oraz zabezpieczone kredyty bankowe:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje	225 320	203 370
Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	25 593	70 506
Zobowiązania leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	36 737	17 985
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 538	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	8 815	16 297
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek razem	306 003	308 158

Informacje na temat umownych warunków oprocentowanych pożyczek i kredytów zaciągniętych przez Grupę zostały przedstawione poniżej. Więcej informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko stopy procentowej - patrz Nota 32.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 - Zobowiązania finansowe

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	203 370	249 238
Wykup obligacji	(40 000)	(50 000)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	-	-
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	60 000	-
Koszty emisji	(863)	-
Zamortyzowane koszty emisji	1 262	1 349
Odsetki naliczone	24 134	18 086
Odsetki spłacone	(22 583)	(15 303)
Bilans zamknięcia	225 320	203 370
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	106 644	45 260
Zobowiązania długoterminowe	118 676	158 110
Bilans zamknięcia	225 320	203 370

Dnia 2 października 2023 roku Spółka dokonała częściowej spłaty obligacji serii V w kwocie łącznej 40,0 mln złotych. Po tej spłacie wartość zobowiązania z tytułu obligacji serii V wyniosła 60,0 mln złotych.

Obligacje na dzień 31 grudnia 2023 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa ⁽³⁾
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4.30%	2024	60 000	1 472	(166)	61 306	60 120
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4.00%	2025	100 000	2 021	(605)	101 416	100 890
Obligacje serii X ⁽⁴⁾	PLN	Wibor 6M + 4.20%	2026	60 000	3 318	(720)	62 597	60 240
Razem				220 000	6 810	1 491	225 320	221 250

1) Obligacje serii V podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostało spłacone w październiku 2023 roku, dodatkowa kwota 8,9 mln została wykupiona w zamian za nową emisję numeru seryjnego P2023A wydanego w lutym 2024 roku, pozostałe kwota (51,1 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2024 roku.

2) Obligacje serii W podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2024 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2025 roku.

3) Wartość godziwa jest ustalana na podstawie ceny obligacji na rynku Catalyst na dzień 31 grudnia 2023 r. sklasyfikowanej jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.

4) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 roku są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,0 mln złotych. Obligacje serii X mają zostać spłacone w lipcu 2026 roku.

Obligacje na dzień 31 grudnia 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4.30%	2024	100 000	2 865	(817)	102 049
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4.00%	2025	100 000	2 394	(1 073)	101 321
Razem				200 000	5 260	(1 890)	203 370

1) Obligacje serii V podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2023 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2024 roku.

2) Obligacje serii W podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2024 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2025 roku.

Wskaźniki finansowe dla kowenantów

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii V i W w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik zadłużenia netto”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% w dniu badania.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 - Zobowiązania finansowe

Wskaźniki finansowe dla kowenantów

Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie złamała żadnego z wymaganych wskaźników, które obligowałyby Spółkę do natychmiastowej spłaty wszystkich zobowiązań. Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	225 320	203 370
Zabezpieczone kredyty bankowe	8 815	16 297
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	70 506
Zobowiązanie finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	25 593	-
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	389	363
Minus: Środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(12 809)	(11 217)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(203 860)	(51 185)
Dług netto	43 457	228 134
Kapitał własny razem	533 672	451.396
Wskaźnik	8,20%	50,50%
Maksymalna wartość wskaźnika	80,00%	80,00%

Pozostałe kowenanty

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii V, W oraz X transakcje z jednostkami powiązаныmi dotyczące nabycia usług, produktów lub aktywów (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązаныmi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy) nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 922 tysięcy oraz 900 tysięcy złotych.

Wpływ MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów:

Warunki Emisji Obligacji Spółki („Warunki Emisji”) przewidują zamknięty katalog typów długów finansowych, które powinny zostać wzięte pod uwagę w określaniu poziomu zadłużenia finansowego przy kalkulacji wskaźników finansowych zgodnie z Warunkami Emisji. W szczególności niektóre Warunki Emisji wymagają uwzględnienia przy kalkulacji poziomu zadłużenia finansowego umów z tytułu leasingu finansowego. Wspomniane Warunki Emisji nie określają, że zadłużenie z tytułu umów leasingu finansowego powinno również zawierać zadłużenie finansowe z tytułu leasingu rozpoznane zgodnie z MSSF 16.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, mimo zmian w MSSF w tym zakresie, Spółka stwierdziła, że włączanie innego rodzaju zadłużenia finansowego, w szczególności zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste do kalkulacji wskaźników finansowych byłoby niezgodne z Warunkami Emisji. W związku z powyższym Spółka nie uwzględnia wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji wskaźników finansowych. Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 24.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 - Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniższa tabela przedstawia ruchy na zabezpieczonych kredytach bankowych:

Na dzień 31 grudnia <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2023	2022
Saldo otwarcia	16 297	1 568
Otrzymane kredyty bankowe	96 538	97 934
Spląty kredytów bankowych	(104 020)	(83 205)
Oplaty bankowe	(987)	(2 150)
Oplaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	874	1 273
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	112	876
Naliczone odsetki od kredytów	1 361	769
Splacone odsetki od kredytów	(1 361)	(769)
Saldo zamknięcia	8 815	16 297
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	8 815	16 297
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	8 815	16 297

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2023 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej <i>(w tys. złotych)</i>	Saldo na dzień 31 grudnia 2023 r. <i>(w tys. złotych)</i>
Osiedle Vola	PLN	Wibor 1M + 2.80%	12 kwietnia 2023	2026	44 779	730
Thame	PLN	Wibor 1M + 2.80%	23 czerwca 2023	2026	29 000	1 717
Między Drzewami	PLN	Wibor 1M + 2.80%	23 czerwca 2023	2026	40 500	6 368
Razem					114 279	8 815

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nie było naliczonych odsetek.

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2022 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data podpisania umowy	Rok zapadalności	Całkowita kwota linii kredytowej <i>(w tys. złotych)</i>	Saldo na dzień 31 grudnia 2022 r. <i>(w tys. złotych)</i>
Grunwaldzka	PLN	Wibor 3M + 2.90%	26 listopada 2021	2025	20 880	11
Miasto Moje VI	PLN	Wibor 3M + 2.50%	28 stycznia 2022	2023	59 600	11 755
Ursus IIC	PLN	Wibor 3M + 2.50%	11 kwietnia 2022	2023	61 900	-
Nowe Warzymice IV	PLN	Wibor 3M + 2.20%	15 lipca 2022	2023	20 000	2 604
Viva Jagodno IIB	PLN	Wibor 3M + 2.20%	11 lipca 2022	2023	38 850	1 928
Razem					201 230	16 297

Kredyty bankowe prezentowane są jako krótkoterminowe z uwagi na fakt, że są to linie kredytowe wykorzystywane przez Grupę i splacane w toku normalnej działalności (do 12 miesięcy).

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone.

Kowenanty dotyczące zabezpieczonych kredytów bankowych

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku Grupa nie naruszyła żadnego kowenantu dotyczącego kredytów w sposób narażający Grupę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty kredytów.

Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych

- Hipoteka na pierwszym miejscu na finansowanej nieruchomości:

Inwestycja	Waluta	Kwota linii kredytowej <i>(w tys. złotych)</i>	Hipoteka na gruncie <i>(w tys. złotych)</i>
Osiedle Vola	PLN	44 779	12 853
Thame	PLN	29 000	8 518
Między Drzewami	PLN	40 500	8 669
Total		114 279	30 040

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 23 - Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe

Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych

- Zastawy rejestrowe i zastawy finansowe, o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowione na rzecz Pożyczkodawcy na wszystkich udziałach w Spółce Pożyczkobiorcy/kapitale zakładowym
- Zastawy rejestrowe i zastawy finansowe, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowione na rzecz Pożyczkodawcy na wszystkich Rachunkach Bankowych, z wyłączeniem jednak Rachunku Powierniczego Projektu Mieszkaniowego oraz Rachunku Podzielonej Płatności VAT
- Cesja praw i wierzytelności z następujących umów: Umowy Ubezpieczenia dotyczące zarówno Okresu Realizacji, jak i fazy operacyjnej; Kontraktu Budowlanego; otrzymanej Gwarancji; innych istotnych umów dotyczących Projektu
- Zastaw rejestrowy i finansowy na Rachunkach Projektu z pierwszeństwem wraz z pełnomocnictwem do Rachunków Projektu (z wyłączeniem OMRP i rachunku podzielonej płatności) oraz zastaw przyszłych należności z rachunku powierniczego,
- Umowa podporządkowania pożyczek od podmiotów powiązanych.
- Dobrowolne poddanie się egzekucji przez Kredytobiorcę w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego,
- Umowa wsparcia ze Sponsorem Projektu (Ronson Development SE nie jest Sponsorem w istniejących umowach) zawierająca zobowiązanie do pokrycia przekroczenia Całkowitych Kosztów Projektu do kwoty równej 10% Budżetu Projektu (bez kosztów gruntów i rezerw budżetowych) wraz z poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu cywilnego,
- Niedozwolone jest wypłacanie przez kredytobiorców zaliczek na poczet dywidendy do czasu całkowitej spłaty kredytu.

Nota 24 - Zobowiązania leasingowe i składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania leasingowego w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2023 i 31 grudnia 2022 roku została zaprezentowana poniżej:

W tysiącach złotych (PLN)	1 stycznia 2023	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	Zwiększenia	Zmniejszenia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesione do należności	31 grudnia 2023
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	16 793	(1 674)	-	-	(682)	-	19 612	(3 008)	31 041
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	673	-	-	-	(20)	91	-	-	744
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę	-	1 674	-	-	(49)	-	-	-	1 625
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	364	-	381	(119)	(68)	-	-	-	558

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 - Zobowiązania leasingowe i składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania

W tysiącach złotych (PLN)	1 stycznia 2023	Zwiększenia	Zmniejszenia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesione na zobowiązania	31 grudnia 2023
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	16 888	-	-	3 115	(1 244)	19 569	(2 960)	35 368
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	434	320	(105)	1	-	-	-	650
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	663	-	-	46	(46)	57	-	720

W tysiącach złotych	1 stycznia 2022	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2022
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	17 199	1 674	(215)	-	(227)	(1 638)	16 793
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	545	-	(10)	-	138	-	673
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	296	154	(86)	-	-	-	364

W tysiącach złotych	1 stycznia 2022	Nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2022
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	17 231	1 674	1 049	(1 162)	(265)	(1 639)	16 888
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	292	142	-	-	-	-	434
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	34	(45)	121	-	663

(1) dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022

Nota 25 - Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

W dniu 25 maja 2023 roku Spółka i A. Luzon Group zawarły porozumienie w sprawie rozliczenia zwrotu otrzymanych kwot związanych z Umowami SAFE oraz zwolnienia Spółki z zobowiązania wobec Inwestorów SAFE.

Zawarcie tego porozumienia wynika z faktu, że Spółka podjęła decyzję, iż w terminie wyznaczonym w Umowach SAFE nie będzie ubiegała się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel-Awivie. Na podstawie porozumienia Spółka zobowiązała się zwrócić A. Luzon Group finansowanie otrzymane od inwestorów SAFE na podstawie Umów SAFE w łącznej wysokości 60 milionów ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), tytułem zaspokojenia roszczeń A. Luzon Group wobec Spółki wynikających z Umów SAFE oraz obowiązujących przepisów prawa izraelskiego. Płatności na rzecz A. Luzon Group w łącznej wysokości 40 mln PLN (ok. 34.3 mln ILS) zostały dokonane w maju 2023 roku, zaś następne dokonywane będą zgodnie z harmonogramem ustalonym przez strony porozumienia, wyznaczonym przy uwzględnieniu potrzeb kapitałowych A. Luzon Group oraz płynności i sytuacji finansowej Spółki, z zastrzeżeniem, że płatności te staną się wymagalne nie wcześniej niż 1 stycznia 2024 roku, a łączna suma płatności na rzecz A. Luzon Group w 2024 roku nie przekroczy 25 mln PLN (ok. 22 mln ILS), zaś pozostała kwota zostanie spłacona w roku 2025.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 - Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Na podstawie osądu Zarządu Spółki stwierdzono, że podpisanie umowy z dnia 25 maja 2023 roku spowodowało wygaśnięcie zobowiązania wobec inwestorów SAFE oraz powstanie nowego zobowiązania wobec A. Luzon Group, które zostało ujęte jako zobowiązanie finansowe wycenione na według zamortyzowanego kosztu przy zdyskontowanej stopie przepływów pieniężnych w wysokości 7,14% w skali roku. Wartość zobowiązania nie różni się istotnie od wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia ruch na nowym zobowiązaniu do Luzon Group za okres od 25 maja 2023 roku do końca okresu sprawozdawczego, tj. 31 grudnia 2023 roku:

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych]	Data rozpoznania zobowiązania	Splata zobowiązania [w złotych]	Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 31.12.2023 [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	64 083 496	25 maja 2023	40 000 000	2 311 279	885 677	25 592 623
					Część długoterminowa	19 519 018
					Część krótkoterminowa	6 073 604

Na różnicy pomiędzy wartością godziwą zobowiązania finansowego wobec inwestorów, którego zaprzestano ujmować a wartością godziwą nowego zobowiązania wobec A. Luzon Group, na dzień rozpoznania (25 maja 2023 roku.) został zrealizowany koszt finansowy w kwocie 2,6 mln złotych ujęty w rachunku wyników w linii zysk/(strata) w odniesieniu do instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy, wynikający ze zmiany stopy dyskontowej uzależnionej od oprocentowania obligacji A.Luzon Group. Spółka zaznacza, iż finansowanie udzielone na podstawie Umów SAFE, od czasu jego uzyskania było klasyfikowane w sprawozdaniach finansowych jako zobowiązanie finansowe Spółki.

Na dzień 25 maja 2023 roku wartość godziwa zobowiązania wobec inwestorów SAFE wyniosła 54,6 milionów szekli izraelskich (61,5 milionów złotych) przy założeniu warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny przy stopie dyskontowej 9,3% w skali roku. Na moment wyksięgowania zobowiązania do inwestorów, zysk na wycenie do wartości godziwej w kwocie 8,9 mln złotych został ujęty w rachunku wyników w linii zysk (strata) z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, żadna wartość nie została ujęta w innych całkowitych dochodach.

W dniu 7 lipca 2023 roku Spółka i A. Luzon Group podpisały aneks do ww. porozumienia, na podstawie którego po przeprowadzeniu analiz cen transferowych uzgodniły, że pozostała do spłaty kwota będzie oprocentowana w wysokości 3% w skali roku. Odsetki zostały już uwzględnione przy wstępnym uznaniu zobowiązania wobec A. Luzon Group. Wartość zobowiązania nie różni się istotnie od wartości według wyceny do wartości godziwej.

Umowa SAFE - opis powstania zobowiązania finansowego wycenianego w wartości godziwej do momentu usunięcia z bilansu

W dniach 1 lutego 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku Spółka zawarła 5 odrębnych umów SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („Umowy SAFE”), pozyskując łączną kwotę 60 mln ILS, co stanowi równowartość 61,5 mln złotych w FVPL na dzień 25 maja 2023 roku oraz równowartość 70,5 mln złotych w FVPL na dzień 31 grudnia 2022 roku. W dniu 25 maja 2023 roku spółka i jej główny udziałowiec (A. Luzon Group) podpisali porozumienie, które wraz z pierwotnymi Umowami SAFE spowodowała wykreślenie z bilansu zobowiązania finansowego wycenionego na FVPL.

Umowy SAFE przyznawały inwestorom określone uprawnienia obowiązujące po wycofaniu akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do subskrybowania akcji Spółki po obniżonej cenie oraz instrumentów zamiennych na akcje Spółki w przypadku dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel-Awiiwie, zabezpieczone prawem do zamiany ich inwestycji na akcje lub obligacje A. Luzon Group w przypadku, gdyby akcje Spółki nie zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel-Awiiwie.

Powyższe umowy nie nakładają na Grupę żadnych restrykcyjnych kowenantów ani uciążliwych zobowiązań, jak również nie są oprocentowane.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 - Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Umowa SAFE - opis powstania zobowiązania finansowego wycenianego w wartości godziwej do momentu usunięcia z bilansu

Dany instrument należy sklasyfikować jako zobowiązanie finansowe, ponieważ zawiera obowiązek dostarczenia inwestorom środków pieniężnych w przypadku zmiany kontroli oraz zawiera opcję zamiany, która nie spełnia kryteriów ustalonej ceny. Grupa wyznaczyła zobowiązanie finansowe jako wycenione w FVPL (wycena do wartości godziwej przez wynik finansowy) w całości, przy początkowym ujęciu. Żadna kwota nie została ujęta w innych całkowitych dochodach.

Poniższa tabela przedstawia płatności dokonane przez Inwestorów oraz wycenę zobowiązania finansowego na dzień transakcji oraz na dzień 25 maja 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku:

Inwestor	Kwota inwestycji w Ronson [w szeklach izraelskich]	Data płatności	Kwota zapłacona przez inwestorów [w Euro]	Kwota inwestycji w Ronson w dniu płatności [w złotych]	Wartość godziwa 31.12.2022 [w złotych]	Wartość godziwa 25.05.2023 [w złotych]	Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat
EJS Galatee Holdings	1 500 000	23 luty 2022	413 232	1 876 734	1 773 104	1 547 231	225 873
Sphera Master Fund L.P	26 500 000	18 luty 2022	7 264 254	32 753 070	30 944 513	27 002 544	3 941 970
Sphera Small Cap L.P	2 000 000	18 luty 2022	551 953	2 488 646	2 351 228	2 051 709	299 519
More Provident Funds	15 000 000	23 luty 2022	-	18 656 716	17 626 531	15 381 117	2 245 414
Klirmark Opportunity Fund III L.P	15 000 000	24 luty 2022	-	18 851 326	17 810 395	15 541 558	2 268 836
Razem	60 000 000		8 229 439	74 626 492	70 505 771	61 524 159	8 981 612

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

Wycena umów SAFE do dnia 25 maja 2023 roku (dzień zaprzestania ujmowania zobowiązania finansowego wobec inwestorów) została przeprowadzona przez zewnętrznych doradców z firmy Prometheus Financial Advisory, która specjalizuje się w rachunkowości finansowej oraz wycenie złożonych instrumentów finansowych. Wycena instrumentu została przeprowadzona zgodnie z wytycznymi Amerykańskiego Instytutu Certyfikowanych Księgowych („AICPA Practice Aid”) oraz według zasad wyceny kapitałowych papierów wartościowych spółek prywatnych wyemitowanych w ramach kompensaty.

Założenia użyte w modelu wyceny zostały oparte na przyszłych zmiennych rynkowych z uwzględnieniem oceny Zarządu Grupy co do realizacji umowy. Liczne obiektywne i subiektywne czynniki określają wartość godziwą akcji zwykłych na dzień przyznania opcji, włączając następujące czynniki:

- ceny, prawa, preferencje oraz przywileje akcji uprzywilejowanych;
- aktualne warunki rynkowe oraz prognozy;
- etap rozwoju Grupy;
- prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia upłynnienia akcji zwykłych stanowiących podstawę tych opcji, takiego jak emisja akcji czy sprzedaż Grupy, biorąc pod uwagę aktualne na moment wyceny warunki rynkowe.

Na potrzeby wyceny, każda z umów SAFE składała się z dwóch komponentów: kapitałowego (zakładającego ofertę publiczną akcji Spółki w Izraelu oraz notowanie akcji spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie (łącznie „IPO”)) oraz długu. Na moment wyceny tj. na dzień 25 maja 2023 roku Zarząd Spółki oszacował, że prawdopodobieństwo IPO spadło do 0%, ze względu na istotne komplikacje formalne, w szczególności podatkowe (takie jak obowiązek zapłaty podatku od zysków kapitałowych przez inwestorów SAFE; obowiązek zapłaty podatku od dywidendy w Polsce; rejestracja dla celów podatkowych w Polsce oraz posiadanie numeru podatnika; składanie sprawozdań na temat swoich dochodów w ujęciu rocznym) dla potencjalnych akcjonariuszy nabywających akcje Spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest już potwierdzone, że notowanie akcji Spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie nie będzie mieć miejsca

W wycenie skoncentrowano się wyłącznie na wycenie komponentu długu.

W celu oszacowania wartości godziwej SAFE na dzień wyksięgowania zobowiązania, strata inwestorów została pomniejszona o pierwotną kwotę SAFE. Kwota ta, która znajduje odzwierciedlenie w zysku z tytułu wyceny do wartości godziwej zobowiązań SAFE wyniosła 6,4 milionów złotych została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 - Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

Głównym czynnikiem powodującym zmianę wartości godziwej zobowiązania finansowego była zmiana YTM obligacji A. Luzon Group (seria 10) z 6,54% na dzień 31 grudnia 2022 do 9,3% na dzień 25 maja 2023 roku.

Poniższa tabela podsumowuje informacje ilościowe na temat znaczących nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystanych do wyceny wartości godziwej na poziomie 3:

Opis	Wartość godziwa		Nieobserwowalne dane wejściowe	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństw)		Zależności pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
	25 maja 2023 [tys. zł]	31 grudnia 2022 [tys. zł]		25.05.2023	31.12.2022	
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (Umowa SAFE)	61 524	70 506	YTM (Yield to Maturity) stopa dyskontowa	3%-9,3%	3%-6,54%	Przesunięcie YMT stopy o +/-1 pp. powoduje zmianę w wartości godziwej o 768 tys. zł (2022: zmiana stawki domyślnej o +/- 1 pp. zmieniła wartość godziwą o 168 zł)

Zmiany pozostałych czynników nie wpływają materialnie na wycenę, ponieważ jest ona powiązana z obserwowalną transakcją jaką było przelanie środków pieniężnych przez inwestorów SAFE.

Nota 26 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	26 728	22 681
Zobowiązania związane z zakupem gruntów ⁽¹⁾	23 450	23 450
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	29 656	24 020
Gwarancje na roboty budowlane	2 663	1 472
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	3 536	1 778
Pozostałe zobowiązania	969	674
Zobowiązania z tyt. Dostaw i usług – MSSF 16	2 761	981
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług razem	89 762	75 055

(1) Na saldo składa się głównie transakcja zakupu gruntu przy ul. Wolskiej w Warszawie w dniu 19 września 2022 roku (Grupa poprzez swoją spółkę zależną podpisała ostateczną umowę), której płatność za grunt jest odroczone do 31 marca 2024 roku.

Zobowiązania handlowe i niehandlowe nie są oprocentowane i są zazwyczaj rozliczane w terminach 30-dniowych.

Grupa posiada również linię kredytową od generalnego wykonawcy z oprocentowaniem WIBOR 6M. Grupa uznała, że zobowiązanie to powinno być traktowane jako zobowiązanie z tyt. dostaw i usług wobec generalnego wykonawcy, biorąc pod uwagę charakter i istotę transakcji, a także fakt, że rozliczenia z generalnymi wykonawcami stanowią normalny tok działalności operacyjnej Grupy. Oprocentowane odroczone zobowiązanie z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2023 wyniosło 9,5 miliona złotych. Biorąc pod uwagę powyższe zarząd podjął decyzję, że ruch w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych powinien być zaprezentowany w części operacyjnej.

Nota 27 - Zaliczki otrzymane

Zaliczki otrzymane od klientów z tytułu zakupu mieszkań i miejsc parkingowych są ujmowane jako przychody przyszłych okresów do momentu ich wydania klientowi i prezentowane są w rachunku zysków i strat jako “Przychody ze sprzedaży”. Ta pozycja bilansu jest czasowo uzależniona od relacji pomiędzy momentem sprzedaży (która wzrasta wraz ze wzrostem pozycji), a momentem dostarczania lokali klientom (która spada, wraz ze spadkiem pozycji).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 27 - Zaliczki otrzymane

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat		
Bilans otwarcia	139 911	198 047
- wzrost (zaliczki otrzymane)	485 505	242 123
- spadek (przychód rozpoznany)	(394 408)	(300 258)
Łącznie zaliczki otrzymane	231 088	139 911
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	3 167	-
Razem	234 175	139 911

* przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Szczegóły dotyczące należności wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 30.

Przychody z tytułu umów będą rozpoznawane w momencie przekazania mieszkania klientowi, po zakończeniu procesu budowlanego oraz po uzyskaniu przez prowadzącą projekt Spółkę z Grupy niezbędnych decyzji administracyjnych (pozwolenie na użytkowanie), co zajmuje zwykle od 1 do 6 miesięcy od zakończenia budowy.

Nota 28 - Oszacowanie wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych

Wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań wraz z ich wartością bilansową ujętą w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej prezentuje poniższa tabela:

<i>w tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Kategoria</i>	<i>Nota</i>	Stan na dzień 31 grudnia 2023	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	17	14 361	14 361
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	19	12 809	12 809
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	20	203 860	203 860
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	14	145	145
Zobowiązania:				
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	23	225 320	221 250
Zabezpieczone kredyty bankowe	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	23	8 815	7 691
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	25	25 593	25 593
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	26	9 538	9 538
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	26	89 761	89 761
	<i>Kategoria</i>	<i>Nota</i>	Stan na dzień 31 grudnia 2022	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	17	15 254	15 254
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	19	11 217	11 217
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	20	51 185	51 185
Pożyczki udzielone	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>		1 717	1 717
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	14	133	133
Zobowiązania:				
Obligacje	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	23	203 370	184 680
Zabezpieczone kredyty bankowe	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	23	16 297	15 221
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	26	70 150	70 150

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 28 - Oszacowanie wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych

Oszacowanie wartości godziwej

Do oszacowania wartości godziwej poszczególnych grup instrumentów finansowych przyjęto następujące metody i założenia:

- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne: wartość bilansowa tych instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej ze względu na ich szybkość zapadalność;
- kredyty i pożyczki oraz pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu: wartość godziwa jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy procentowej dla podobnego instrumentu, o podobnym terminie zapadalności oferowanej przez bank, z którego usług korzysta Grupa. Ryzyko związane ze spłatą na dzień 31 grudnia 2023 roku zostało określone jako nieznaczące.
- obligacje: wartość godziwa ustalona została na bazie cen obligacji Spółki notowanych na rynku Catalyst na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Stopy procentowe wykorzystywane do oszacowania wartości godziwej

Stopy procentowe wykorzystywane do dyskontowania szacowanych przepływów pieniężnych (denominowanych w złotych) są ustalone przez jednostkę w oparciu o stawkę WIBOR na dzień 31 grudnia 2023 i 31 grudnia 2022 powiększoną o marżę, jak pokazano poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Zabezpieczone kredyty bankowe	8,6% - 8,7%	9,22% - 10,04%
Obligacje	9,82% - 11,44%	6,56% - 11,44%
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu / FVPL	7,14%	6,54%
Udzielone pożyczki	5% - 6%	5% - 6%

Poniższa tabela przedstawia kategorie pomiaru wartości godziwej aktywów i zobowiązań Grupy:

- Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- Poziom 2: dane wejściowe inne niż ceny notowane ujęte na poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- Poziom 3: dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

Nota 29 - Kategorie pomiaru wartości godziwej

Ilościowe ujawnienia kategorii pomiaru dla aktywów i zobowiązań na 31 grudnia 2023:

W tysiącach złotych (PLN)	Data wyceny	Pomiar wartości godziwej oparty na:		
		Cenach notowanych na aktywnym rynku (Poziom 1)	Obserwowalnych danych wejściowych (Poziom 2)	Nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3)
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-gru-23	-	74 920	8 301
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Obligacje	31-gru-23	221 250	-	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31-gru-23	-	9 538	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	31-gru-23	-	25 593	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-gru-23	-	7 691	-

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 29 - Kategorie pomiaru wartości godziwej

Ilościowe ujawnienia kategorii pomiaru dla aktywów i zobowiązań na 31 grudnia 2022:

W tysiącach złotych (PLN)	Data wyceny	Pomiar wartości godziwej oparty na:		
		Cenach notowanych na aktywnym rynku (Poziom 1)	Obserwowalnych danych wejściowych (Poziom 2)	Nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3)
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-gru-22	-	54 897	8 242
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Obligacje	31-gru-22	184 680	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-gru-22	-	16 297	-
Zobowiązanie finansowe wyceniane do FVPL	31-gru-22	-	-	70 506

Nota 30 - Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania inwestycyjne wynikające z podpisanych umów

Zobowiązania inwestycyjne Grupy w stosunku do generalnych wykonawców z tytułu usług budowlanych przedstawia tabela poniżej:

W tysiącach złotych (PLN)	Zobowiązania inwestycyjne			
	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2023 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2023	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2022 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2022 roku
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	96 918	49 342	36 600	35 357
Hochtief Polska S.A.	70 300	33 657	51 380	1 819
W.P.I.P. - Mardom Sp. z o.o.	36 000	13 966	32 500	24 073
Totalbud S.A.	17 434	11 914	142 891	41 143
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	43 178	4 162	-	-
Leancon Sp. z o.o.	32 510	3 455	44 161	28 286
Karmar S.A.	112 078	2 192	19 150	9 610
Total	408 418	118 687	326 683	140 288

Niewykorzystane kredyty budowlane

Poniższa tabela prezentuje listę dostępnych linii kredytowych, które Spółka uzyskała w ramach umów kredytowych z bankami w celu zapewnienia finansowania budowy i innych ewentualnych kosztów realizowanych projektów. Kwoty zaprezentowane w tabeli poniżej zawierają niewykorzystaną część kredytów budowlanych przyznanych Spółce:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Osiedle Vola	22 429	-
Thame	27 283	-
Między Drzewami	23 892	-
Miasto Moje VI	-	16 242
Ursus Centralny IIc	-	61 900
Grunwaldzka	-	10 884
Viva Jagodno IIB	-	17 846
Nowe Warzymice IV	-	12 757
Razem	73 604	119 630

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 30 - Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Należności wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 31 grudnia 2023 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (uwzględniając zaliczki otrzymane oraz kwoty płatności nieotrzymanych na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku):

W tysiącach złotych (PLN)	Data zakończenia projektu	Na dzień 31 grudnia 2023			Na dzień 31 grudnia 2022		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane na dzień 31 grudnia 2023	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2023	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2022	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2022
Ursus Centralny IIe	Q4 2024	87 325	19 391	67 934	1 550	126	1 423
Ursus Centralny IIc	Q3 2023	82 765	71 746	11 019	34 565	12 856	21 709
Miasto Moje VII	Q4 2024	73 936	25 722	48 214	569	61	508
Osiedle Vola	Q1 2024	68 937	49 593	19 344	10 366	2 511	7 854
Między Drzewami	Q3 2024	53 777	17 613	36 164	10 610	1 933	8 677
Nowa Północ Ia	Q1 2024	30 451	15 354	15 097	4 022	694	3 328
Eko Falenty I	Q4 2023	20 653	14 288	6 365	3 833	798	3 034
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Q2 2025	14 071	4 743	9 329	-	-	-
Miasto Moje VI	Q1 2023	8 240	6 116	2 125	50 367	28 080	22 286
Viva Jagodno III	Q3 2025	6 499	438	6 062	923	92	831
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	5 305	1 330	3 976	26 461	10 364	16 098
Grunwaldzka	Q2 2023	3 213	778	2 435	21 014	14 499	6 514
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	2 151	226	1 925	2 087	1 706	381
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	2 030	598	1 432	12 072	3 906	8 167
Miasto Moje V	Q3 2022	1 336	383	953	2 526	1 539	987
Ursus Centralny IIb	Q1 2023	699	691	7	82 039	57 579	24 460
Miasto Moje IV	Q4 2021	334	229	105	1 492	500	993
Nowe Warzymice III	Q4 2022	32	37	(4)	612	61	551
Pozostałe (stare) projekty		1 833	1 732	96	3 706	2 606	1 102
Razem (wyluczając JV)		463 587	231 008	232 578	268 814	139 911	128 903
Wilanów Tulip	Q3 2021	-	-	-	759	101	658
Razem		463 587	231 008	232 578	269 574	140 012	129 561

*od dnia zakończenia inwestycji zaliczki od klientów ujmowane są jako przychody w okresie pomiędzy 3-6 miesięcy

Sprawy sporne

Ursus Centralny

Pismem z dnia 19 listopada 2021 roku Skarb Państwa - Prezydent m.st. Warszawy zawiadomił spółkę Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny sp.k. ("Spółka Ursus Centralny") o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Warszawie przy ul. Taylora 6, 6A. Spółka Ursus Centralny otrzymała decyzję o wnoszeniu od 1 stycznia 2022 roku opłaty rocznej w nowej wysokości tj.:

- za rok 2022 w kwocie 476 tysięcy złotych
- za rok 2023 w kwocie 2.034 tysięcy złotych
- za rok 2024 i lata następne w kwocie 3.591 tysięcy złotych.

Spółka Ursus Centralny złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste było nieuzasadnione. Grupa traktuje to jako zobowiązanie warunkowe.

W dniu 7 kwietnia 2022 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wpłynęło pismo od Skarbu Państwa - Prezydenta m.st. Warszawy, z którego wynikało, że brak jest możliwości zawarcia ugody w powyższej sprawie.

Dnia 1 lipca 2022 roku Spółka Ursus Centralny otrzymała orzeczenie z dnia 25 maja 2022 r. od Samorządowego Kolegium Odwoławczego oddalające jej wniosek. W związku z powyższym dnia 13 lipca 2022 roku Spółka Ursus Centralny złożyła sprzeciw do Sądu Okręgowego w Warszawie.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 30 - Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Sprawy sporne

Ursus Centralny

Należy przy tym podkreślić, że już po wypowiedzeniu przez Prezydenta m.st. Warszawy wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 98/2 z obrębu 1465128.2-09-09 o łącznej powierzchni 65 198 m² (dalej: „Nieruchomością”), co zostało dokonane pismem z dnia 19 listopada 2021 roku, przedmiotowa Nieruchomość uległa podziałowi na podstawie decyzji z dnia 22.07.2022 roku nr 335/202. Przedmiotową decyzją z Nieruchomości wydzielone zostały działki inwestycyjne oznaczone nr 98/7, 98/8, 98/9, 98/10 i 98/11, działka przeznaczona pod plac miejski oznaczona nr 98/14 oraz działki przeznaczone pod drogi publiczne oznaczone nr 98/12, 98/13 i 98/15. Tym samym z dniem, w którym ww. decyzja podziałowa stała się ostateczna (tj. z dniem 1.09.2022 r.) trzy wskazane powyżej działki drogowe o łącznej powierzchni 15 140 m² przeszły na własność m.st. Warszawy, co oznacza, że powierzchnia nieruchomości objętej opisanym wyżej postępowaniem administracyjnym uległa zmniejszeniu. Powyższe oznacza, że w przypadku oddalenia sprzeciwu Spółki Ursus Centralny od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 25 maja 2022 roku, opłata z tytułu użytkowania wieczystego w nowej, podwyższonej wysokości naliczana będzie od całej powierzchni Nieruchomości za okres od dnia 1.01.2022 roku do 1.09.2022 r., zaś od dnia 2.09.2022 roku naliczana będzie od powierzchni pomniejszonej w wyniku ww. podziału.

Dodatkowo, z dniem 28 października 2022 roku, prawo użytkowania wieczystego nowo wydzielonej działki inwestycyjnej oznaczonej nr 98/7 o powierzchni 8 686 m² zabudowanej budynkami mieszkalnymi uległo przekształceniu w prawo własności, co również wpłynie na wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego naliczanej po dniu 28 października 2022 roku.

Ponadto, na podstawie zawartej pomiędzy Spółką Ursus Centralny a Skarbem Państwa w dniu 27 października 2022 roku, Rep. A. 16373/2022, umowy zmiany celu użytkowania wieczystego części nieruchomości, ustalono, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących działki ew. nr 98/8 (o powierzchni 7 441 m²), 98/9 (o powierzchni 7 062 m²) oraz 98/10 (o powierzchni 9 880 m²) stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wynosić będzie, począwszy od dnia 1 stycznia 2023 roku 1% zgodnie z art. 73 ust. 2f oraz art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 30 listopada 2023 Sąd dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości, która nie została wydana do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania. Biorąc jednak pod uwagę postępy w zmianie stanu gruntu oraz obecną praktykę rynkową w podobnych przypadkach, Grupa zdecydowała się na ponowne oszacowanie zobowiązania i aktywa z tytułu prawa użytkowania, w wyniku czego rozpoznano dodatkowe aktywa z tytułu prawa użytkowania dotyczące zapasów, a zobowiązania z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania dotyczące zapasów wyniosły 13.916 tys. złotych.

Galileo

W dniu 3 lutego 2023 roku, w sprawie przeciwko Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k. („Spółka Galileo”), spółce zależnej Spółki, która prowadziła projekt deweloperski Galileo, wydany został wyrok zobowiązujący Spółkę Galileo do zapłaty powodowi (nabywcy lokalu w tym projekcie) kwoty 80 tys. złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa (28 maja 2013 roku) tytułem obniżenia ceny lokalu w związku z jego wadami. Wyrok został wydany przez sąd II instancji i jest prawomocny oraz został wykonany. W związku z jego wydaniem Spółka postanowiła zawiązać rezerwę na pozostałe podobne sprawy w łącznej kwocie 2.1 mln złotych, na dzień 31 grudnia 2022 roku i z której w trakcie trwania 2023 roku zwolniono kwotę 535 tys. złotych.

W pierwszym kwartale 2023 roku Spółka zawarła w trzech sprawach ugody, na mocy których doszło do zapłaty należności z tytułu obniżenia ceny i strony zobowiązały się do zawarcia ugód sądowych, w ramach których nastąpi cofnięcie powództw. Dwa postępowania zostały już na tej podstawie prawomocnie zakończone, trzecie oczekuje na wyznaczenie posiedzenia sądowego w celu zawarcia ugody sądowej. Ponadto Spółka Galileo występuje jako pozwana w 7 podobnych sprawach, które są na etapie rozpatrywania przez sąd I instancji.

Jednocześnie Spółka Galileo jest powodem w sprawie przeciwko spółce Eiffage Polska Budownictwo S.A. generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo ("Eiffage"), jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji i ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności Eiffage i innych za szkodę Spółki Galileo związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz odszkodowanie.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 30 - Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Sprawy sporne

Galileo

Ponadto Spółka Galileo uzyskała już częściowe odszkodowanie od projektantów i ich ubezpieczyciela z tytułu szkody wyrządzonej przy realizacji tej inwestycji.

Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

W styczniu 2023 roku spółki z Grupy wystosowały wezwania do zapłaty skierowane do kilku spółek powiązanych, które były sprzedającymi (lub w inny sposób uczestniczyły w sprzedaży) o zwrot wpłaconych zadatków albo podwójnej ich wysokości, o zwrot udzielonej pożyczki, zwrot pozostałej części zadatku oraz o zapłatę odszkodowania za sprzedaż nieruchomości z wpisaną w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości hipoteką umowną tj.:

- Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp.k. („Projekt 3”) skierowała wezwania do zapłaty kwoty 6 462 113 złotych (sześć milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące sto trzynaście złotych) tytułem zwrotu części wpłaconych zadatków na poczet ceny nieruchomości przy ul. Epopei w Warszawie skierowane do sprzedającego oraz poręczycieli. Roszczenie Projekt 3 wynika z nadpłaty ceny kupionych nieruchomości. Roszczenie to zostało zaakceptowane przez sprzedającego w zawartej umowie sprzedaży. W związku z brakiem zapłaty w wyznaczonym w wezwaniu terminie, Projekt 3 złożyła wnioski o nadanie klauzul wykonalności oświadczeniom o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przeciwko sprzedającemu oraz poręczycielom;
- Ronson Development SPV4 sp. z o.o. („SPV4”) skierowała wezwania do zapłaty kwoty 1 781 694 złotych (jeden milion siedemset osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem spłaty kapitału i odsetek od pożyczki udzielonej spółce, od której została zakupiona nieruchomość przy ul. Dobosza w Warszawie (pożyczka została udzielona na cele związane z tym nabyciem), a także do trzech innych spółek powiązanych ze sprzedającym, które złożyły poręczenie spłaty tego zadłużenia. W związku z brakiem zapłaty w wyznaczonym terminie SPV4 złożyła wnioski o nadanie klauzul wykonalności oświadczeniom o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zarówno przeciwko sprzedającemu, jak i poręczycielom;
- Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 4 sp.k. („Projekt 4”) odstąpiła od przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości przy ul. Wysockiego w Warszawie z powodu niewykonania warunków zawarcia umowy przyrzeczonej i zażądała zapłaty kwoty 9 840 000 złotych (dziewięć milionów osiemset czterdziestu tysięcy złotych) tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Projekt 4 skierowała wezwanie do zapłaty, a następnie, w wyniku braku zapłaty w wyznaczonym terminie, złożyła wniosek o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o dobrowolnym poddaniu się egzekucji;
- Projekt 4 skierowała wezwanie do zapłaty kwoty 861 000 złotych (osiemset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych) tytułem zwrotu pozostałej części zadatku wpłaconej w ramach przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Kasprzaka w Warszawie, która ostatecznie nie została nabyta przez spółkę z Grupy;
- w związku z nabyciem nieruchomości przy al. Komisji Edukacji Narodowej w Warszawie z wpisaną w dziale IV hipoteką umowną, wbrew treści przedwstępnej umowy sprzedaży, Ronson Development SPV3 sp. z o.o. („SPV3”) wystąpiła z żądaniem zapłaty odszkodowania w wysokości 25 000 000 złotych (dwadzieścia pięć milionów złotych) albo doręczenia oświadczenia wierzyciela hipotecznego (będącego podmiotem powiązany ze sprzedającym) o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną wraz z jego zgodą na wykreślenie tej hipoteki z księgi wieczystej;

Żądania zapłaty obejmowały również wezwania do zapłaty odsetek umownych lub ustawowych za opóźnienie lub zastrzeżenie prawa do dochodzenia zapłaty tych kwot wraz z kosztami sądowymi i egzekucyjnymi, w postępowaniu sądowym oraz informacje o możliwości skorzystania z ustanowionych zabezpieczeń w razie braku zapłaty w wyznaczonym terminie.

W związku z brakiem zapłaty powyższych kwot, spółki te przystąpiły do dochodzenia swoich roszczeń na drodze postępowania sądowych (na podstawie uzyskanych tytułów wykonawczych) i egzekucyjnych:

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 30 - Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Sprawy związane z nabyciem niektórych nieruchomości

- zostało wszczętych 11 postępowań egzekucyjnych, w ramach, których zostały zajęte rachunki bankowe dłużników, wierzytelności przysługujące im od innych podmiotów, a także nieruchomości bądź udziały we współwłasności nieruchomości. W czterech z przedmiotowych postępowań w okresie od 23 maja do 13 lipca 2023 roku zostały sporządzone protokoły opisu i oszacowania zajętych nieruchomości oraz jeden protokół został sporządzony 3 listopada 2023 roku, a ponadto w dwóch postępowaniach egzekucyjnych w dniu 14 września 2023 roku zostały złożone wnioski o dokonanie sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji publicznej. Przewidzianym rozstrzygnięciem jest egzekucja z majątku powyższych spółek. Na obecnym etapie zostały zajęte rachunki bankowe powyższych spółek, wierzytelności przysługujące im od innych podmiotów, a także nieruchomości oraz udziały we współwłasności nieruchomości. W tym momencie za wcześnie jest na ocenę prognozowanej wysokości odzyskanych wierzytelności;
- dnia 21 lutego 2023 roku Projekt 4 złożyła pozew o zapłatę kwoty 861 000 złotych, będącej równowartością nierozliczonej części zadatku, wpłaconego na podstawie zawartej umowy przedwstępnej;
- dnia 24 kwietnia 2023 roku SPV3 złożyła pozew o uzgodnienie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy al. Komisji Edukacji Narodowej z rzeczywistym stanem prawnym. W dniu 26 czerwca 2023 roku pozwana spółka złożyła wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej, który w dniu 28 września 2023 roku został odrzucony przez sąd ze względu na złożenie odpowiedniej dokumentacji
- Dnia 22 grudnia 2023 roku SPV4 złożyła pozew o zapłatę kwoty 1 636 099 złotych (słownie: milion sześćset trzydzieści sześć tysięcy i dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, w związku z roszczeniem o zwrot pożyczki, przeciwko jednemu członkowi zarządu kilku spółek, wobec których spółki z Grupy prowadzą egzekucje lub toczą spory. W dniu 4 stycznia 2024 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę 1.636.099,00 złotych wraz z odsetkami za opóźnienie od 1 marca 2022 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 89.022,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. W przypadku wniesienia sprzeciwu wydany nakaz utraci moc, a postępowanie będzie prowadzone w trybie zwykłym.

Na podstawie aktualnego stanu postępowania oraz najlepszej oceny Zarządu, Grupa rozpoznała odpis aktualizujący wartość aktywów w kwocie 2,6 miliona złotych oraz oszacowała, że reszta aktywów Grupy jest odzyskiwalna.

Nota 31 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Spółka dominująca

Spółka przeprowadza transakcje ze spółkami zależnymi, dyrektorami i członkami Zarządu. Lista spółek zależnych znajduje się w Nocie 1.

Główne transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczą:

- umowy z głównym akcjonariuszem;
- transakcji z kluczowymi członkami kadry kierowniczej;
- pożyczek udzielonych podmiotom powiązаныm;
- inne.

Otwarte salda z podmiotami powiązаныmi na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku są niezabezpieczone, a ich rozliczenie dokonywane jest w toku zwykłej działalności. Grupa nie stwierdziła utraty wartości należności od podmiotów powiązanych w żadnym z powyższych okresów. To założenie jest weryfikowane w każdym roku na podstawie sytuacji finansowej podmiotów powiązanych oraz rynku, na którym działają. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

Umowa z głównym akcjonariuszem

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku, spółka zależna Spółki zawarła umowę doradczą ze swoim głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group. Całkowity miesięczny koszt z tego tytułu wynosi 70 tysięcy złotych. Ponadto Spółka pokrywa koszty podróży i zakwaterowania poniesione w związku ze świadczeniem usług.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 31 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Umowa z głównym akcjonariuszem

Umowa była konstytuowana w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku, a cała kwota wydatków poniesionych w ramach powyższej umowy wyniosła odpowiednio 922 tys. złotych oraz 900 tys. złotych.

Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej

W ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2023 oraz 31 grudnia 2022 kluczowymi członkami kadry kierowniczej Spółki byli:

Boaz Haim	- Prezes Zarządu
Yaron Shama	- Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych
Andrzej Gutowski	- Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży
Karolina Bronszewska	- Członek Zarządu i ds. Marketingu i Innowacji

Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej

Z wyjątkiem opisanych poniżej, nie wystąpiły żadne dodatkowe świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej. Wynagrodzenie członków kadry kierowniczej przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	379	337
Premia dla Zarządu	50	25
Inne ⁽¹⁾	36	40
Suma pośrednia - Pani Karolina Bronszewska	465	402
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	372	372
Premia dla Zarządu	95	95
Inne ⁽²⁾	214	213
Suma pośrednia - Pan Yaron Shama	681	680
Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	300	365
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	475	171
Inne ⁽²⁾	305	104
Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski	1 079	641
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1 965	1 318
Premia dla Zarządu	736	760
Płatności w formie akcji	1 571	-
Inne ⁽¹⁾	1 231	1 131
Suma pośrednia – Pan Boaz Haim	5 503	3 209
Razem	7 728	4 931

(1) Pozostałe świadczenia głównie związane z kosztami samochodów, lotów i zakwaterowania oraz wydatkami na amerykańską szkołę.

(2) Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Pożyczki udzielone członkom kadry kierowniczej

Na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. nie było pożyczek udzielonych członkom zarządu.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 31 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Inne transakcje z dyrektorami i personelem kierowniczym

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa sprzedała jedno mieszkanie i jedno miejsce parkingowe panu Boazowi Haimowi za łączną kwotę netto (bez VAT) 306,2 tys. złotych. Ponadto Grupa sprzedała jedno mieszkanie spółce należącej do pana Andrzeja Gutowskiego za łączną kwotę netto (bez VAT) 268,5 tys. złotych oraz jedno mieszkanie pani Karolinie Bronszewskiej za łączną kwotę netto (bez VAT) 364,4 tys. złotych. Transakcje te zostały zawarte na warunkach rynkowych i były zgodne z polityką Grupy w zakresie transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia

W tysiącach złotych (PLN)

	2023	2022
Pan Ofer Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	58	56
Pan Alon Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	58	53
Pan Shmuel Rofo (data pierwszego powołania: 20 listopada 2017 roku, data zakończenia pełnienia funkcji: 7 lipca 2022 roku)	(4) -	17
Pan Piotr Palenik (data pierwszego powołania: 30 czerwca 2017 roku, data zakończenia pełnienia funkcji: 7 lipca 2022 roku)	-	14
Pan Przemysław Kowalczyk (data pierwszego powołania: 30 czerwca 2011 roku, data zakończenia pełnienia funkcji 7 lipca 2022 roku)	-	17
Razem	116	157

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do stałego wynagrodzenia kwartalnego w wysokości 2.225 euro oraz wynagrodzenia wynoszącego 1.500 euro za osobisty udział w spotkaniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku udziału przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość). Całkowita wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej w roku 2023 oraz 2022 wyniosła odpowiednio 116 tysięcy złotych (25,5 tysięcy euro) oraz 157 tysięcy złotych (35,5 tysięcy euro). W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku Spółka zapłaciła składki ZUS od ww. wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej w łącznej w kwocie 19,3 tysięcy złotych.

Pan Amos Luzon nie otrzymał bezpośredniego wynagrodzenia zarówno od Spółki, jak i od żadnych podmiotów zależnych Spółki.

Pożyczki udzielone podmiotom powiązаныm

Wszystkie pożyczki zostały udzielone wspólnemu przedsięwzięciu (Coralchief Sp. z o.o. - Projekt 1 Sp.k. i Ronson IS sp. z o.o. Sp.k.). Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 14.

Płatności w formie akcji

W dniu 28 listopada 2022 r. Grupa Luzon ogłosiła prywatną emisję opcji na akcje Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("Opcje"). Zgodnie z przydziałem Pan Boaz Haim otrzymał 9 817 868 Opcji. Opcje zostały przydzielone nieodpłatnie. Każda Opcja uprawnia do objęcia jednej akcji zwykłej Luzon Group o wartości nominalnej 0,01 NIS, za cenę wykonania wynoszącą 2 NIS (która jednak zostanie rozliczona na zasadzie netto, tj. ostateczna liczba otrzymanych akcji zostanie pomniejszona o liczbę akcji, których wartość rynkowa jest równa pełnej cenie wykonania do zapłaty).

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

- (i) po upływie 24 miesięcy od daty przydziału - do 40% przyznanych Opcji
- (ii) po upływie 36 miesięcy od daty przydziału - do 20% przyznanych Opcji
- (iii) po upływie 48 miesięcy od daty przydziału - do 20% przyznanych Opcji
- (iv) po upływie 60 miesięcy od daty przydziału - do 20% przyznanych Opcji.

Opcje mogą zostać wykonane do końca 7 roku od daty ich przyznania. Opcje, które nie zostały wykonane w powyższym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie Opcje zostaną wykonane, Pan Haim będzie posiadał około 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału Grupy Luzon oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału Grupy Luzon przy założeniu pełnego rozwodnienia. Program Opcji przewiduje korekty związane z przydziałem opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w Grupie Luzon (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Pierwszy wpływ programu został rozpoznany w 2023 r. i wyniósł 1,6 mln PLN. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 31 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Zobowiązanie wobec udziałowców wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa posiada zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie wobec ostatecznego akcjonariusza (Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.) w wysokości 25,6 mln złotych oraz koszt w rachunku zysków i strat w ciągu 2023 r. w wysokości 1,5 mln złotych - Dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 25.

Inne

W związku z wymogami dotyczącymi A. Luzon Group, jednego z większych (pośrednich) akcjonariuszy Spółki, którego akcje są notowane na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raporty półroczne i raporty za trzeci kwartał podlegają pełnemu przeglądowi przez audytorów Spółki. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądów audytorów za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółkę i jej akcjonariusza.

Opis dotyczący prywatnej emisji opcji na akcje Grupy Luzon został opisany w Nocie 36.

Nota 32 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko globalne (wśród nich jest trwający konflikt wojenny oraz spowolnienie gospodarcze w strefie Euro), ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen oraz ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ogólny program zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i ma za zadanie zminimalizowanie potencjalnie niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy. Zarząd weryfikuje i tworzy zasady zarządzania ryzykiem, które zostały przedstawione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych wynikające z wszystkich instrumentów finansowych.

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Grupy zabraniała w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2022 roku, co było kontynuowane w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2023 roku, obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Do głównych instrumentów finansowych Grupy zaliczają się salda środków pieniężnych, inne krótkoterminowe aktywa finansowe, pożyczki udzielone spółkom joint venture i stronom trzecim, kredyty bankowe, obligacje, instrumenty finansowe wyceniane poprzez FVPL oraz zamortyzowany koszt, pożyczki od akcjonariuszy, należności i zobowiązania handlowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest zarządzanie płynnością Grupy oraz pozyskiwanie środków finansowych na jej działalność.

W zakresie ryzyk charakterystycznych dla branży, w której Grupa funkcjonuje, występuje potencjalne ryzyko wzrostu kosztów budowy, istotny wzrost stóp procentowych, wyzwanie związane z zabezpieczeniem gruntów za rozsądną cenę, co może prowadzić do niekorzystnego wpływu na marże nowych etapów oraz projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz rosnąca konkurencja na rynku. Powyższe zjawiska są uważane za najbardziej istotne niepewności dla okresu finansowego zakończonego 31 grudnia 2023 r. i każda z nich i/lub każda z osobna może prowadzić do istotnego negatywnego wpływu na marże nowych lub trwających etapów i projektów.

Ryzyka globalne - Wpływ konfliktu wojennego i zmian rynkowych na polską gospodarkę i branżę nieruchomości

W 2022 roku globalną gospodarkę osłabiły zakłócenia w handlu w obszarach cen żywności i paliw w wyniku trwającej wojny na Ukrainie. W drugiej połowie 2022 aktywność w strefie euro uległa pogorszeniu ze względu na zakłócenia w łańcuchach dostaw, zwiększone napięcia finansowe oraz spadek zaufania konsumentów i przedsiębiorstw.

Według ostatnich publikacji Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), wzrost gospodarczy Polski w 2023 r. wyniósł 0,2%, co jest zbliżone do 27 krajów UE, ponieważ trwająca wojna na Ukrainie przyćmiła perspektywy ożywienia gospodarczego w Europie po pandemii. W przyszłym roku spodziewane jest odbicie. Wzrost gospodarczy Polski w 2024 r. powinien oscylować wokół 2,3%, podczas gdy w UE Komisja Europejska optymistycznie prognozuje 1,3%.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyka globalne - Wpływ konfliktu wojennego i zmian rynkowych na polską gospodarkę i branżę nieruchomości

Po spowolnieniu w 2023 r., wzrost gospodarczy ma przyspieszyć w 2024 i 2025 r., wspierany przez odbicie konsumpcji prywatnej, dalszy wzrost inwestycji i dobre wyniki eksportu. Inflacja ma spadać począwszy od 2023 r., ale przewiduje się, że stopniowe wycofywanie się z działań antyinflacyjnych (np. obniżony VAT) oraz silny wzrost płac spowodują jej spadek. Przewiduje się, że wydatki publiczne pozostaną wysokie ze względu na planowane inwestycje w obronność i wydatki socjalne, co spowoduje równowagę budżetu sektora instytucji rządowych i samorządowych.

W 2022 r. wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę. Spowodowała ona wzrost inflacji, w szczególności związany ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji w trakcie okresu sprawozdawczego znajdował się w czołówce krajów Unii Europejskiej z 6,2% wzrostem w porównaniu do ubiegłego roku.

Starając się powstrzymać rosnącą inflację, Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego (NBP) we wrześniu 2022 r. po raz jedenasty z rzędu podniosła referencyjne stopy procentowe (WIBOR), co spowodowało ogromny wzrost rat kredytów dla kredytobiorców, a w konsekwencji pogorszenie sytuacji wielu gospodarstw domowych. Wzrost stóp procentowych miał negatywne konsekwencje dla Grupy w postaci wyższych kosztów odsetkowych od posiadanego zadłużenia - koszty finansowe za rok zakończony 31.12.2023 r. wyniosły 13,9 mln złotych w porównaniu do 8,4 mln złotych (z uwzględnieniem kosztów skapitalizowanych w zapasach) za rok zakończony 31.12.2022 r.

W roku 2022 zmniejszyła się również zdolność kredytowa Polaków, a co za tym idzie spadła liczba zaciąganych nowych kredytów. Spowodowało to znaczne spowolnienie na rynku nieruchomości. Jednocześnie, w odniesieniu do rynku mieszkaniowego, Spółka odnotowała istotny trend przewagi nabywców gotówkowych nad korzystającymi z kredytów hipotecznych, skutkujący zauważalnym spadkiem liczby sprzedanych lokali obserwowanym od początku 2022 roku.

W roku 2023, wyniki sprzedaży mieszkań na polskich rynkach były znacznie lepsze niż sprzedaż w 2022 r., porównywalne nawet z okresem prosperity na rynku mieszkaniowym.

Liczba subsydiowanych kredytów udzielonych w całym kraju nabywcom mieszkań po raz pierwszy niemal podwoiła pierwotny cel. Brak jasnych zapowiedzi co do kontynuacji programu przed końcem roku tylko zwiększył popyt. Dodatkowo, już na początku 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego poluzowała bufor ostrożnościowy z 5 punktów procentowych do 2,5 punktu procentowego, co znacząco poprawiło zdolność kredytową Polaków. Kredyty komercyjne nadal były drogie, ale taka zmiana z pewnością miała wpływ na wzrost wyników sprzedaży.

Grupa obserwowała powyższą sytuację i odpowiednio przygotowała swoje oferty, aby odpowiedzieć na zwiększony popyt, biorąc pod uwagę ryzyko związane z zawieraniem umów z klientami, którzy uczestniczą w programie, ale nie narażając Grupy na znaczące ryzyko z tego tytułu.

Pomimo trwającego konfliktu zbrojnego między Ukrainą a Rosją, polski rynek mieszkaniowy nie odczuł jego negatywnego wpływu, a wyniki w porównaniu z 2022 r. były znacznie lepsze.

Wyraźna poprawa dostępności kredytów hipotecznych spowodowała, że liczba udzielonych kredytów (w skali kraju) wzrosła do około 10 000 umów w marcu 2023 r. i utrzymała się na tym poziomie (10 000-11 000) do lipca. Prawdziwy wzrost nastąpił w późniejszych miesiącach roku, kiedy podpisywano już umowy kredytowe w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% ("BK 2%") - liczba udzielonych kredytów wzrosła do poziomu ok. 24 tys. umów miesięcznie (w październiku i listopadzie). Tym samym rósł udział nabywców kupujących mieszkania z kredytem hipotecznym, choć gotówka nadal była istotna dla rynku w dużych miastach, gdzie aktywni byli także nabywcy inwestycyjni.

Znaczenie powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako wysokie, ponieważ jego wystąpienie miało istotny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie miała miejsca w przeszłości lub skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa przyszłych przepływów pieniężnych związanych z instrumentami finansowymi będzie ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych takich jak kursy walutowe czy stopy procentowe, które to wahania będą miały wpływ na wyniki Grupy lub wartość jej portfela instrumentów finansowych takich jak kredyty bankowe, obligacje o zmiennym oprocentowaniu, środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest zarządzanie i kontrolowanie stopnia narażenia Spółki w ramach przyjętych limitów przy dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu.

(i) Ryzyko walutowe

Jednostki Grupy są narażone na ryzyko walutowe w związku z należnościami, zobowiązaniami oraz instrumentami finansowymi wycenianymi przez wynik finansowy denominowanymi w walutach innych niż polski złoty. Grupa nie zabezpiecza swoich inwestycji ani zobowiązań w operacjach w walutach obcych.

Walutą funkcjonalną Grupy jest złoty polski, na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa posiada zobowiązania pieniężne wobec akcjonariusza wyceniane według zamortyzowanego kosztu w wysokości 25,6 mln złotych (2022 r.: 70,5 mln złotych), wyceniane w poprzednim okresie w wartości godziwej przez wynik finansowy, która jest wyceniana co okres sprawozdawczy przez niezależnego rzeczoznawcę). Więcej informacji znajduje się w Nocie 25.

Na dzień 31 grudnia 2023 r., gdyby izraelski ILS osłabił się lub umocnił o 5% w stosunku do polskiego złotego, przy wszystkich pozostałych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk/strata przypadająca akcjonariuszom Grupy byłaby o 1,3 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2022 r.: 3,5 mln PLN) wyższa/niższa, co wynikałoby z zysków/strat z tytułu różnic kursowych ujętych w rachunku zysków i strat. Na dzień 31 grudnia 2023 r. jednostki Grupy nie posiadały innych istotnych sald walutowych wyrażonych w walucie niefunkcjonalnej, które miałyby istotny wpływ na wyniki Grupy.

W trakcie 2023 r. polski złoty zwiększył swoją wartość w stosunku do izraelskiego ILS o 14,2% (2022 r.: wzrost wartości o 4,7%).

(ii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Zdecydowana większość kredytów i obligacji (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) zaciągniętych przez Grupę jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej opartej o WIBOR powiększony o marżę. Na dzień 31 grudnia 2023 roku WIBOR6M wynosił 5,82% (na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosił 7,14%). Obligacje Spółki oparte są na stawce WIBOR6M powiększonej o marżę, natomiast kredyty bankowe oparte są na stawce WIBOR3M lub WIBOR1M powiększonej o marżę. Zmiany stopy WIBOR będą miały istotny wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości i jej wpływ na aktywa netto i rachunek zysków i strat przy założeniu, że zmienna stopa procentowa zmieni się o 1% przy założeniu, że wszystkie inne zmienne pozostaną niezmiennione:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2023		Na dzień 31 grudnia 2022	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z Calkowitych Dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	1 682	(1 682)	38	(38)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 437)	2 437	(2 197)	2 197
Razem	(755)	755	(2 159)	2 159
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	1 682	(1 682)	38	(38)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 437)	2 437	(2 197)	2 197
Razem	(755)	755	(2 159)	2 159

Grupa nie stosowała żadnych instrumentów zabezpieczających w celu ograniczenia ryzyka odsetkowego, ponieważ stopy procentowe w Polsce były bardzo niskie przez długi czas, a Grupa korzystała z niskich zmiennych stóp procentowych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko rynkowe

(ii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Ze względu na wysoką inflację w ubiegłym roku, zmienne stopy procentowe znacznie wzrosły, narażając Grupę na wysokie stopy procentowe. Grupa rozważała zastosowanie instrumentów zabezpieczających, ale na tym etapie nie było to korzystne, ponieważ koszty zabezpieczenia wraz z odsetkami kapitałowymi były zbliżone do zmiennych stóp procentowych, które Grupa będzie płacić.

Powołana przez Komisję Nadzoru Finansowego Krajowa Grupa Robocza ds. Reformy Benchmarków (NGR) pracuje nad wdrożeniem nowego indeksu referencyjnego typu RFR – WIRON (ang. Warsaw Interest Rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID. Mapa drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia, że zmiana następuje na mocy rozporządzenia BMR w ramach reformy IBOR. Zakończenie reformy planowane jest do końca 2027 r., natomiast wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych wykorzystujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. W dniu 25 października 2023 r. Komitet Sterujący Krajowej Grupy Roboczej ds. Reformy Benchmarków (KS NGR) podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej, która zakłada oddolne odejście od stosowania stawki WIBOR w na rzecz nowo zawieranych kontraktów i instrumentów finansowych wykorzystujących stałą stopę procentową lub nowe wskaźniki referencyjne RFR. KS NGR wskazał zatem ostateczny moment konwersji na koniec 2027 roku. Jednocześnie nie zmieniają się ani kierunki reformy, ani zakresy działań zaplanowanych dotychczas w Mapie Drogowej. Komitet Sterujący NGR będzie monitorował realizację kluczowych elementów Mapy Drogowej w celu zapewnienia optymalnych warunków rozwoju rynku finansowego w Polsce.

Przesunięcie terminu zakończenia reformy zapewni odpowiedni czas na zbudowanie warunków dla popularyzacji i upowszechnienia stosowania wskaźników referencyjnych RFR w umowach i instrumentach finansowych, z uwzględnieniem kwestii operacyjnych, technicznych, komunikacyjnych i prawnych, które będzie podstawą rozwoju rynku i zwiększenia odporności krajowego rynku finansowego.

Poniżej przedstawiona została średnia efektywna stopa procentowa dotycząca oprocentowanych aktywów i zobowiązań na dzień bilansowy oraz okresy ich zapadalności lub ponownego przeszacowania.

Na dzień 31 grudnia 2023

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krótszy okres	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
	<i>Nota</i>							
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	3,99%	167 020	167 020	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	0,00%	12 809	12 809	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	14	3,00%	(25 593)	-	(6 074)	(19 159)	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	0,00%	36 840	36 840	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	Wibor 3M+ 2,70% - 3,00%	(8 815)	(8 815)	-	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	23	Wibor 6M + 4,0% - 4,3%	(225 320)	(66 644)	(40 000)	(59 395)	(59 280)	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		Wibor 6M	(9 538)	(9 538)	-	-	-	-
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom	14	Wibor 6M + 3,2%	145	-	-	145	-	-

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko rynkowe

(ii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Na dzień 31 grudnia 2022								
W tysiącach złotych (PLN)	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krótszy okres	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	0,0%	47 552	47 552	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	0,0%	11 217	11 217	-	-	-	-
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom	14	5%	133	-	133	-	-	-
Pożyczki udzielone innym podmiotom		6,00%	1 717	-	1 717	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	0,00%	3 633	3 633	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	Wibor 3M+ 2,20% - 3,00%	(16 297)	-	(16 297)	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	23	Wibor 6M + 4,00% -4,30%	(203 370)	(5 260)	(40 000)	(99 183)	(58 927)	-

(iii) Ryzyko zmiany cen

Narażenie Grupy na ryzyko zmian cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych nie istnieje, ponieważ Grupa nie posiadała inwestycji w papiery wartościowe na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku.

(iv) Ryzyko inflacji

Na początku 2023 r. ceny energii i towarów rolnych były wysokie, znacznie przekraczając poziomy obserwowane od poprzedniego roku. Inflacja wzrosła o 6,2% w roku 2023 w porównaniu do wzrostu o 16,6% w roku 2022.

Według GUS wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w grudniu 2023 r. wyniósł 6,2% w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku, wobec 8,2% inflacji na koniec trzeciego kwartału 2023 roku.

Był to najniższy odczyt od września 2021 r., ponieważ ceny obniżyły się głównie w przypadku żywności i napojów bezalkoholowych (6% wobec 7,3% w listopadzie), odzieży i obuwia (3,3% wobec 4,7%), rekreacji i kultury (5,5% wobec 6,5%) oraz restauracji i hoteli (9,9% wobec 10,3%). Dodatkowo, koszty transportu spadły jeszcze bardziej (-2,8% vs -2,2%). Z drugiej strony inflacja przyspieszyła w przypadku mieszkań i usług komunalnych (9,2% wobec 8,1%), podczas gdy pozostała stabilna w przypadku komunikacji (na poziomie 6,7%). W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne wzrosły w grudniu o 0,1%.

Wzrost inflacji, a wraz z nią wzrost oprocentowania na rynku międzybankowym, wpływa na polską gospodarkę w wielu aspektach, a na sektor nieruchomości mieszkaniowych w następujących:

- ryzyko wzrostu średniego oprocentowania kredytów hipotecznych, co może skutkować spadkiem wolumenu udzielanych kredytów hipotecznych, co wpłynie na zmniejszenie popytu ze strony klientów indywidualnych;
- ryzyko wzrostu kosztów budowy, związane z problemami produkcji, energetyki i transportu;
- ryzyko opóźnienia lub wstrzymania rozpoczęcia nowych projektów ze względu na wysokie koszty.

Pomimo powyższego w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 r. nastąpił wzrost sprzedaży w sześciu największych miastach o 128% w porównaniu do roku 2022.

Wzrost sprzedaży wynika głównie z obaw nabywców mieszkań o potencjalny wzrost cen sprzedaży mieszkań, głównie ze względu na wzrost popytu ze strony nabywców korzystających z programu Bezpieczny Kredyt 2% (BK2%) bezpiecznej hipoteki zainicjowanego przez rząd od lipca 2023 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko rynkowe

(iv) Ryzyko inflacji

Dodatkowo, wzrost popytu kredytowego w związku z nieznacznym obniżeniem bufora ostrożnościowego banków z 5% do 2,5% dla kredytów z okresowo stałym oprocentowaniem, a także wykorzystanie okazji do powiększenia portfela mieszkań inwestorów indywidualnych przed wejściem nowych przepisów ograniczających zakup większej liczby lokali.

Zarząd rozumie, że proces inflacji i jej stabilizacji jest procesem długotrwałym, który może wymagać znacznych wysiłków i czasu, i nadal monitoruje sytuację, a w razie potrzeby podejmuje dalsze działania w celu maksymalnego ograniczenia wpływu inflacji i wzrostu stóp procentowych na działalność i strategię Spółki. Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako wysoką, ponieważ jego wystąpienie może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Podejście Grupy do zarządzania płynnością ma na celu zapewnienie, w miarę możliwości, że zawsze będzie miała wystarczającą płynność, aby wywiązać się ze swoich zobowiązań w terminie, zarówno w normalnych, jak i skrajnych warunkach, bez ponoszenia niedopuszczalnych strat lub ryzyka utraty reputacji Grupy.

Grupa monitoruje ryzyko niedoboru środków finansowych za pomocą narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy zapadalności zarówno inwestycji finansowych, jak i aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi między ciągłością finansowania a elastycznością poprzez korzystanie z kredytów w rachunku bieżącym, kredytów bankowych, pożyczek obligacyjnych, finansowania od inwestorów zewnętrznych (umowa SAFE) i pożyczek od udziałowców. Więcej informacji na temat umowy SAFE można znaleźć w Nocie25.

Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Grupy w podziale na odpowiednie grupy zapadalności w oparciu o okres pozostały od dnia sprawozdawczego do umownego terminu zapadalności. Kwoty ujawnione w tabeli są umownymi niezdykontowanymi przepływami pieniężnymi.

W tysiącach złotych (PLN)	Rok zakończony 31 grudnia 2023:				
	Mniej niż 1 rok	Pomiędzy 1 do 2 lat	Pomiędzy 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Obligacje (kapitał)	99 834	59 396	59 280	-	218 510
Odsetki od obligacji	20 178	7 616	3 031	-	30 825
Zabezpieczone kredyty bankowe	8 815	-	-	-	8 815
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1 628	1 628	4 883	28 599	36 738
Oprocentowane odroczone zobowiązania handlowe	9 538	-	-	-	9 538
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	89 761	-	-	-	89 761
Zobowiązanie wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	6 322	22 410	-	-	28 732
Razem	236 077	91 050	67 194	28 599	422 919

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko płynności

Na dzień 31 grudnia 2022					
W tysiącach złotych (PLN)	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania					
Obligacje (kapitał)	40 000	98 881	59 531	-	198 412
Odsetki od obligacji	14 297	14 736	3 396	-	32 429
Zabezpieczone kredyty bankowe	16 297	-	-	-	16 297
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1 174	1 174	3 521	12 116	17 985
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	74 074	-	-	-	74 074
Zobowiązanie SAFE	70 506	-	-	-	70 506
Razem zobowiązania	216 348	114 790	66 449	12 117	409 703

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w przypadku, gdy klient lub kontrahent instrumentu finansowego nie wywiąże się ze swoich zobowiązań umownych. Instrumenty finansowe, które potencjalnie narażają Grupę na koncentrację ryzyka kredytowego, obejmują głównie środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności, pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom i stronom trzecim, a także inne krótkoterminowe aktywa finansowe.

Grupa dokonuje znaczących płatności gotówkowych jako zabezpieczenie przedwstępnych umów zakupu gruntów. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe wynikające z takich płatności poprzez rejestrowanie zobowiązań do wcześniejszej spłaty w księdze wieczystej danej nieruchomości. Zarząd prowadzi politykę kredytową, a ekspozycja na ryzyko kredytowe jest na bieżąco monitorowana (analiza przeterminowanych należności od klientów, monitorowanie ryzyka kredytowego instytucji finansowych, kontrola sytuacji płynnościowej wspólnych przedsięwzięć i podmiotów trzecich).

Grupa nie posiada informacji, że którykolwiek z kontrahentów nie wywiąże się ze swoich zobowiązań. Wartości bilansowe aktywów finansowych odpowiadają maksymalnej ekspozycji na ryzyko kredytowe.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r. była następująca:

Na dzień	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
W tysiącach złotych (PLN)		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	14 361	15 254
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	-	1 717
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	145	133
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	203 860	51 185
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	12 809	11 217
Razem	231 175	79 506

Grupa lokuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej.

Zarząd nie posiada informacji o tym, jakoby którykolwiek z kontrahentów nie był w stanie regulować swoich zobowiązań wobec Spółki. Koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności handlowych jest ograniczona z uwagi na dużą liczbę klientów Grupy. Jakość kredytowa finansowych środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz depozytów krótkoterminowych może zostać oceniona w odniesieniu do zewnętrznych ratingów kredytowych. Spółka korzysta z agencji ratingowej EuroRating.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**Nota 32 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady****Ryzyko kredytowe****(i) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne**

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Ocena		
A	164 095	21 446
BBB	30 671	7 343
BB	9 094	22 396
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	203 860	51 185

(ii) Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
Ocena		
A	2 004	6 226
BBB	9 518	4 875
BB	1 287	116
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	12 809	11 217

Grupa utrzymuje środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe w czterech instytucjach finansowych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze prezentowane w pozycji Inne aktywa finansowe w Sprawozdaniu Finansowym charakteryzują się niskim ryzykiem kredytowym. Spółka posiada rachunki w instytucjach finansowych o ratingu inwestycyjnym publikowanym przez co najmniej jedną dużą agencję ratingową. Chociaż Inne aktywa finansowe oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty również podlegają wymogom dotyczącym utraty wartości zawartym w MSSF 9, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny na dzień bilansowy.

Ryzyko administracyjne i legislacyjne**(i) Ryzyko administracyjne**

Charakter projektów deweloperskich wymaga uzyskania przez Spółkę i Grupę szeregu pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień na każdym etapie procesu deweloperskiego.

Pomimo znacznej ostrożności stosowanej w harmonogramach realizacji projektów, zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu. Ponadto zawsze istnieje ryzyko wniesienia protestów od wydanych już decyzji o pozwoleniu na budowę (również w wyniku odwołań bez konsekwencji dla wnoszących odwołania) lub w gorszym scenariuszu nieuzyskania odpowiednich pozwoleń. Dodatkowe ryzyko może wystąpić w przypadku nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć wpływ na zdolność do prowadzenia i zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

(ii) Ryzyko legislacyjne

W 2023 r. szereg zmian w polskim ustawodawstwie, w szczególności: rozważane usunięcie otwartych rachunków powierniczych, a także wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny od 1 lipca 2022 r., nowe prawo budowlane oraz nowe lokalne przepisy dotyczące kosztów partycypacji w kosztach dróg i infrastruktury, stanowią ryzyko, które może bezpośrednio lub pośrednio wpłynąć na działalność i wyniki Spółki i Grupy.

W ocenie Zarządu wprowadzenie takich zmian może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy.

Pomimo tego, biorąc pod uwagę wieloletnie doświadczenie Spółki i Grupy na rynku, jej zdolność do szybkiego dostosowywania się do nowych warunków rynkowych, jej sytuację finansową i reputację na rynku, Zarząd uważa, że zmiany te mogą mieć negatywny wpływ na działalność Grupy i jej reputację na rynku, Zarząd jest zdania, że zmiany te będą miały mniejszy zasięg niż w przypadku innych podmiotów działających na rynku.

Polskie otoczenie legislacyjne charakteryzuje się częstymi nowelizacjami, niespójnością, brakiem jednolitej interpretacji przepisów oraz podlegającymi częstym zmianom przepisami podatkowymi, co przyczynia się do czynników ryzyka, w których działa Spółka i Grupa.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko administracyjne i legislacyjne

(ii) Ryzyko legislacyjne

Zmiany powstałe w okresie sprawozdawczym lub po dniu sprawozdawczym:

W dniu 7 lipca 2023 r. uchwalona została nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rewolucjonizująca polski porządek prawny w tym obszarze. Wśród najważniejszych zmian wprowadzonych do ustawy należy wskazać:

- rezygnację ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na rzecz planu ogólnego, który obejmie obszar całej gminy i będzie aktem prawa miejscowego,
- ustalenie nowych zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- uchylenie z dniem 31 grudnia 2025 r. tzw. lex deweloper i wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego w postaci zintegrowanych planów inwestycyjnych, oraz
- wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe wyłącznie dla gruntów leżących w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym.

Dotychczasowe plany miejscowe pozostaną w mocy do dnia wejścia w życie nowych planów i będą mogły być zmieniane na podstawie nowych przepisów. Jednocześnie, co do zasady, uchwalanie nowych planów miejscowych zostanie zawieszono do czasu uchwalenia planu ogólnego. Jeżeli plan ogólny nie zostanie uchwalony do 31 grudnia 2025 r., to od 1 stycznia 2026 r. nie będzie możliwe uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy. Inwestycje będą mogły być realizowane wyłącznie na podstawie wcześniej wydanych decyzji lub na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

W ocenie Spółki należy przyjąć, że wejście w życie ww. przepisów znacząco wydłuży czas oczekiwania na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a po 31 grudnia 2025 r. nie będzie możliwa realizacja inwestycji na nieruchomości położonej na obszarze nieobjętym ani planem miejscowym, ani planem ogólnym.

Ryzyko kosztów budowy i niewykonanie umowy przez generalnych wykonawców

Działalność Grupy naraża ją na szereg ryzyk związanych z kosztami budowy, takich jak wzrost kosztów materiałów, niedobór wykwalifikowanej siły roboczej, wzrost kosztów pracy i opóźnienia w uzyskaniu niezbędnych pozwoleń na rozpoczęcie budowy.

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, osiągając swój szczyt w drugiej połowie 2022 roku. Istnieje wysokie ryzyko, że koszty budowy mogą nadal rosnąć w 2024 roku. Dotychczasowy wzrost wynikał głównie z rosnących cen materiałów budowlanych i energii, co przekładało się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a także z kontynuacji konfliktu rosyjsko-ukraińskiego powodującego wzrost cen energii w całej Europie oraz niedoborów pracowników budowlanych.

Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, jednak dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą. Generalny wykonawca jest odpowiedzialny za prace budowlane i ukończenie projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania lokali mieszkalnych.

Niewłaściwe wykonanie umowy może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. Istotnym kryterium wyboru generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm oraz sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), a także jakość polisy ubezpieczeniowej obejmującej wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako wysoką, ponieważ jego wystąpienie miało istotny, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy

Działalność deweloperska, w której działa Spółka i Grupa, wymaga znacznych nakładów początkowych na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektowania. W związku z tym Spółka i Grupa, w celu kontynuowania i rozwijania swojej działalności, potrzebują znacznych kwot środków pieniężnych za pośrednictwem zewnętrznych banków finansujących i emisji obligacji.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy

Zdolność Spółki i Grupy do pozyskania takiego finansowania zależy od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które pozostają poza kontrolą Spółki i Grupy. W przypadku trudności z pozyskaniem wymaganego finansowania istnieje ryzyko, że skala rozwoju Spółki i Grupy oraz tempo realizacji jej celów strategicznych mogą różnić się od pierwotnie planowanych. W takiej sytuacji, jak opisana powyżej, nie ma pewności czy Spółka i Grupa będą w stanie pozyskać wymagane finansowanie, ani czy środki finansowe zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Spółki i Grupy.

W celu ograniczenia ryzyka niewystarczających środków finansowych, Spółka stale bada inne możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne wymagane finansowanie i korzystne warunki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka określa jako średnią, gdyż w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Spółki mogłaby być znacząca. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako średnie.

Dostępność kredytów hipotecznych

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze zależy od dostępności kredytów i pożyczek na finansowanie zakupu mieszkań i domów przez osoby fizyczne. Ewentualny wzrost stóp procentowych, pogorszenie sytuacji gospodarczej w Polsce lub administracyjne ograniczenia działalności kredytowej banków mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym spadek zainteresowania potencjalnych nabywców projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

W 2022 r. i pierwszej połowie 2023 r. dostęp do kredytów hipotecznych znacznie się zmniejszył, głównie z powodu wysokich stóp procentowych i zaostrzenia przez KNF zasad obliczania zdolności kredytowej.

Gwałtowny wzrost stóp procentowych, w szczególności wewnętrznych stóp procentowych banków, wpłynął i wpłynie znacząco na dużą część użytkowników kredytów hipotecznych kwalifikujących się do finansowania mieszkaniowego. Jak również, w większości przypadków, ze względu na zdolność kredytową osób fizycznych doprowadziło i doprowadzi do zmniejszenia dostępności kredytów hipotecznych.

W drugiej połowie 2023 r., po wprowadzeniu rządowego planu 2% kredytów hipotecznych, dostępność kredytów hipotecznych gwałtownie wzrosła i pozytywnie wpłynęła na ogólną sprzedaż jednostek, odnotowując wzrost o 64,8% r/r.

Istotność powyższego czynnika ryzyka jest oceniana przez Spółkę jako wysoka, ponieważ jego wystąpienie w przeszłości miało istotny negatywny wpływ na działalność biznesową i sytuację finansową Spółki i może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

Ryzyko związane z rozwojem działalności PRS w strukturach Grupy

Pod koniec 2021 r. Grupa podjęła decyzję o rozpoczęciu działalności w sektorze prywatnego najmu - PRS. Segment ten został zidentyfikowany jako obiecujący i komplementarny dla działalności mieszkaniowej Grupy. Pomimo wieloletniego doświadczenia biznesowego na rynku mieszkaniowym, rozpoczęcie działalności w nowym segmencie wiąże się z szeregiem ryzyk finansowych, prawnych i wizerunkowych (m.in. wzrost zaangażowania kapitałowego, wzrost poziomu zadłużenia, zmniejszenie elastyczności w reagowaniu na sygnały rynkowe, obniżenie konkurencyjności danej spółki, ryzyko gorszych wyników od prognoz, ryzyko negatywnego PR), które mogą pojawić się w trakcie jego funkcjonowania. Pomimo prowadzonych z wyprzedzeniem analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki takich projektów mogą odbiegać od pierwotnych założeń i negatywnie wpływać na działalność i sytuację finansową Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. wartość bilansowa gruntów przeznaczonych pod zabudowę w segmencie PRS wynosiła 83,2 mln złotych, co stanowiło około 7% aktywów Grupy.

Ponieważ działalność segmentu PRS jest komplementarna do podstawowej działalności Grupy, ryzyko braku sukcesu w tym segmencie nie wpłynie znacząco na sytuację finansową Spółki. W przypadku braku sukcesu w obszarze wynajmu, ukończone lokale w większości będą mogły zostać sprzedane przez Grupę na rynku jako zwykłe mieszkania.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 32 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko związane z rozwojem działalności PRS w strukturach Grupy

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako niską, gdyż w przypadku jego wystąpienia negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki nie byłby znaczący. Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako niskie.

Nota 33 - Zarządzanie kapitałem

Zarządzając kapitałem, celem Grupy jest zabezpieczenie jej zdolności do kontynuacji działalności w celu zapewnienia zwrotu dla akcjonariuszy i korzyści dla innych interesariuszy, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Grupa może dokonać korekty podziału zysku, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje lub sprzedać aktywa w celu zmniejszenia zadłużenia. Podobnie jak inne podmioty w branży, Grupa monitoruje kapitał w oparciu o wskaźnik dźwigni finansowej i dźwignię finansową. Polityką Grupy jest utrzymywanie wskaźnika dźwigni Grupy na poziomie niższym niż 60% oraz dźwignię Grupy na poziomie niższym niż 50%.

Kowenanty bankowe różnią się w zależności od umowy kredytowej, ale zazwyczaj nie są powiązane bezpośrednio ze wskaźnikiem dźwigni finansowej Grupy, ale z proporcją kredytu do wartości zabezpieczenia hipotecznego, która zwykle nie przekracza limitu 70% lub 75%. Ponadto Grupa zobowiązana jest do monitorowania swojego zadłużenia zgodnie z warunkami emisji obligacji, które wymagają m.in., aby w każdym okresie sprawozdawczym Grupa przeprowadzała test relacji zadłużenia netto do kapitałów własnych. Wskaźnik nie będzie przekraczał 80% (dodatkowe informacje znajdują się w Nocie 23).

Wskaźnik dźwigni oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do kapitałów własnych ogółem. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów i pożyczek (w tym „zadłużeń bieżących i długoterminowych” wykazanych w skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe. Dźwignię oblicza się jako dług netto podzielony przez całkowity zaangażowany kapitał. Całkowity zaangażowany kapitał oblicza się jako „kapitał własny” wykazany w skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej powiększony o działające aktywa finansowe netto w postaci zadłużenia.

Wskaźniki zadłużenia i dźwigni finansowej na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	225 320	203 370
Zabezpieczone kredyty bankowe	8 815	16 297
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	70 506
Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	25 593	-
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	489	363
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(203 860)	(51 185)
Minus: pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(12 809)	(11 217)
Dług netto	43 548	228 134
Kapitał własny razem	533 672	451 396
Całkowity zaangażowany kapitał	577 220	679 530
Wskaźnik dźwigni finansowej	8,2%	50,5%
Wskaźnik zadłużenia	7,6%	33,6%

W ciągu roku nie wprowadzono żadnych zmian do podejścia Grupy w sprawie zarządzania ryzykiem kapitałowym.

W ciągu roku Spółka nie złamała żadnego z warunków umów kredytowych i pożyczkowych ani innych zobowiązań wynikających z tych umów.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 34 - Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(45 803)	(102 765)
Koszty finansowe netto skapitalizowane w wartości zapasów	17 180	15 331
Aktywa z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	18 577	(358)
Zakup gruntów	16 000	88 538
Przeniesienie z gruntów przeznaczonych pod zabudowę na zapasy	9 525	-
Przeniesione na grunty przeznaczone pod zabudowę	(1 674)	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	-	(482)
Pozostałe	(1 898)	(1 260)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę w skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych	11 908	(996)

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, rozliczeń międzyokresowych	12 081	(7 440)
Wpływ użytkowania wieczystego rozpoznanego na zapasach	1 820	174
Odpis na pożyczki udzielone	1 717	-
Depozyty notarialne przeniesione do zapasów	-	(14 503)
Depozyty notarialne przeniesione (z)/do zaliczek na zakup gruntów	-	9 253
Oplaty bankowe	874	1 169
Zmiana stanu należności oraz rozliczeń międzyokresowych w skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych	16 492	(11 347)

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	24 245	13 969
Wpływ użytkowania wieczystego rozpoznanego na zapasach	(1 780)	161
Inne	-	(319)
Reklasyfikacja zaliczek na zakup ziemi	(1 100)	(23 588)
Zmiana stanu zobowiązań oraz rozliczeń w skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych	21 365	(9 777)

Nota 35 - Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

Informacja o umowach dotyczących badania sprawozdania finansowego i ich wartości jest załączona poniżej:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądów jednostkowego sprawozdania finansowego oraz Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	560	509
Inne usługi atestacyjne	181	-
Zwrot kosztów przeglądów ⁽¹⁾	(95)	(86)
Łączne wynagrodzenie z tytułu audytu	646	423

(1) 50 % kosztów z tytułu przeglądu Grupy za pierwszy i trzeci kwartał zostały zwrócone przez głównego akcjonariusza Grupy.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 36 - Zdarzenia w trakcie okresu

Zakup gruntów

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych końcowych umów zakupu gruntów w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Platność netto do dnia 31 grudnia 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Ochota	końcowa	11 sierpnia 2022, 2 marca 2023	7,1	7,1	67	3 700
Warszawa, Bemowo	końcowa	17 października 2023	16,0	16,0	113	4 491
Warszawa, Bielany ¹	końcowa	28 listopada 2023	11,0	11,0	242	4 851
Razem			34,1	34,1	422	13 042

1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Dnia 2 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała warunkową umowę nabycia prawa wieczystego użytkowania działki położonej w Warszawie dzielnicy Ochota o powierzchni 0,25 ha. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 7,1 mln złotych.

W dniu 17 października Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała umowę sprzedaży działki położonej w Warszawie dzielnicy Bemowo o powierzchni 0,30 ha. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 16,0 mln złotych.

Dnia 28 listopada 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała umowę sprzedaży działki położonej w Warszawie dzielnicy Bielany o powierzchni 0,27 ha. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 11,0 mln złotych.

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych przedwstępnych umów zakupu gruntów, dla których umowy ostateczne zostaną podpisane w trakcie przyszłych okresów:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Platność netto do dnia 31 grudnia 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Białołęka ⁽¹⁾	wstępna	23 listopada 2020	1,5	1,5	n/a	n/a
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	16,1	1 860	85 000
Razem			141,5	17,6	1 860	85 000

Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)
Miasto Moje VI	Warszawa	7 lutego 2023	227	11 722
Ursus IIB	Warszawa	30 marca 2023	206	11 758
Nowe Warzymice IV	Szczecin	28 kwietnia 2023	75	3 818
Viva Jagodno IIb	Wrocław	11 maja 2023	152	8 876
Grunwaldzka	Poznań	19 maja 2023	70	3 351
Ursus IIC	Warszawa	17 sierpnia 2023	223	11 124
Eko Falenty I	Warszawa	16 października 2023	42	4 304
Razem			995	54 953

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Miasto Moje VII	Warszawa	255	Hochtief Polska Sp. z o.o.	1 Marca 2023	70,4	Brak
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	11	Totalbud S.A.	10 Marca 2023	17,4	Brak
Ursus IIE	Warszawa	291	TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	10 Marca 2023	96,9	Brak
Razem		557			184,7	

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 36 - Zdarzenia w trakcie okresu

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje VIII	Warszawa	20 stycznia 2023	147	7 687
Zielono Mi I-II	Warszawa	18 października 2023	198	10 650
Razem			345	18 337

Emisja obligacji

Dnia 3 lipca 2023 roku Spółka wyemitowała 60 000 obligacji serii X o łącznej wartości 60,0 mln złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1 000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej.

Data wykupu obligacji serii X to 3 lipca 2026 roku. Na oprocentowanie obligacji serii X składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 4,2%. Odsetki są płatne co pół roku, w styczniu i lipcu, aż do terminu wykupu.

Obligacje serii X są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,0 mln złotych w zaokrągleniu, ustanowioną na następujących nieruchomościach będących własnością spółek zależnych Spółki:

Nazwa Projektu	Nr działki/lokali	Powierzchnia działki/ lokali	Wartość w tys. zł.
Marynin / Zaborowska (Ronson Development SPV7)	81, 80/4, 79, 76, 82, 83	6 289	31 656
Dudka (Ronson Development - Projekt 5)	90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 103, 104 115, 126, 127/1, 127/2, 88	64 403	40 373
KEN 57 siedziba Ronson (Ronson Development South)	4, U8, 45, 47, 47/A, 82, 117, 120, 1	953	11 232
Gwiaździsta – biura na wynajem (Ronson Development Horizon)	1/7	1 423	7 400
Razem			90 661

Wartość zabezpieczenia obligacji serii X do dnia wykupu nie może być niższa niż 75,0 mln złotych.

Zatwierdzenie Podstawowego Prospektu Emisyjnego Obligacji

W dniu 25 lipca 2023 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt podstawowy Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki sporządzony w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 175,0 mln (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów) złotych.

Nota 37 - Wydarzenia po dacie bilansowej

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowa Północ II- III	Szczecin	1 lutego 2024	340	16 632
Razem			340	16 632

Zawarcie znaczących umów z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny Wykonawca	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Viva Jagodno III	Wrocław	58	Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP Sp. z o.o. Sp. k.	12 stycznia 2024	20,6	brak
Zielono Mi I	Warszawa	92	Hochtief Sp z o.o.	15 stycznia 2024	32,5	brak
Warzymice V.1	Szczecin	12	KMJ Deweloper Sp. z o.o.	14 lutego 2024	4,8	brak
Total		189			57,9	

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 37 - Wydarzenia po dacie bilansowej

Umowy kredytowe

W dniu 11 czerwca 2023 r. podpisano umowy finansowania projektów Ursus Centralny 2E oraz Miasto Moje VII, odpowiednio na łączną kwotę 121.400 tysięcy złotych i 77.900 tysięcy złotych. 11 stycznia 2024 r. to data, w której dopełniono wszystkich formalności związanych z finansowaniem, tj. do tego dnia podpisano zarówno umowy kredytowe, jak i umowy zabezpieczeń.

Emisja obligacji

W dniu 19 stycznia 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii P2023A oraz zatwierdzenia ostatecznych warunków emisji obligacji serii P2023A („Obligacje”) emitowanych w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji („Program”) objętego prospektem podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 lipca 2023 roku. Subskrypcja Obligacji rozpoczęła się w dniu 24 stycznia 2024 roku i zakończyła się w dniu 7 lutego 2024 roku. Obligacje były oferowane w trybie oferty publicznej, w ramach której zostało zaoferowanych do 60.000 niezabezpieczonych Obligacji o wartości nominalnej 1.000 złotych każda. Obligacje były oferowane po stałej cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, która wynosi 1.000 złotych.

Obligacje zostały warunkowo przydzielone przez Zarząd Spółki w dniu 12 lutego 2024 roku. Ostateczny (bezwarunkowy) przydział Obligacji został dokonany w dniu 15 lutego 2024 roku, przy czym średnia stopa redukcji wyniosła 61,26 %. W wyniku Oferty przydzielonych zostało łącznie 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych). Zapisy na Obligacje złożyło 1.226 osób (podmiotów). Obligacje zostały przydzielone 1.074 osobom (podmiotom). Obligacje były obejmowane wyłącznie za wkłady pieniężne.

Obligacje nie mają formy dokumentu i są zdematerializowane. Obligacje są przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - w ramach rynku Catalist.

Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, a jego wysokość zostanie ustalona na poziomie sześciomiesięcznego WIBOR (WIBOR 6M) powiększonego o stałą marżę w wysokości 3,85%. Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, termin zapadalności Obligacji został ustalony na 15 sierpnia 2027 roku.

W dniu 7 lutego 2024 roku Spółka nabyła w celu umorzenia 14.859 obligacji serii V o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 14.859 tys. zł, wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 14 września 2020 roku, wyznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) o kodzie ISIN: PLRNSER00201 („Obligacje”). Łączna wartość nabycia Obligacji wyniosła 9.246 tys. zł, a średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 622,24 zł łącznie z naliczonymi odsetkami. Obligacje zostały objęte w drodze umów zawartych poza obrotem zorganizowanym.

Emisja obligacji

Posiadacze umorzonych obligacji serii V stali się obligatariuszami nowo wyemitowanych obligacji serii P2023A. Wykup Obligacji nastąpił w dniu 8 marca 2024 r. (data operacji wycofania depozytu przez KDPW) Po wykupieniu pozostało 45.141 Obligacji Serii V z terminem zapadalności 2 kwietnia 2024 roku.

Ustanowienie zastawu na akcjach Spółki

Celem zabezpieczenia roszczeń z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych przez akcjonariusza Spółki, Luzon Ronson N.V. (dawniej pod nazwą I.T.R. Dori B.V.) oraz z umowy powierniczej zawartej w dniu 29 listopada 2023 roku pomiędzy Reznik Paz Nevo Trusts Ltd (spółki założonej i istniejącej zgodnie z przepisami prawa izraelskiego z siedzibą w Tel Awiwie) jako powiernikiem i administratorem zastawu („Zastawnik”) oraz Luzon Ronson N.V., przysługujących posiadaczom tych papierów wartościowych oraz Zastawnikowi, w dniu 17 stycznia 2024 roku Luzon Ronson N.V., Luzon Ronson Properties Ltd. oraz Spółka zawarli umowy o ustanowienie na rzecz Zastawnika zastawu rejestrowego na wszystkich posiadanych przez nich akcjach w kapitale zakładowym Spółki. Zastawy te zostały ustanowione odpowiednio w dniach 23, 24 oraz 26 stycznia 2024 roku (data wpisu zastawów do rejestru zastawów).

W przypadku akcji własnych Spółki zastaw został ustanowiony w oparciu o uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 12 stycznia 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie zastawu rejestrowego na akcjach własnych Spółki na rzecz Zastawnika.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 37 - Wydarzenia po dacie bilansowej

Ustanowienie zastawu na akcjach Spółki

Zgodnie z przedmiotową uchwałą zastaw został ustanowiony na 1.567.954 (słownie: jeden milion pięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery) akcjach własnych Spółki (które są akcjami na okaziciela o wartości nominalnej 0,02 EUR każda oraz o łącznej wartości nominalnej 31.359,08 EUR, i które stanowią około 0,96% kapitału zakładowego Spółki) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 200.000.000 EUR (słownie: dwieście milionów euro). Ponadto Spółka otrzymała informacje, że analogiczne umowy zastawu zostały podpisane przez akcjonariuszy pod prawem izraelskim.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim

Prezes Zarządu

Yaron Shama

Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski

Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska

Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz Kruczyński

Osoba odpowiedzialna za
sporządzenie sprawozdania finansowego

Warszawa, 12 marca 2024 roku

ZMIANA NR 8 – PKT. 23 (STR. 330) DODAJE SIĘ:



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Ronson Development SE

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nasza opinia

Naszym zdaniem załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej Ronson Development SE („Grupa”), w której Jednostką dominującą jest Ronson Development SE („Jednostka dominująca”) na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Ronson Development SE, które zawiera:

- Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 grudnia 2023 r.;
- oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.:
- Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów;
 - Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym;
 - Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych, oraz
 - Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zawierające opis istotnych przyjętych zasad rachunkowości, a także dodatkowe noty i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podstawa opinii

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do postanowień ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowymi Standardami Niezależności) wydanym przez Radę Międzynarodowych

Standardów Etycznych dla Księgowych (“Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie



- Istotność ogólna przyjęta do badania została określona na poziomie 8,4 mln zł, co stanowi 0,7% sumy aktywów Grupy (sumy bilansowej).
- Przeprowadziliśmy badanie Jednostki dominującej oraz przeprowadziliśmy czynności rewizyjne dla wybranych pozycji ze sprawozdań finansowych określonych spółek zależnych w Polsce.
- Zakres naszego badania pokrył 100% przychodów Grupy oraz 100% sumy aktywów wszystkich skonsolidowanych spółek Grupy przed wyłączeniami konsolidacyjnymi.
- Moment ujmowania przychodów

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy czy wystąpiły dowody na stroniczość Zarządu, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie

mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości, którą przedstawiamy poniżej. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Ogólna istotność dla Grupy	8,4 mln zł
Podstawa ustalenia	0,7% sumy aktywów Grupy
Uzasadnienie przyjętej podstawy	Przyjęliśmy sumę wszystkich aktywów Grupy jako podstawę określenia istotności, ponieważ wartość aktywów jest, naszym zdaniem, wskaźnikiem powszechnie używanym do oceny działalności Grupy przez użytkowników sprawozdań finansowych. Istotność przyjęliśmy na poziomie 0,7%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych istotności.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p>Moment ujmowania przychodów</p> <p>Przychody uzyskiwane ze sprzedaży inwestycji mieszkaniowych za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. wyniosły 395,5 mln zł (za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.: 300,3 mln zł), co stanowiło 100% przychodów Grupy za ten okres.</p> <p>Przychody ze sprzedaży są jedną z kluczowych wielkości świadcząca o rezultatach działalności operacyjnej Grupy, a ustalenie sposobu ich rozpoznawania często wymaga dokonywania osądu. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia w wyniku przekazania kontroli nad</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie ujmowania przychodów z wymogami zawartymi w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”; b) zrozumienie i ocenę procesu ujmowania przychodów oraz zastosowania wytycznych MSSF 15; c) identyfikację i ocenę mechanizmów kontrolnych w tym obszarze;

przrzeczoną nieruchomością klientowi oraz ustala, że przekazanie kontroli nad danym składnikiem aktywów następuje w momencie fizycznego przekazania nieruchomości klientowi przy założeniu, że uzyskanie płatności jest pewne. Zdaniem kierownictwa, kontrolę uznaje się za przeniesioną na kupującego w momencie, gdy protokół odbioru potwierdzający przekazanie nieruchomości został podpisany przez kupującego i przedstawiciela Grupy oraz całkowita kwota wynikająca z umowy sprzedaży została zapłacona przez kupującego.

Z uwagi na kluczowe znaczenie powyższej kwestii dla prawidłowości ujmowania przychodów Grupy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, uznaliśmy kwestię ustalenia polityki rachunkowości dla rozpoznania przychodów, w tym w szczególności momentu ujęcia przychodów, za kluczową sprawę badania.

Polityki rachunkowości i ujawnienia dotyczące ujmowania, wyceny i struktury przychodów zostały opisane w Informacjach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego punkcie 3 (b) oraz nocie 5 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

- d) przeprowadzenie testów wiarygodności mających na celu sprawdzenie przyporządkowania przychodów ze sprzedaży do prawidłowych okresów sprawozdawczych w odniesieniu do spełnienia kryterium przeniesienia kontroli, w szczególności testy dokumentów obejmujące, na wybranej losowo próbie, uzgodnienia do dokumentacji źródłowej (przede wszystkim do umów deweloperskich, protokołów odbioru, aktów notarialnych, faktur sprzedaży oraz wyciągów bankowych);
- e) przeprowadzenie testów analitycznych polegających na analizie między innymi marży brutto w celu weryfikacji kompletności kosztów i przychodów ujętych w okresie;
- f) ocenę poprawności i kompletności ujawnień dotyczących przychodów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uważa za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”). Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Radą Nadzorczą odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Spośród spraw komunikowanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ujawnienia na ich temat lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być komunikowana w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści dla interesu publicznego takiego ujawnienia.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje

Na inne informacje składa się łączne sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy kapitałowej Ronson Development SE („Grupa”), w której Jednostką dominującą jest Ronson Development SE za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Łączne Sprawozdanie z działalności”).

Inne informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Łącznego Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Łączne Sprawozdanie z działalności Jednostki dominującej i spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Łącznego Sprawozdania z działalności.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem wynikającym z KSB jest przeczytanie Łącznego Sprawozdania z działalności, i czyniąc to, rozważenie czy jest ono istotnie niespójne z jednostkowym sprawozdaniem finansowym i skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania, lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli, na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Łącznego Sprawozdania z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Łączne Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i rocznym sprawozdaniu finansowym Jednostki dominującej.

Oświadczenie na temat Innych informacji

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Jednostce dominującej i Grupie jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Łącznym Sprawozdaniu z działalności Spółki i Grupy, które uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, istotnych zniekształceń.

Opinia o Łącznym Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Łączne Sprawozdanie z działalności Jednostki Dominującej i Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości;

- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz sprawozdaniu finansowym Jednostki dominującej.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Piotr Wyszogrodzki.

Piotr Wyszogrodzki
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 90091
Warszawa, 12 marca 2024 r.

W imieniu Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Boaz Haim, Prezes Zarządu

Podpis:

Imię i nazwisko:

Yaron Shama, Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych
