

Ronson Development SE

Sprawozdanie Finansowe
za rok obrotowy zakończony
31 grudnia 2020 roku

Spis treści

Strona

Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku

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

Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku

Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok zakończony 31 grudnia		2020	2019
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży	4	9.005	6.456
Koszty ogólnego zarządu i administracji	5	(5.420)	(4.444)
Pozostałe przychody/(koszty)		17	(151)
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		3.602	1.861
Wynik jednostek po opodatkowaniu	9	40.775	18.944
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		44.378	20.805
Przychody finansowe	7	6.594	7.352
Koszty finansowe	7	(9.753)	(11.278)
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		(3.159)	(3.926)
Zysk/(strata) brutto		41.219	16.879
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)	8	(1.076)	535
Zysk za rok		40.143	17.414
Pozostałe całkowite dochody			-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		40.143	17.414
Średnia ważna liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)		163.103.163	163.689.616
<i>w złotych (PLN)</i>			
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)		0,246	0,106

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 29 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia		2020	2019
<i>w tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Wartości niematerialne i prawne		39	-
Udziały w jednostkach zależnych	9	435.874	419.835
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	160.040	89.606
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	1.015
Razem aktywa trwałe		595.953	510.456
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		88	107
Należności od jednostek zależnych		3.699	1.244
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	307	24.223
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		27.152	7.173
Razem aktywa obrotowe		31.246	32.747
Razem aktywa		627.199	543.203
Pasywa			
Kapitał własny	11		
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		157.905	150.278
Akcje własne		(1.613)	(580)
Zyski zatrzymane		211.022	188.293
Razem kapitał własny		379.817	350.494
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	12	175.382	151.078
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych		12.270	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		61	-
Razem zobowiązania długoterminowe		187.712	151.078
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	12	52.625	34.924
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	12	2.065	1.967
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	12	3.309	3.309
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	13	1.670	1.431
Razem zobowiązania krótkoterminowe		59.670	41.631
Razem zobowiązania		247.382	192.709
Razem kapitał własny i zobowiązania		627.199	543.203

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 29 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

<i>(w tysiącach złotych)</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny</u>
Stan na 1 stycznia 2020	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2020	-	-	-	40.143	40.143
Przeniesienie wyniku za 2019 rok na kapitał zapasowy	-	7.627	-	(7.627)	-
Nabycie akcji własnych	-	-	(1.033)	-	(1.033)
Wyplata dywidendy	-	-	-	(9.787)	(9.787)
Stan na 31 grudnia 2020	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817

<i>(w tysiącach złotych)</i>	<u>Kapitał zakładowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane⁽¹⁾</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2019	12.503	150.278	-	180.699	343.480
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2019	-	-	-	17.414	17.414
Wyplacone dywidendy	-	-	-	(9.820)	(9.820)
Wykup akcji własnych	-	-	(580)	-	(580)
Stan na dzień 31 grudnia 2019	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494

(1) W celu sfinansowania nabycia akcji własnych poprzez program nabywania akcji własnych został utworzony kapitał rezerwowy (w ramach zysków zatrzymanych) w kwocie 2.000 tys. złotych. Kapitał rezerwowy będzie stopniowo pomniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Kapitał rezerwowy na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniósł 1.420 tys. złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych. Dnia 25 stycznia 2020 roku kapitał rezerwowy został zlikwidowany (więcej informacji w notcie 11.)

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 29 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku

Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok zakończony 31 grudnia		2020	2019
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		40.143	17.414
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Koszty finansowe	7	(6.594)	(7.352)
Przychody finansowe	7	9.915	11.278
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	8	1.076	(535)
Zysk netto jednostek zależnych	9	(40.775)	(18.944)
Podsuma		3.765	1.861
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		19	80
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		(2.455)	(604)
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		239	(12.832)
Podsuma		1.567	(11.495)
Odsetki zapłacone		(8.467)	(10.408)
Odsetki otrzymane		2.273	8.013
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(4.627)	(13.890)
Przepływy środków pieniężnych z działalności Inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	10	(79.354)	(46.916)
Splaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	10	27.956	88.254
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	9	34.737	6.418
Inwestycje w jednostkach zależnych		(1.000)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(17.661)	47.756
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup akcji własnych	11	(1.033)	(580)
Dywidenda wypłacona	11	(9.787)	(9.820)
Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	12	11.864	-
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	12	96.223	31.560
Wykup obligacji	12	(55.000)	(50.000)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		42.267	(28.840)
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		19.979	5.026
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		7.173	2.147
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		27.152	7.173

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 29 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne

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. 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 Polski. Spółka sporządziła Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020, które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 10 marca 2021 roku.

Poniżej oraz na następnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development 2000 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2000	-	100%
3 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4 Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2011	100%	100%
5 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2011	100%	100%
6 Ronson Development Properties Sp. z o.o. ⁽²⁾	2002	-	100%
7 Apartments Projekt Sp. z o.o. ⁽²⁾	2003	-	100%
8 Ronson Development Enterprise Sp. z o.o. ⁽²⁾	2004	-	100%
9 Ronson Development Company Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
10 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11 Ronson Development Buildings Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
12 Ronson Development Structure Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
13 Ronson Development Poznań Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
14 E.E.E. Development Sp. z o.o. ⁽²⁾	2005	-	100%
15 Ronson Development Innovation Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	-	100%
16 Ronson Development Wrocław Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	-	100%
17 Ronson Development Capital Sp. z o.o. ⁽²⁾	2006	-	100%
18 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
22 Ronson Development Conception Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	-	100%
23 Ronson Development Architecture Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	-	100%
24 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25 Continental Development Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	-	100%
26 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
27 Ronson Development Retreat Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	-	100%
28 Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
29 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
30 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
31 Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
32 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
33 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
34 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
35 Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji ⁽²⁾	2010	-	100%
36 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
37 ACG 23 Sp. z o.o. / Ronson Development Studzienna Sp. z o.o. ⁽⁹⁾	2019	100%	-

Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
38 Nova Królikarnia B.V. (Siedziba Spółki zarejestrowana w Holandii)	2016	100%	100%
39 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
40 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
41 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
43 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
44 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
45 Destiny Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2007	-	100%
46 Ronson Development Millenium Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2007	-	100%
47 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
53 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
56 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
57 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
58 Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	-	100%
59 RD 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	-	100%
60 Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61 Enterprise 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	-	100%
62 Wrocław 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	-	100%
63 E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	-	100%
64 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
65 Gemini 2010 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2010	-	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
68 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
69 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
70 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
71 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
72 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
73 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
74 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
75 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
76 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
77 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k. (dawniej “Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 2 Sp.k.”)	2016	100%	100%
78 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
79 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
80 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
81 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
82 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
83 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
84 Ursus 2017 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2017	-	100%
85 Projekt City Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2017	-	100%
86 Bolzanus Limited (Siedziba Spółki zarejestrowana na Cyprze)	2013	100%	100%
87 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
88 Tras Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	-	100%
89 Pod Skocznią Project Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	-	100%
90 District 20 Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	-	100%
91 Arkadia Development Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	-	100%
92 Królikarnia 2015 Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2015	-	100%
93 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
94 Pod Skocznią Projekt 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
95 District 20 – 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
96 Arkadia Development 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
97 Królikarnia 2016 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
98 Kroli Development Sp. z o.o. ⁽³⁾	2012	-	100%
99 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
100 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
101 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
102 E.E.E. Development 2016 Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2016	-	100%
103 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
104 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
105 Darwen Sp. z o.o.	2017	100%	100%
106 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
107 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
108 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
109 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
110 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
111 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
112 Tywyn Sp. z o.o. ⁽⁸⁾	2018	100%	-
c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:			
113 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
114 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	n/d	n/d
115 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
116 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	n/d	n/d

- (1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania korzyści z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarostaw Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.
- (2) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 4 maja 2020 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 4 maja 2020 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (3) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 7 maja 2020 r., spółka została przejęta przez Tras 2016 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 7 maja 2020 r. Tras 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (4) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 kwietnia 2020 r., spółka została przejęta przez Destiny sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 kwietnia 2020 r. Destiny sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (5) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 kwietnia 2020 r., spółka została przejęta przez RD 2010 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 kwietnia 2020 r. RD 2010 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (6) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 lipca 2020 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 lipca 2020 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (7) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 lipca 2020 r., spółka została przejęta przez Tras 2016 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 lipca 2020 r. Tras 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki.
- (8) Spółka nabyta w ramach realizacji Umowy Trzeciej Opcji Kupna w dniu 9 kwietnia 2020 roku.
- (9) Spółka nabyta w dniu 18 grudnia 2020 r. Zmiana nazwy spółki na Ronson Development Studzienna Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS dnia 8 marca 2021 roku.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 31 grudnia 2020 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (A. Luzon Group), a 0,91% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 33,03% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka posiadała 1.489.235 akcji własnych (0,91%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Na dzień 9 marca 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych, co stanowi 0,96% wszystkich wyemitowanych przez Spółkę akcji.

<i>Akcje</i>	Na dzień 9 marca 2021		Na dzień 31 grudnia 2020		Na dzień 31 grudnia 2019	
	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji
<i>Wyemitowane akcje:</i>	164.010.813	-	164.010.813	-	164.010.813	-
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%	-
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,56%	4.091	23.880.000 14,56%	(4.091)	23.884.091 14,56%	0%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	<i>n/d</i> Pomiędzy 5%-10%	<i>n/d</i> 0	<i>n/d</i> Pomiędzy 5%-10%	<i>n/d</i> <i>n/d</i>	<i>n/d</i> Pomiędzy 5%-10%	<i>n/d</i> <i>n/d</i>

<i>Głosy</i>	Na dzień 9 marca 2021		Na dzień 31 grudnia 2020		Na dzień 31 grudnia 2019	
	Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽²⁾	Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽²⁾	Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽²⁾
<i>Liczba głosów⁽²⁾:</i>	162.442.859	(78.719)	162.521.578	(814.335)	163.335.913	(814.335)
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,70%	- 0,03%	108.349.187 66,67%	- 0	108.349.187 66,34%	- 0
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,70%	4.091 0,01%	23.880.000 14,69%	(4.091) 0%	23.884.091 14,62%	(4.091) 0%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	<i>n/d</i> Pomiędzy 5%-10%	<i>n/d</i> <i>n/d</i>	<i>n/d</i> Pomiędzy 5%-10%	<i>n/d</i> <i>n/d</i>	<i>n/d</i> Pomiędzy 5%-10%	<i>n/d</i> <i>n/d</i>

(1) Jednostka zależna A. Luzon Group.

(2) Ogólna liczba głosów pomniejszona o liczbę głosów wynikającą z akcji własnych posiadanych przez Spółkę, zgodnie z Art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych; prawo głosu z akcji własnych nie jest wykonywane.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

2. Zasady rachunkowości

a) Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Spółki Ronson Development SE zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości ("IFRIC").

Zarząd Spółki zaakceptował sprawozdanie finansowe Ronson Development SE z datą publikacji dnia 10 marca 2021 roku w języku angielskim i polskim (polska wersja jest wiążąca).

Sprawozdanie finansowe Ronson Development SE zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego, nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności Spółki.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego. W odniesieniu do wyceny inwestycji w jednostki zależne, MSR 27 pozwala na wycenę po koszcie lub wartości godziwej, lub zgodnie z metodą praw własności. Spółka wybrała metodę praw własności.

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka zastosowała po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2020 roku:

- MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”.
- MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”.
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 związane z reformą IBOR.
- Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF.

Spółka postanowiła również wcześniej przyjąć następujące zmiany:

- Roczne zmiany do MSSF 2018 – 2020

Wymienione wyżej zmiany nie miały wpływu na kwoty wykazane w poprzednich okresach i nie należy się spodziewać ich istotnego wpływu na kwoty wykazane w poprzednich okresach i nie należy się spodziewać ich istotnego wpływu na bieżący okres lub przyszłe okresy.

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

Opublikowano szereg nowych standardów rachunkowości i interpretacji, które nie są obowiązkowe dla okresów sprawozdawczych kończących się 31 grudnia 2020 r. i nie zostały wcześniej przyjęte przez Spółkę. W ocenie Spółki te standardy nie będą mieć istotnego wpływu na jednostkę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych bądź na przewidywalne przyszłe transakcje.

b) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

Dane finansowe w sprawozdaniu finansowym Spółki ujmowane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność ("waluta funkcjonalna"). Sprawozdanie Finansowe Spółki prezentowane jest w tysiącach polskich złotych ("PLN"). Jest to również waluta funkcjonalna Spółki.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż waluta funkcjonalna przeliczane są przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji. Powstałe z rozliczenia takich transakcji zyski lub straty oraz z wyceny aktywów pieniężnych i zobowiązań w walutach innych niż waluta funkcjonalna ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

2. Zasady rachunkowości

c) 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.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znośzących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji. Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Spółka ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi. Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Spółka ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu Sprawozdania Finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku. Przedstawione poniżej zasady rachunkowości zostały zastosowane w sposób ciągły dla wszystkich okresów przedstawionych w niniejszym Sprawozdaniu Finansowym.

(a) Waluty obce

Transakcje wyrażone w walutach obcych przeliczane są na walutę funkcjonalną w dniu dokonania transakcji przy zastosowaniu następujących kursów:

- kursu kupna lub sprzedaży walut stosowanego przez bank, z którego usług korzysta Spółka – 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 ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie z dnia wystąpienia transakcji.

(b) Przychody z tytułu umów z klientami

Przychody Spółki stanowią przychody z tytułu świadczenia usług doradczych jednostkom zależnym. Przychód jest ujmowany w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez jednostkę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług.

(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.

Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy Spółki w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług (niezawierających istotnego elementu finansowania lub dla których Spółka zastosowała praktyczne rozwiązanie), Spółka 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 Spółka 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 zasadniczo daje prawo jedynie do 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.

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.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

Uznano, że pierwsza kategoria jest najbardziej adekwatna dla aktywów finansowych Spółki. Po początkowym ujęciu aktywa finansowego według zamortyzowanego kosztu, Spółka wycenia aktywa finansowe przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i dokonuje analizy pod kątem odpisu z tytułu utraty wartości. Zyski i straty są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym nastąpiło usunięcie, zmiana lub utrata wartości aktywa. Spółka 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 Spółka 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.

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 dożywotnym niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywotnie). Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów wynikających z umów, Spółka stosuje uproszczoną kalkulację oczekiwanych strat kredytowych. W konsekwencji Spółka nie dokumentuje na bieżąco zmian w poziomie ryzyka kredytowego, natomiast kalkuluje stratę (przy wykorzystaniu oceny oczekiwanych strat kredytowych) w horyzoncie dożywotnym w każdym okresie sprawozdawczym. Spółka stosuje macierz rezerw opartą o dane historyczne, skorygowane o wpływ informacji dotyczących przyszłości, odpowiednią dla należności i otoczenia gospodarczego.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe początkowo wyceniane są wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat w zależności od przypadku jako: kredyty i pożyczki, zobowiązania lub instrumenty pochodne uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające.

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.

Kategoria kredytów i pożyczek jest najbardziej adekwatna dla zobowiązań finansowych Spółki. 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.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

Kategoria	Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej	Sposób wyceny
Aktywa według zamortyzowanego kosztu	Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	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	Obligacje	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Pożyczki od jednostek zależnych	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	Metoda zamortyzowanego kosztu

Inwestycje w jednostkach zależnych

Jednostki zależne są to jednostki, które Spółka kontroluje bezpośrednio lub pośrednio. Spółka ujmuje jednostki zależne w sprawozdaniu finansowym, na podstawie MSR 27 pkt 10(c), zgodnie z metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycje w jednostkach zależnych ujmuje się początkowo według kosztu nabycia, a następnie korygowane o zmiany udziału Spółki w aktywach netto jednostek zależnych, które nastąpiły po dacie nabycia. Dywidendy otrzymane bądź należne od jednostek zależnych rozpoznaje się jako pomniejszenie wartości bilansowej inwestycji w jednostkach zależnych. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres, co sprawozdanie finansowe Spółki. Jednostki zależne (poza spółką Nova Królikarnia B.V.) 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. Wycena inwestycji w jednostkach zależnych następuje na podstawie danych finansowych jednostek zależnych po korektach niezawartych w księgach rachunkowych, które zostały wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską.

(d) 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 Spółkę nie powoduje ujęcia w wyniku finansowym Spółki żadnych zysków lub strat.

(e) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Spółce ciąży możliwy do oszacowania i wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek (prawny lub zwyczajowy) i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem 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.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

(f) 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.

(g) Udzielone opcje na akcje

Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

Wartość godziwa opcji na akcje przyznawanych kierownictwu i innym pracownikom w dniu ich przyznania jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt wynagrodzeń pracowniczych w korespondencji ze zwiększeniem kapitałów w pozycji Zyski zatrzymane przez okres, w którym pracownik będzie posiadał bezwarunkowe prawo do opcji. Kwota ujętego kosztu jest korygowana dla odzwierciedlenia aktualnej liczby opcji, które przysługują kierownictwu.

Transakcje rozliczane w gotówce

Koszty transakcji rozliczanych w gotówce są początkowo wyceniane w wartości godziwej na dzień przyznania. Wartość godziwa jest odpisywana w koszty w trakcie okresu do dnia nabycia uprawnień z rozpoznaniem odpowiedniego zobowiązania. Zobowiązanie jest przeszacowywane do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy włącznie z dniem rozliczenia, przy czym zmiany wartości godziwej są ujmowane w kosztach świadczeń pracowniczych.

(h) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ujmowane w bilansie 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.

(i) Świadczenia na rzecz pracowników

Zobowiązania wynikające z planu emerytalnego są rozpoznawane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt w momencie ich poniesienia.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

4. Przychody

Spółka świadczy usługi związane z przygotowaniem i organizacją procesu inwestycyjnego w zakresie projektów deweloperskich prowadzonych przez jednostki zależne z Grupy. W ramach swoich obowiązków Spółka wykonuje czynności doradcze, zarządcze, prawne i inne niezbędne do zarządzania realizacją inwestycji. Spółka ujmuje przychody, gdy obowiązek świadczenia usługi zostanie zrealizowany, tj. w okresie świadczenia usług.

Zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. Ze względu na taką charakterystykę podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów ani zobowiązań z tytułu umów, z wyjątkiem należności handlowych.

Wzrost przychodów w roku zakończonym 31 grudnia 2020 w porównaniu do roku zakończonym 31 grudnia 2019 wynika ze wzrostu przychodów rozpoznanych w odniesieniu do:

- projektu Nova Królikarnia z kwoty 1.800 tysięcy złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 do 2.600 tysięcy złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020;
- z tytułu usług świadczonych w związku z zarządzeniem realizacją inwestycji z kwoty 4.600 tysięcy złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 do 6.300 tysięcy złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020.

5. Koszty ogólnego zarządu

Za rok zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych</i>		
Usługi obce	980	806
Wynagrodzenia	4.109	3.349
Inne	331	289
Razem	5.420	4.444

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

6. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Świadczenia na rzecz członków Zarządu

Wynagrodzenia kluczowych członków kadry kierowniczej wypłacane przez Spółkę zostały zaprezentowane w poniższej tabeli. Wynagrodzenia wypłacane członkom kluczowej kadry kierowniczej przez pozostałe spółki z Grupy zostały zaprezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

Na dzień 31 grudnia

W tysiącach złotych (PLN)

	2020	2019
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	-	851
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy	-	155
Inne	-	209
Suma pośrednia - Pan Nir Netzer	-	1.215
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	222	-
Premia dla Zarządu	83	-
Inne ⁽²⁾	149	-
Suma pośrednia - Pan Yaron Shama	453	-
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe ⁽²⁾	39	414
Premia dla Zarządu	-	55
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy ⁽²⁾	203	104
Suma pośrednia - Pan Rami Geris	242	573
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	120	-
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	445	331
Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski	565	331
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1.069	85
Premia dla Zarządu	736	57
Premia za podpisanie umowy	-	173
Inne ⁽¹⁾	658	491
Suma pośrednia - Pan Boaz Haim	2.463	806
	-	-
Razem	3.723	2.925

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

(2) Transakcje z podmiotami powiązanymi.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

6. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Alon Haver

Zważywszy, że Pan Alon Haver jest również członkiem zarządu w spółce będącej pośrednio głównym akcjonariuszem Spółki (A. Luzon Group), nie otrzymuje on żadnego wynagrodzenia od Ronson Development SE, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki. Spółka pokrywa koszty pełnienia przez niego funkcji Członka Zarządu Spółki, takie jak koszty podróży oraz zakwaterowania.

Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Pan Ofer Kadouri	73	69
Pan Alon Kadouri	57	64
Pan Shmuel Rofe	73	82
Pan Piotr Palinek	57	69
Pan Przemysław Kowalczyk	73	73
Razem	333	357

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do rocznego honorarium w wysokości 8.900 euro oraz wynagrodzenia wynoszącego 1.500 euro za udział w spotkaniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku udziału telefonicznego). Całkowita wartość z tytułu honorarium Członków Rady Nadzorczej w roku 2020 oraz 2019 wyniosła odpowiednio 333 tysięcy złotych (75 tysięcy euro) oraz 357 tysięcy złotych (83 tysięcy euro). Dodatkowo, Spółka zapłaciła podatek ZUS od wynagrodzeń w kwocie 52 tysięcy złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku.

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

7. Przychody i koszty finansowe netto

Za rok zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych</i>		
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	6.298	7.274
Odsetki od lokat bankowych	7	70
Inne	289	8
Przychody finansowe	6.594	7.352
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(8.428)	(10.351)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	(405)	-
Opłaty i prowizje	(912)	(894)
Inne	(8)	(33)
Koszty finansowe	(9.753)	(11.278)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(3.159)	(3.926)

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

8. Podatek dochodowy

Za rok zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych</i>		
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	-	-
Odpis należności z tytułu potrąconego podatku u źródła	-	-
Bieżący podatek dochodowy razem	-	-
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	1.391	207
Straty podatkowe wykorzystanie/(rozpoznanie)	(315)	(742)
Odroczony podatek dochodowy razem	1.076	(535)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	1.076	(535)

9. Inwestycje w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki są wyceniane według metody aktywów netto.

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

Za rok zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek roku	419.835	407.309
Inwestycje w spółkach zależnych	1.000	-
Zysk netto jednostek zależnych za rok	40.775	18.944
Zmiana prezentacji	9.000	-
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	(34.736)	(6.418)
Stan na koniec roku	435.874	419.835

W dniu 18 grudnia 2020 roku Spółka nabyła 100% udziałów w spółce ACG 23 Sp. z o.o. (obecnie: Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.) za kwotę 1,0 mln złotych.

W 2020 roku Spółka otrzymała dywidendę oraz zaliczkę na dywidendę od Spółki zależnej Ronson Development Construction Sp. z o.o. – więcej informacji w nocie 19 do niniejszego Sprawozdania Finansowego.

Spółka posiada bezpośrednio i pośrednio udziały w 78 jednostkach zależnych. Informacje na temat jednostek pośrednio i bezpośrednio kontrolowanych przez Spółkę ujęto w Nocie 1 Sprawozdania Finansowego. Jednostki te prowadzą działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski. Projekty realizowane przez spółki znajdują się na różnych etapach zaawansowania, począwszy od fazy poszukiwania gruntu pod zakup po projekty zakończone lub bliskie zakończenia.

Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

10. Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Zmiany pożyczek udzielonych jednostkom zależnym:

Za rok zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>w tysiącach złotych</i>		
Stan na początek okresu	113.829	155.836
Udzielone pożyczki	79.354	46.916
Spłaty pożyczek	(27.956)	(88.254)
Zmiana prezentacji	(9.000)	-
Amortyzacja opłat i prowizji	88	215
Naliczone odsetki	6.297	7.059
Spłaty odsetek	(2.265)	(7.943)
Stan na koniec roku razem	160.347	113.829
Aktywa krótkoterminowe	307	24.223
Aktywa długoterminowe	160.040	89.606
Stan na koniec roku razem	160.347	113.829

Pożyczki na 31 grudnia 2020:

<i>w tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Ronson Development Finco	PLN	6,00%	2021	10	297	-	307
Ronson Development Skyline	PLN	6,00%	2022	4.350	4.650	(9.000)	0
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2023	87	2	-	89
Nova Królikarnia B.V.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2022	49.212	4.187	-	53.399
Nova Królikarnia B.V.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2024	5.000	373	-	5.373
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2023	22.000	997	-	22.997
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2024	29.000	1.012	-	30.012
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2023	11.916	760	-	12.676
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2025	13.899	91	-	13.990
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2025	5.000	18	-	5.018
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2025	6.000	17	-	6.017
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2025	10.455	13	-	10.468
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym razem				156.929	12.417	(9.000)	160.347

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

10. Pożyczki udzielone jednostkom zależnym (cd.)

Pożyczki na dzień 31 grudnia 2019:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki	Opłaty prowizje	Wartość bilansowa
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,15%	2020	10.000	199	(8)	10.191
Ronson Development Finco	PLN	5,75%	2020	1.043	68	(33)	1.078
Ronson Development Finco	PLN	6,00%	2020	10	296	-	306
Ronson Development Skyline	PLN	6,00%	2020	7.350	5.298	-	12.648
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,90%	2021	6.000	114	(45)	6.069
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2023	5.000	105	-	5.105
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2023	3.000	20	-	3.020
Nova Królikamia B.V.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2022	49.212	1.704	-	50.916
Nova Królikamia B.V.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2024	5.000	121	-	5.121
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2023	7.000	300	-	7.300
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2023	11.916	159	-	12.075
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym razem				105.531	8.384	(86)	113.829

Żadne z pożyczek nie są zabezpieczone na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

11. Kapitał własny

Całkowity docelowy kapitał akcyjny Spółki składa się z 800.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 euro każda. Liczba wyemitowanych akcji zwykłych na 31 grudnia 2020 wyniosła 164.010.813 (na dzień 31 grudnia 2019: 164.010.813 akcji wyemitowanych i w obrocie). Liczba akcji pozostających w obrocie jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka posiadała 1.489.235 akcji własnych (0,91%) (patrz poniżej), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

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 rezerwy (w ramach zysków zatrzymanych) w wysokości 2,0 mln złotych. Kapitał rezerwy będzie następnie zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Od dnia 1 stycznia 2020 roku do 24 stycznia 2020 roku Spółka nabyła 59.622 akcji własnych za łączną cenę 50,2 tysięcy złotych. Kapitał rezerwy na dzień 24 stycznia 2020 roku wyniósł 1.573 tysiące złotych oraz został zaprezentowany w ramach zysków zatrzymanych. Dnia 25 stycznia 2020 roku kapitał rezerwy został zlikwidowany.

W związku z realizacją programu nabywania akcji własnych zatwierdzonego uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych („Uchwała Upoważniająca”) Zarząd Spółki 1 lipca 2020 określił szczegółowe warunki nabycia akcji własnych Spółki („Skup Akcji”), które zostały ponadto zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółki. Nabycie akcji własnych w ramach Skupu Akcji zostanie dokonane w terminie trzech lat licząc od dnia podjęcia Uchwały Upoważniającej, na warunkach i w trybie zawierania transakcji na rynku regulowanym na zasadach możliwie zbliżonych do warunków określonych w Rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2016/1052 z dnia 8 marca 2016 r. uzupełniającym rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących warunków mających zastosowanie do programów odkupu i środków stabilizacji, w szczególności w zakresie określenia ceny oraz ilości akcji, które mogą być nabywane w ramach Skupu Akcji. Maksymalna kwota przeznaczona na nabycie wszystkich akcji w ramach Skupu Akcji nie może przekroczyć 1.369.761,99 złotych (jeden milion trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden złotych 99/100).

W trakcie roku zakończony 31 grudnia 2020 roku Spółka nabyła w ramach powyższego programu 814.335 akcji własnych za łączną cenę 1.030 tysięcy złotych (średnio 1,265 złotych na akcję).

Na dzień 9 marca 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych stanowiących 0,96% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

11. Kapitał własny

Dywidenda

W dniu 30 czerwca 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę dotyczącą podziału zysku netto Spółki za rok 2019 w kwocie 17.414 tysięcy złotych w następujący sposób:

- na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczyć kwotę 0,06 złotych (sześć groszy) na jedną akcję, przy czym całkowita kwota na wypłatę dywidendy zależec będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym wypadku nie będzie wyższa niż 9.787 tysięcy złotych,
- pozostałą część zysku netto za rok 2019 w wysokości 7.627 tysięcy złotych przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

Dywidenda w wysokości 9.787 tys. zł została wypłacona 24 sierpnia 2020 roku.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 została wypłacona dywidenda z zysków zatrzymanych w kwocie 9.820 tysięcy złotych, tj. w wysokości 0,06 zł na jedną akcję (wypłacona dnia 25 czerwca 2019 roku).

Nie istnieją ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy, przyszłe dywidendy mogą być proponowane i wypłacane.

12. Obligacje, pożyczki otrzymane od jednostek zależnych

Obligacje

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia

2020

2019

W tysiącach złotych (PLN)

Bilans otwarcia	187.969	205.547
Wypuk obligacji	(57.142)	(50.000)
Wpływy z emisji obligacji	100.000	32.317
Koszty emisji za okres bieżący	(1.636)	(757)
Koszty emisji	783	854
Odsetki naliczone	8.429	10.351
Odsetki spłacone	(8.331)	(10.343)
Bilans zamknięcia	230.072	187.969
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	54.690	36.891
Zobowiązania długoterminowe	175.382	151.078
Bilans zamknięcia	230.072	187.969

Dnia 25 lutego 2020 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii M wyniosła zero.

Dnia 29 lipca 2020 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 15.000 obligacji serii Q o łącznej wartości nominalnej 15.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii Q wyniosła zero.

Dnia 18 sierpnia 2020 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii P o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii P wyniosła zero.

W październiku 2020 roku Spółka podpisała ostateczną umowę wcześniejszego odkupu wszystkich 20.000 obligacji serii S o łącznej wartości nominalnej 20 mln złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii S wyniosła zero.

Dnia 2 października 2020 roku Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii V o wartości nominalnej równej wartości emisyjnej w wysokości 1 tysiąca złotych łącznej wartości nominalnej 100.000 tysięcy złotych.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

12. Obligacje, pożyczki otrzymane od jednostek zależnych

Obligacje

Wraz z emisją obligacji serii V, Spółka nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii R o łącznej wartości nominalnej 2.141 tysięcy złotych od podmiotu, który nabyły obligacje serii V o tej samej łącznej wartości

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku wszystkie kowenanty były spełnione. Więcej szczegółów co do obligacji ujawnionych jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w Nocie 26.

Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych

Pożyczki na dzień 31 grudnia 2020 roku:

<i>w tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki	Wartość bilansowa
Ronson Development Finco	PLN	6,00%	2021	-	3.309	3.309
Construction	PLN	5,79%	2024	2.065	190	2.255
Ronson Development Finco	PLN	6,00%	2024	9.800	214	10.014
Razem pożyczki od jednostek zależnych				11.865	3.714	15.579

Na dzień 31 grudnia 2019 roku na saldzie pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych znajdowała się wyłącznie pożyczka od Finco w wysokości 3.309 tysięcy złotych.

Za rok zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek okresu	3.309	3.309
Udzielone otrzymane	24.600	-
Spłaty pożyczek	(12.735)	-
Naliczone odsetki	405	-
Stan na koniec roku razem	15.579	3.309
Saldo końcowe zawiera:		
Zobowiązania krótkoterminowe	3.309	3.309
Zobowiązania długoterminowe	12.269	-
Stan na koniec roku razem	15.579	3.309

13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	1.670	1.431
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne razem	1.670	1.431

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

14. Zobowiązania i należności warunkowe

Nova Królikarnia

W ramach transakcji Nova Królikarnia, Spółka (poprzez Spółkę zależną) i Global City Holdings B.V. ("GCH") zawarły umowy opcji kupna na łączną kwotę 78,9 mln złotych, w ramach której Spółka otrzymała trzy opcje kupna w odniesieniu do udziałów w ośmiu innych spółkach projektowych posiadających pozostałe etapy projektu Nova Królikarnia. Ostatnia opcja kupna została zrealizowana w kwietniu 2020 roku. Realizacja trzech opcji kupna pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m².

Spółka mogła zostać obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostały obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostały wykonane. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wszystkie opcje kupna zostały przez Grupę wykonane tym samym zobowiązanie warunkowe uległo wygaszeniu.

Gwarancje dostarczone przez Spółkę

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji związanych z kredytami budowlanymi. Poniższa tabela przedstawia gwarancje dostarczone przez Spółkę bankom na 31 grudnia 2019 w związku z kredytami budowlanymi zaciągniętymi przez jednostki zależne:

Nazwa podmiotu <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Gwarancja do kwoty	Kwota na dzień 31 grudnia 2019
Santander Bank Polska S.A.	29.857	4.881
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	1.965	1.965
Razem	31.822	6.846

15. Transakcje z jednostkami powiązanymi

W latach obrotowych zakończonych odpowiednio dnia 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami powiązanymi oraz innymi podmiotami powiązanymi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych.

Do transakcji z jednostkami powiązanymi jakie przeprowadza Spółka należy zaliczyć przede wszystkim inwestycje w jednostki zależne, otrzymane dywidendy, pożyczki otrzymane i udzielone, przychody oraz wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej. Szczegóły, co do tych transakcji ujawnione są w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 35 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

16. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Działalność Spółki jako podmiotu gospodarczego oraz jednostki dominującej dla Grupy Ronson jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen i 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 na poziomie skonsolidowanym dla całej Grupy. Szczegóły zarządzania ryzykiem finansowym Grupy zostały opisane w Nocie 36 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. Opis czynników ryzyka dotyczący Spółki został przedstawiony w poniższej nodcie.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Spółki należą środki pieniężne, obligacje, pożyczki udzielone, należności i zobowiązania handlowe. Podstawowym celem wykorzystywania instrumentów finansowych jest zarządzanie płynnością Spółki oraz pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Spółki oraz Grupy. Spółka oraz Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Spółki bądź Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Spółki oraz Grupy nie przewidywała w trakcie lat zakończonych 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe definiowane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej przez Spółkę w sytuacji, gdy kontrahent lub druga strona transakcji nie spełni swoich umownych obowiązków. Do instrumentów finansowych szczególnie narażonych na ryzyko kredytowe należą środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności oraz pożyczki udzielone. Wartość bilansowa aktywów finansowych odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe.

Spółka nie spodziewa się, aby jakikolwiek jej kontrahent nie był w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec Spółki. W szczególności w odniesieniu do pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, Spółka, jako jednostka dominująca Grupy, jest w stanie monitorować na bieżąco kondycję finansową pożyczkobiorców. Wszystkie pożyczki udzielone zostały zaklasyfikowane jako instrumenty finansowe niskiego ryzyka na moment ich ujęcia, oraz w przypadku żadnego z nich w trakcie trwania umowy nie nastąpił wzrost ryzyka kredytowego. Spółka lokuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty 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 Spółki, przede wszystkim podmiotów powiązanych. Historia potwierdza odzyskiwalność aktywów finansowych. Wobec takich charakterystyk aktywów finansowych Zarząd Spółki oszacował wartość rezerwy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do wszystkich instrumentów finansowych, w szczególności pożyczek udzielonych, jako niematerialną.

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 Spółki lub wartość jej portfela instrumentów finansowych takich jak 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

Spółka jest narażona na ryzyko walutowe w związku z należnościami oraz zobowiązaniami wyrażonymi w walutach innych niż złoty polski w ograniczonym zakresie. Na dzień 31 grudnia 2020 oraz 31 grudnia 2019 należności i zobowiązania handlowe wyrażone w walutach obcych były nieistotne.

(ii) Ryzyko zmiany cen

Narażenie Spółki na ryzyko zmian cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych nie istnieje, ponieważ Spółka nie posiadała inwestycji w papiery wartościowe na dzień 31 grudnia 2020 oraz 31 grudnia 2019.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

16. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko rynkowe

(iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Wyłączając obligacje serii P w wysokości 10 mln złotych, Spółka nie zawarła żadnych transakcji dłużnych ze stałą stopą procentową. Wszystkie obligacje serii P zostały spłacone w trakcie 2020 roku. Pożyczki i kredyty ze zmienną stopą procentową narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Ryzyko to jest ograniczane poprzez pożyczki udzielane jednostkom zależnym, których warunki i terminy zapadalności odpowiadają utrzymanemu finansowaniu. Należności i zobowiązania krótkoterminowe nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko powstania sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Polityka Spółki odnośnie zarządzania płynnością zakłada, w miarę możliwości, posiadanie w każdym momencie odpowiedniej płynności do realizowania swoich zobowiązań w terminie ich wymagalności zarówno w normalnych, jak i nadzwyczajnych okolicznościach, bez narażania reputacji Spółki oraz niepotrzebnego ryzykowania strat.

Spółka monitoruje ryzyko braku środków przy wykorzystaniu narzędzi zarządzania płynnością. Narzędzie to zestawia terminy zapadalności inwestycji finansowych oraz aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz przewidywane przepływy gotówkowe z innych operacji. Celem Grupy jest utrzymanie ciągłości i elastyczności finansowania przy wykorzystaniu kredytów w rachunkach bieżących, kredytów bankowych i obligacji.

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

Na dzień 31 grudnia 2020								
W tysiącach złotych (PLN)	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krócej	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,0%	27.152	27.152	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	12	5,79-6,00%	(15.579)	(3.309)	-	-	(12.269)	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	6,00%	307	-	-	307	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Obligacje ze zmienną stopą procentową	12	Wibor 6M + 2,85%-4,30%	(230.072)	(54.640)	-	(116.345)	(59.087)	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	Wibor 6M + 4,00%	160.039	-	-	53.399	106.641	-
Na dzień 31 grudnia 2019								
W tysiącach złotych (PLN)	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krócej	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,00%	7.173	7.173	-	-	-	-
Obligacje	12	5,25%	(10.032)	(62)	(9.970)	-	-	-
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	12	6,00%	(3.309)	-	(3.309)	-	-	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	5.75-6.00%	14.032	-	14.032	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Obligacje ze zmienną stopą procentową	12	Wibor 6M + 2,85%-4,00%	(177.937)	(11.897)	(14.962)	(74.434)	(76.644)	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	Wibor 6M + 3,90%-4,15%	99.797	10.191	-	6.069	83.537	-

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

16. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko płynności

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2020		Na dzień 31 grudnia 2019	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	-	-	-	-
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(767)	767	(593)	593
Razem	(767)	767	(593)	593
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	-	-	-	-
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(767)	767	(593)	593
Razem	(767)	767	(593)	593

17. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

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

Za rok zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach PLN</i>		
Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądów sprawozdania finansowego	460	461
Inne usługi atestacyjne	46	-
Wynagrodzenie z tytułu badania sprawozdania finansowego za poprzednie okresy	-	56
Zwrot kosztów przeglądów ⁽¹⁾	(127)	(73)
Łączne wynagrodzenie z tytułu audytu	379	444

(1) 50 % kosztów z tytułu przeglądu Spółki za pierwszy i trzeci kwartał zostały zwrócone przez głównego akcjonariusza Spółki. Szczegóły dotyczące wyżej wymienionej kwestii znajdują się w Nocie 35 (w kategorii "inne") do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

18. Proponowany podział wyniku

Zarząd, zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, rozważy zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które odbędzie się w 2020 roku, możliwość wypłaty dywidendy za 2020 rok. Zarząd rozważy obecną i oczekiwaną sytuację finansową, spodziewane wyniki operacyjne oraz przepływy pieniężne biorąc także pod uwagę (i) analizę kowenantów, (ii) przyszłe możliwości spłaty zadłużenia, (iii) potrzeby finansowe Spółki pretendującej do czołówki deweloperów w Polsce, (iv) zmienne warunki rynkowe.

19. Inne zdarzenia w trakcie okresu

Program wykupu akcji własnych

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka posiadała 1.489.235 akcji własnych (0,91%). Więcej informacji na temat wykupu akcji własnych zostało opisane w nodzie 11.

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki

Dnia 20 grudnia 2019 roku Pan Rami Geris złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa ds. Finansowych i Członka Zarządu ze skutkiem od dnia 31 stycznia 2020 roku.

16 stycznia 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Yarona Shama na stanowisko członka Zarządu Spółki oraz Wiceprezesa ds. Finansowych z dniem 1 lutego 2020 roku na pięcioletnią wspólną kadencję Zarządu, która rozpoczęła się 1 kwietnia 2019 roku.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

19. Inne zdarzenia w trakcie okresu

Inne zdarzenia

Dnia 2 kwietnia 2020 roku, Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników jednostki zależnej Ronson Development Construction Sp. z o.o. zdecydowało o przeznaczeniu zysku netto za 2019 rok w wysokości 12,7 mln złotych na wypłatę dywidendy. Jednocześnie Spółka posiada zobowiązanie wobec Ronson Development Construction Sp. z o.o. z tytułu pożyczki w kwocie 14,9 mln złotych. Strony postanawiają, że Spółka spłaci pożyczkę w kwocie 12,7 mln złotych. Strony dokonują więc potrącenia opisanych powyżej wierzytelności, w wyniku czego wierzytelności te umarzają się wzajemnie. W rezultacie Spółka wciąż posiada zobowiązanie z tytułu pożyczki w kwocie 2,2 mln złotych do spłaty.

Dnia 7 kwietnia 2020 roku Zarząd jednostki zależnej Ronson Development Construction Sp. z o. o. zdecydował się wypłacić Spółce zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy z zysku za rok 2020 w kwocie 22 mln złotych. Zaliczkę wypłacono 7 kwietnia 2020 roku.

COVID – 19

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Spółka, stanęła w obliczu trudnego okresu operacyjnego i związanego z tym ryzyka w związku z rozwojem pandemii COVID-19 w Polsce i na całym świecie.

Spółka i jej Zarząd dokonał analizy wpływu pandemii na działalność Spółki i Grupy i zidentyfikował kilka ryzyk biznesowych i operacyjnych, które mogą potencjalnie istotnie wpłynąć zarówno na krótko- jak i długoterminową działalność operacyjną Spółki:

- potencjalny spadek sprzedaży ze względu na niższy popyt będący wynikiem zaostrzenia dostępu do kredytów hipotecznych w bankach lub wzrostu bezrobocia;
- potencjalne ryzyko opóźnień w realizacji projektów Spółki i Grupy, spowodowane brakiem personelu budowlanego, brakiem surowców lub wydłużeniem procedur administracyjnych oraz opóźnieniami w uzyskaniu pozwoleń na budowę i użytkowanie;
- potencjalne ryzyko związane z pozyskaniem finansowania bankowego dla Spółki lub emisją obligacji na dalszy rozwój Spółki i zakup banku ziemi;
- potencjalny wpływ powyższych zdarzeń na płynność finansową Spółki i Grupy;
- potencjalny wpływ na spełnienie wymaganych kowenantów z tytułu wyemitowanych obligacji.

W 2020 roku powyższe ryzyka były na bieżąco monitorowane przez Zarząd Spółki, przy wyczerpanej pracy pracowników Spółki. Zarząd przyjął i wdrożył środki zapobiegawcze w celu zminimalizowania negatywnego wpływu każdego z powyższych ryzyk.

W wyniku tych działań obecna sytuacja płynnościowa Spółki i Grupy oraz jej sytuacja finansowa jest stabilna i niezmienną w wyniku rozwoju pandemii w Polsce. Spółka utrzymuje bardzo dobre wskaźniki zadłużenia netto do kapitału własnego, które są bardzo ważnymi czynnikami dla naszych inwestorów i posiadaczy obligacji.

Wyniki sprzedażowe Spółki w okresie pandemii sięgnęły 918 lokali (co jest nowym rekordem w historii działalności Grupy), przewyższając oczekiwania i prognozy Spółki na ten rok oraz są znacznie lepsze od wyników osiągniętych w 2019 roku. Spółka dostarczyła również rekordową liczbę lokali w 2020 roku sięgającą 966 lokali w porównaniu do 658 lokali w 2019 roku.

W 2020 roku Spółce udało się wyemitować obligacje o wartości 100 mln zł. Wartość emisji obligacji przekroczyła początkowe wymagania Spółki i pokazała zaufanie naszych inwestorów i obligatariuszy do Spółki i jej działalności.

Spółka nie miała problemów z pozyskaniem finansowania bankowego dla bieżących projektów w przypadku, gdyby było to potrzebne. Na dzień bilansowy Spółka nie wykorzystwała żadnego kredytu.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

19. Inne zdarzenia w trakcie okresu

COVID – 19

W 2020 roku Spółka podpisała kilka ostatecznych umów zakupu oraz zawarła szereg przedwstępnych umów zakupu działek w celu zabezpieczenia średnio- i długoterminowej działalności operacyjnej Grupy.

W przypadku większości projektów, mimo sytuacji związanej z pandemią, Spółce udało się uzyskać na czas wszystkie pozwolenia administracyjne, w tym pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie, które są niezbędne dla jej codziennej działalności.

Zarząd zdaje sobie sprawę z tego, że pomimo dobrych wyników przedstawionych przez Spółkę w 2020 roku, w Polsce nadal panuje niepewność związana z pandemią COVID-19. Zarząd będzie na bieżąco monitorował sytuację i w razie potrzeby podejmował dalsze działania w celu jak największego ograniczenia wpływu COVID-19 na działalność i strategię Spółki i Grupy.

20. Wydarzenia po dacie bilansowej

Skup akcji własnych

Od dnia 31 grudnia 2020 roku do 9 marca 2021 roku Spółka nabyła 78.719 akcji własnych za łączną cenę 118,3 tysięcy złotych. Na dzień 9 marca 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych stanowiących 0,96% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

Obligacje i pożyczki

Dnia 1 lutego 2021 roku Spółka spłaciła 15% obligacji serii U o wartości 4.848 tysięcy złotych. Po tej spłacie nominalna wartość wynosiła 850 złotych na akcję, a łączna wartość pozostałych obligacji serii U wyniosła 27.469 tysięcy złotych.

Zarząd Spółki

Boaz Haim

Prezesa Zarządu

Yaron Shama

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy

Andrzej GutowskiWiceprezes Zarządu,
Dyrektor Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver

Członek Zarządu

Anna RzeczowskaOsoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego**Warszawa, 10 Marca 2021**