

Ronson Development SE

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe
za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku

Zarząd

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*
Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy*
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu*
Alon Haver, *Członek Zarządu*

Rada Nadzorcza

Amos Luzon, *Przewodniczący*
Ofer Kadouri
Alon Kadouri
Przemysław Kowalczyk
Piotr Palenik
Shmuel Rofe

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**Strona****Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020**

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020	1
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 grudnia 2020	2
Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020	3
Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020	4
Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	5

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	6	400.257	223.464
Przychody ze sprzedaży gruntów		-	6.500
Przychody ze sprzedaży usług	6	976	2.654
Przychody		401.233	232.618
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	7	(315.023)	(181.984)
Koszt własny sprzedaży gruntów		-	(6.312)
Koszt własny sprzedaży		(315.023)	(188.296)
Zysk brutto		86.210	44.322
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości	16	(307)	802
Koszty sprzedaży i marketingu	8	(5.928)	(5.803)
Koszty ogólnego zarządu	9	(22.542)	(20.181)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	17	(803)	9.082
Pozostałe koszty	11	(3.401)	(3.763)
Pozostałe dochody	12	1.923	1.734
Wynik z działalności operacyjnej		55.152	26.193
Przychody finansowe	13	558	750
Koszty finansowe	13	(5.168)	(4.862)
Wynik operacji finansowych netto		(4.610)	(4.112)
Zysk/(strata) brutto		50.542	22.081
Podatek dochodowy	14	(10.399)	(4.667)
Zysk/(strata) za rok		40.143	17.414
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody razem		40.143	17.414
Zysk netto/ (strata netto) za rok przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	24	40.143	17.414
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Zysk/(strata) za rok		40.143	17.414
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		40.143	17.414
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowite dochody razem		40.143	17.414
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)	24	163.103.163	163.689.616
<i>W złotych (PLN)</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)	24	0,246	0,106
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)	24	0,246	0,106

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 69 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia		2020	2019
W tysiącach złotych (PLN)	Nota		
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	15	8.797	8.552
Nieruchomości inwestycyjne	16	8.956	10.098
Wartości niematerialne i prawne		39	-
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	17	8.902	10.617
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	9.037	6.935
Grunty przeznaczone pod zabudowę	19	45.486	44.321
Aktywa trwałe razem		81.217	80.523
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19	664.761	718.060
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	37.374	24.745
Zaliczki na grunty		3.700	-
Należności z tytułu podatku dochodowego		338	130
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	17	1.039	1.977
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21	14.239	22.157
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	135.099	95.591
Aktywa obrotowe razem		856.550	862.660
Aktywa razem		937.767	943.183
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał własny	23		
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		157.905	150.278
Akcje własne		(1.613)	(580)
Zyski zatrzymane		211.022	188.293
Kapitał własny ogółem		379.817	350.494
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	25,26	175.382	151.078
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	9.562	9.618
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	28	590	552
Zobowiązania długoterminowe razem		185.534	161.248
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	29	58.347	97.715
Obligacje	25,26	52.625	34.924
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	25, 26	2.065	1.967
Zabezpieczone kredyty bankowe	25,26	-	12.875
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		8.482	2.338
Zaliczki otrzymane	30	224.267	254.970
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		11.734	1.087
Rezerwy	31	994	2.016
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	28	13.902	23.549
Zobowiązania krótkoterminowe razem		372.416	431.441
Zobowiązania razem		557.950	592.689
Pasywa razem		937.767	943.183

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 69 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020**Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym**

Za lata zakończone dnia 31 grudnia 2020 roku i dnia 31 grudnia 2019 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<u>Kapitał zakładowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2020	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494
Całkowite dochody:					
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2020	-	-	-	40.143	40.143
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-	-
Dochody całkowite razem	-	-	-	40.143	40.143
Nabycie akcji własnych	-	-	(1.033)	-	(1.033)
Dywidenda	-	-	-	(9.787)	(9.787)
Przeniesienie wyniku za 2019 rok na kapitał zapasowy	-	7.627	-	(7.627)	-
Stan na dzień 31 grudnia 2020	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<u>Kapitał zakładowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich 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
Całkowite dochody:					
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2019	-	-	-	17.414	17.414
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-	-
Dochody całkowite razem	-	-	-	17.414	17.414
Wyplacona dywidenda	-	-	-	(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 2019 roku wyniósł 1.420 tys. złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych. Dnia 25 stycznia 2020 roku kapitał rezerwowy został zlikwidowany.

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 69 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020

Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2020	2019
W tysiącach złotych (PLN)	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) za rok		40.143	17.414
Korekty uzgadniające zysk roku do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		1.029	983
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		(163)	(802)
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę		1.326	(594)
Koszty finansowe		5.168	4.862
Przychody finansowe		(558)	(750)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych		60	(115)
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		803	(9.082)
Podatek dochodowy	14	10.399	4.667
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	38	46.262	(7.496)
Nabycie projektu Nova Królikarnia	5	(46.914)	(46.069)
Zmiana stanu zaliczek na grunty		(3.700)	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	38	(11.669)	(8.147)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		7.918	(7.838)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	38	17.580	19.566
Zmiana stanu rezerw		(1.022)	(549)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		(30.703)	102.518
Odsetki zapłacone		(8.331)	(12.269)
Odsetki otrzymane		473	582
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)	14	(2.118)	(4.176)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		25.983	52.705
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie nowej Spółki		(1.000)	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(70)	(1.549)
Wpływy z pożyczek udzielonych wspólnemu przedsięwzięciu		3.127	3.450
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		(1.126)	(16.190)
Wpływy z wypłaconych dywidend od podmiotów powiązanych		-	12.836
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		146	115
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1.077	(1.338)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	27	26.029	71.200
Spłata kredytów bankowych	27	(39.217)	(96.754)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	26	96.223	31.560
Wykup obligacji	26	(55.000)	(50.000)
Spłata pożyczek od innych podmiotów		(3.500)	-
Wypłacone dywidendy	23	(9.787)	(9.820)
Zapłata zobowiązań z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania	28	(1.268)	(2.210)
Wykup akcji własnych	23	(1.033)	(580)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		12.447	(56.604)
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		39.508	(5.237)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		95.591	100.828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu(*)		135.099	95.591

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 17.606 tys. złotych oraz 3.829 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 69 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności

- (a) 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. Adres zarejestrowanego biura Spółki jest taki sam jak siedziba Spółki.

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

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 Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. oraz Metlife Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A.. 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 31 grudnia 2020 roku kapitalizacja rynkowa Grupy była niższa od wartości aktywów netto. Chociaż Spółka jest głęboko przekonana, że jest to sytuacja przejściowa spowodowana wieloma różnymi czynnikami, w tym niską płynnością akcji Spółki notowanych na GPW, Zarząd podjął odpowiednie kroki w celu przeglądu aktywów Spółki w celu ustalenia, czy wymagany jest dodatkowy odpis i nie znalazł ku temu żadnych podstaw. Zarząd zweryfikował, że przewidywany potencjał marży w odniesieniu do zapasów jest dodatni. W związku z tym nie zidentyfikowano żadnych przesłanek dla potencjalnej dodatkowej utraty wartości.

- (b) Poniżej oraz na następnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym Skonsolidowanym 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 2020 roku oraz na 31 grudnia 2019 r.

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności

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. ⁽²⁾	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%	-

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności

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 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności

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 Darwin 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 pożytków z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.
- (2) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym 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, zarejestrowanym 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, zarejestrowanym 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, zarejestrowanym 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, zarejestrowanym 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, zarejestrowanym 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 roku. Zmiana nazwy spółki na Ronson Development Studzienna Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS dnia 8 marca 2021 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). 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 2020 roku. Grupa jest świadoma faktu, że nowe standardy i interpretacje zostały opublikowane, ale jak dotąd nie zaczęły obowiązywać. Informacje dotyczące standardów i interpretacji zostały zaprezentowane poniżej.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Ronson Development SE dnia 10 marca 2021 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 2020 roku w polskiej i angielskiej wersji językowej, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa 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.

Grupa 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 Grupę. W ocenie Grupy te standardy nie będą mieć istotnego wpływu na Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych bądź na przewidywalne przyszłe transakcje.

(b) Zasady wyceny

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej. Metody ustalenia wartości godziwej dla celów ujawnień w Informacjach objaśniających zostały opisane w Nocie 3(q), Nocie 16 oraz Nocie 32.

(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).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(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 16 – nieruchomości inwestycyjne
- Nota 18 – rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
- Nota 19 – zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę
- Nota 31 – rezerwy
- Nota 34 – zobowiązania i należności warunkowe

Spółka realizuje projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych w ramach specjalnie utworzonych do tego celu spółkach zależnych. Spółka uwzględnia w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym działania oraz transakcje związane z tymi projektami w oparciu o treść ekonomiczną, a nie formę prawną. 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 kadry zarządzającej 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.

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. 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.

Wycena nieruchomości inwestycyjnej

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Ustalenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej 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 stopa dyskontowa odpowiednia dla tego rodzaju aktywów.

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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(d) Zastosowanie szacunków i osądów

Wycena zobowiązania leasingowego

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.

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 postawie prawdopodobnego czasu wystąpienia oraz poziomu przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu, a także na podstawie przyszłych strategii planowania podatkowego.

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 przepisów 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 znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym wpływie 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 czy reorganizacja grupy.

Grupa 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, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności. Więcej szczegółów dotyczących podatków zostało ujawnionych w Nocie 14 oraz Nocie 18.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(e) Zasady konsolidacji

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Grupy i jej spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2020 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 przejścia 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.

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 nieruchomości 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 ujmowane 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 mieszkalnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie spełnienia zobowiązania do wyświadczenia usługi (tj. po podpisaniu przez kupującego protokołu odbioru technicznego i przekazaniu mu kluczy do lokalu mieszkalnego, w momencie zapłaty pełnej ceny z kontraktu), pod warunkiem, że Grupa uzyskała prawomocne pozwolenie 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, niniejsze przedpłaty ujmowane są jako przychody.

(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 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.

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 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

Uznano, że pierwsza kategoria jest najbardziej adekwatna dla aktywów finansowych Grupy. 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.

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.

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 dożywotnim niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywotnio).

Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów wynikających z umów, 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 dożywotnim 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

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 Grupy. 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, jako koszty finansowe.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe Grupy klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

Kategoria	Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej	Sposób wyceny
Aktywa według zamortyzowanego kosztu	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	Wartość godziwa
	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Metoda zamortyzowanego kosztu
Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	Obligacje	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Zabezpieczone kredyty bankowe	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	Metoda zamortyzowanego kosztu

(d) Rzeczowe aktywa trwałe

(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 bezpośrednio, 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

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

Przewidywany okres użytkowania poszczególnych istotnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi od 2 do 40 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(e) Leasing

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 pierwszego zastosowania. 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 momencie pierwszego ujęcia.

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. 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, Grupa, na mocy obowiązującego prawa, staje się właścicielem gruntów, które dotąd były w jej wieczystym użytkowaniu (Ustawa z dnia 20 lipca 2019 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów). Odąd 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(e) Leasing

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.

(f) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej, która uwzględnia warunki rynkowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały.

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

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania. W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

(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.

(i) Zapasy

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 dla klientów indywidualnych.

Koszty związane z budową projektów ujmowane jako zapas lokali:

- koszty poniesione na realizację projektu lub etapy projektu, który nie jest w stanie zdatnym do sprzedaży (produkcja w toku),
- koszty poniesione w odniesieniu do niesprzedanych lokali, a związanych z projektem lub fazą projektu gotową do sprzedaży (wyroby gotowe).

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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(g) Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

(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 przygotowaniem projektu do realizacji, w 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.

(i) 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.

(j) 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 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 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(k) Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego związane z wytworzeniem składnika zapasów, których przygotowanie do użytkowania bądź sprzedaży wymaga znacznego okresu czasu, 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.

(l) 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.

(m) 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.

(n) 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(o) 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.

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 swój udział w tej zmianie w Sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym. Niezrealizowane zyski i straty będące wynikiem transakcji pomiędzy podmiotami działającymi w ramach wspólnego przedsięwzięcia lub należącymi do Grupy są eliminowane do wysokości udziału 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.

(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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(q) Wartość godziwa

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartości godziwe instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu są ujawnione w Notach 32 i 16.

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 niepowiązаныmi 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 sprzedaż go innemu uczestnikowi rynku, który wykorzysta ten składnik aktywów w najkorzystniejszy sposób.

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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa.

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 oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisany wynik za rok obrotowy zawierają koszty siedziby Spółki, zaś aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzydzielone środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku dochodowego. Nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz obligacje.

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

	Na dzień 31 grudnia 2020												Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane			
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie Wynajem		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Aktywa segmentu	417.474	224.241	57.143	9.797	39.602	-	86.106	-	72.486	-	-	(47.202)	859.648	
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78.119	-	78.119	
Aktywa razem	417.474	224.241	57.143	9.797	39.602	-	86.106	-	72.486	-	78.119	(47.202)	937.767	
Zobowiązania segmentu	187.191	64.058	48.937	1.552	5.601	-	45.123	-	11.047	-	-	(48.937)	314.572	
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243.378	-	243.378	
Zobowiązania razem	187.191	64.058	48.937	1.552	5.601	-	45.123	-	11.047	-	243.378	(48.937)	557.950	

	Na dzień 31 grudnia 2019												Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane			
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie Wynajem		Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
Aktywa segmentu	478.448	108.162	34.104	10.098	90.333	-	88.723	-	100.179	-	-	(21.510)	888.537	
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54.646	-	54.646	
Aktywa razem	478.448	108.162	34.104	10.098	90.333	-	88.723	-	100.179	-	54.646	(21.510)	943.183	
Zobowiązania segmentu	214.686	38.902	22.090	-	49.344	-	50.928	-	37.333	-	-	(22.090)	391.193	
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201.496	-	201.496	
Zobowiązania razem	214.686	38.902	22.090	-	49.344	-	50.928	-	37.333	-	201.496	(22.090)	592.689	

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

4. Sprawozdawczość według segmentów działalności

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020												
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	186.290	28.027	2.065	747	82.924	-	46.600	-	56.645	-	-	(2.065)	401.233
Wynik segmentu	62.931	4.405	(911)	(260)	17.648	-	(395)	-	994	-	-	911	85.322
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.169)	-	(30.169)
Wynik z działalności operacyjnej	62.931	4.405	(911)	(260)	17.648	-	(395)	-	994	-	(30.169)	911	55.153
Przychody/(koszty) finansowe netto	(275)	(450)	(533)	(49)	(44)	-	(414)	-	(110)	-	(3.269)	533	(4.611)
Wynik przed opodatkowaniem	62.655	3.955	(1.444)	(309)	17.604	-	(809)	-	884	-	(33.438)	1.444	50.542
Podatek dochodowy													(10.399)
Zysk za rok													40.143
Nakłady inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	Za rok zakończony 31 grudnia 2019												
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	161.545	15.118	87.190	767	10.392	-	41.621	-	3.175	-	-	(87.190)	232.618
Wynik segmentu	33.558	108	20.688	431	(3.228)	-	5.696	-	1.347	-	-	(11.606)	46.994
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.801)	-	(20.801)
Wynik z działalności operacyjnej	33.558	108	20.688	431	(3.228)	-	5.696	-	1.347	-	(20.801)	(11.606)	26.193
Przychody/(koszty) finansowe netto	(105)	(22)	(216)	(37)	(28)	-	(30)	-	(17)	-	(3.873)	216	(4.112)
Wynik przed opodatkowaniem	33.453	86	20.472	394	(3.256)	-	5.666	-	1.330	-	(24.674)	(11.390)	22.081
Podatek dochodowy													(4.667)
Zysk za rok													17.414
Nakłady inwestycyjne	830	-	-	-	-	-	317	-	-	-	402	-	1.549

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

5. Nabycie projektu Nova Królikarnia

W dniu 10 kwietnia 2018, Spółka dokonała przejęcia udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom celowym projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących inwestycję pod nazwą Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln złotych na podstawie umowy sprzedaży akcji zawartej ze spółką Global City Holdings B.V. ("GCH"). Projekt Nova Królikarnia znajduje się przy ulicy Jaśminowej w Warszawie i obejmuje 197 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 19.500 m² (w skład których na dzień transakcji wchodziły projekty ukończone zawierające 53 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 4.950 m², projekty w trakcie budowy zawierające 126 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 11.150 m² oraz projekty w trakcie przygotowania zawierające 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.400 m²). Całość kwoty została uregulowana do dnia 31 grudnia 2019 roku.

Ponadto, Spółka oraz GCH zawarły umowy opcji kupna na łączną kwotę 78,9 mln złotych, w ramach których Spółce zostały przyznane trzy opcje kupna umożliwiające zakup udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia. Realizacja transakcji pozwala Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m².

Pakiet standardowych zabezpieczeń takich jak hipoteka, zastawy udziałów oraz dobrowolne poddanie się egzekucji zostały ustanowione na rzecz GCH w celu zabezpieczenia zobowiązań Spółki, wynikającej z umowy kupna-sprzedaży oraz umowy opcji kupna. Ponadto Spółka uzgodniła z GCH, że będzie nadal w całości zarządzać projektem Nova Królikarnia, w tym również etapami projektów, które są związane z opcjami kupna.

W dniu 5 kwietnia 2019 roku Spółka wykonała pierwszą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 33,9 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w czterech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 84 lokale o łącznej powierzchni 9.200 m². Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za pierwszą opcję kupna, zgodnie z którym zapłatę ceny podzielono na trzy raty: kwota 7,0 mln złotych została zapłacona w kwietniu 2019 roku, 16,9 mln złotych została zapłacona w październiku 2019 roku oraz 10,0 mln złotych została zapłacona w październiku 2020 roku.

W dniu 7 października 2019 roku Spółka wykonała drugą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 35,1 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w trzech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 44 lokale o łącznej powierzchni 9.000 m². Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za drugą opcję kupna, zgodnie z którym zapłatę ceny podzielono na trzy raty: kwota 8,1 mln złotych została zapłacona w październiku 2019 roku, 5,0 mln złotych została zapłacona w lutym 2020 roku oraz 22,0 mln złotych została zapłacona w kwietniu 2020 roku.

Dnia 9 kwietnia 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) wykonała ostatnią (trzecią) opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna o łącznej wartości 9,9 mln złotych nabywając spółkę projektową posiadającą nieruchomość w ramach projektu Nova Królikarnia o łącznej powierzchni 3.300 m². Cała kwota za realizację trzeciej opcji kupna w wysokości 9,9 mln została zapłacona w kwietniu 2020 roku.

Wszystkie płatności z tytułu realizacji trzech opcji kupna zostały wykonane zgodnie z powyższym harmonogramem. Na dzień 31 grudnia 2020 roku zobowiązania z tytułu nabycia Projektu Nova Królikarnia zostały zredukowane do zera.

Spółka mogła zostać obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeżeli opcje kupna nie zostaną zrealizowane zgodnie z wcześniejszymi postanowieniami. Na dzień 31 grudnia 2020 roku w wyniku wykonania wszystkich trzech opcji kupna, wartość ta została zredukowana do zera.

Poniższa tabela przedstawia analizę przepływów pieniężnych w związku z wykonaniem opcji nabycia projektu Nova Królikarnia:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Opłata za nabycie (Nova Królikarnia)	-	13.000
Opłata za nabycie (Pierwsza Opcja Kupna)	10.000	23.916
Opłata za nabycie (Druga Opcja Kupna)	27.000	8.084
Opłata za nabycie (Trzecia Opcja Kupna)	9.900	-
Koszty transakcji	22	1.071
Pomniejszono o: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w dniu transakcji	-	(2)
Przepływy pieniężne netto	46.922	46.069

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

6. Przychody

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, po wcześniejszym sfinalizowaniu procesu budowlanego i wydaniu pozwolenia na użytkowanie, pod warunkiem, że cała kwota wynikająca z umowy sprzedaży została przez klienta opłacona. Umowy z klientami nie zawierają zmiennych elementów wynagrodzenia. Zdaniem Grupy, umowy nie posiadają istotnego 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 30.

Tabela poniżej przedstawia podział przychodów z tytułu projektów mieszkaniowych w podziale na projekty:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
City Link III	149.448	30.950
Grunwald2	80.916	-
Miasto Marina	46.485	4.356
Panoramika IV	28.888	2.241
Miasto Moje III	33.388	-
Panoramika V	27.757	-
Nova Królikarnia 2c	18.584	-
Miasto Moje I&II	1.446	51.979
Nova Królikarnia 2b	4.074	50.998
Nova Królikarnia 1d	2.237	28.162
Vitalia I & II	-	29.763
Chilli IV	-	6.103
Moko	-	8.847
Młody Grunwald	1.248	3.775
Pozostałe projekty	5.786	6.290
Przychody razem	400.257	223.464

(1) Pozostałe przychody związane są ze sprzedażą 7 lokali, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich ukończonych w latach poprzednich oraz z przychodami z tytułu najmu.

Przychody ze sprzedaży usług związane są z przychodami z tytułu opłat za usługi zarządzania świadczone dla wspólnych przedsięwzięć. Przychody z tytułu sprzedaży usług wyniosły 976 tys. złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku i 2.654 tys. złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

7. Koszt własny sprzedaży

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
City Link III	91.999	18.955
Grunwald2	62.265	-
Miasto Marina	46.472	4.356
Panoramika IV	28.639	2.241
Miasto Moje III	27.546	-
Panoramika V	27.034	-
Nova Królikarnia 2c	16.856	-
Miasto Moje I&II	1.127	40.632
Nova Królikarnia 2b	3.676	45.909
Nova Królikarnia 1d	1.845	24.124
Vitalia I & II	-	24.644
Chilli IV	-	5.878
Moko	-	6.545
Młody Grunwald	1.199	3.775
Pozostałe (stare) projekty	5.041	5.519
Odpis/(odwrócenie odpisu) aktualizującego wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ⁽¹⁾	1.325	(594)
Koszt własny sprzedaży razem	315.023	181.984

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 19.

8. Koszty sprzedaży i marketing

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty reklamy	4.684	4.560
Amortyzacja	385	509
Pozostałe	859	734
Koszty sprzedaży i marketingu razem	5.928	5.803

9. Koszty administracyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>			
	<i>Nota</i>		
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	10	15.762	14.450
Usługi obce		3.007	2.889
Opłaty konsultingowe dla głównego akcjonariusza		865	840
Zużycie materiałów i energii		628	653
Amortyzacja		644	474
Podatki i opłaty		1.336	157
Pozostałe		300	718
Koszty administracyjne razem		22.542	20.181

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

10. Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenia	13.746	12.489
Ubezpieczenia społeczne oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	2.016	1.961
Razem wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	15.762	14.450
Średnia liczba zatrudnionych	74	73

11. Pozostałe koszty

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty utrzymania niesprzedanych mieszkań	1.463	1.344
Koszty napraw gwarancyjnych	548	1.087
Koszty kar umownych i odszkodowań	106	274
Rozliczenie podatku VAT za poprzednie i bieżący okres	-	399
Odpis aktualizujący należności	1.081	163
Koszty badań rynkowych dot. nowych projektów	-	63
Pozostałe koszty	202	433
Pozostałe koszty razem	3.401	3.763

12. Pozostałe przychody

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody z tytułu kar umownych i odszkodowań	299	337
Przychody z wynajmu niesprzedanych mieszkań	455	706
Zysk netto ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	321	115
Zwrot nadpłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania za poprzednie lata	-	508
Pozostałe dochody	847	68
Pozostałe przychody razem	1.923	1.734

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

13. Przychody i koszty finansowe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Kwota skapitalizowana (zgodnie z MSSF 16)	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Odsetki od udzielonych pożyczek	375	-	-	375
Odsetki od lokat bankowych	133	-	-	133
Pozostałe przychody finansowe	50	-	-	50
Przychody finansowe	558	-	-	558
Odsetki od zobowiązań finansowych	(8.428)	5.156	-	(3.272)
Opłaty i prowizje	(2.943)	1.718	-	(1.225)
Pozostałe koszty finansowe	(639)	-	-	(639)
Koszty finansowe	(12.011)	6.875	-	(5.136)
Koszty finansowe od zobowiązania z tytułu leasingu	(949)	-	917	(32)
Koszty finansowe netto	(12.401)	6.875	917	(4.610)

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Kwota skapitalizowana (zgodnie z MSSF 16)	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Odsetki od udzielonych pożyczek	257	-	-	257
Odsetki od lokat bankowych	396	-	-	396
Pozostałe przychody finansowe	97	-	-	97
Przychody finansowe	750	-	-	750
Odsetki od zobowiązań finansowych	(11.013)	7.187	-	(3.826)
Opłaty i prowizje	(2.651)	1.766	-	(885)
Pozostałe koszty finansowe	(221)	106	-	(115)
Koszty finansowe	(13.885)	9.059	-	(4.826)
Koszty finansowe od zobowiązania z tytułu leasingu	(2.141)	-	2.105	(36)
Koszty finansowe netto	(15.276)	9.059	2.105	(4.112)

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

14. Podatek dochodowy

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	12.558	3.438
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	-	363
Bieżący podatek dochodowy razem	12.558	3.801
Podatek odroczoney		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(792)	932
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(1.367)	(66)
Odroczony podatek dochodowy razem	(2.159)	866
Podatek dochodowy razem	10.399	4.667

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zysk/(strata) za rok	40.143	17.414
Podatek dochodowy	10.399	4.667
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	50.542	22.081
Podatek dochodowy zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%)	9.603	4.195
Efekt podatkowy:		
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(334)	363
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	368	567
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego strat podatkowych w Polsce	315	938
Korzyści podatkowe związane z restrukturyzacją Grupy z lat ubiegłych	(452)	(2.422)
Rozliczenie transakcji Nova Królikarnia ⁽¹⁾	735	1.770
Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku w poprzednich okresach	-	(325)
Odpis aktywa z tytułu podatku odroczonego	506	-
Pozostałe różnice	(342)	(419)
Podatek dochodowy za okres	10.399	4.667
Efektywna stawka podatkowa	20,57%	21,14%

(1) Efekt rozliczenia różnicy pomiędzy ceną nabycia (w tym również kosztów transakcji) a wartością aktywów Grupy Nova, w stosunku do których rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie była rozpoznana na bazie wyjątku w zakresie początkowego ujęcia (MSR 12 par. 15(b)).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

15. Rzeczowe aktywa trwałe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Koszt lub uznany koszt				
Stan na dzień 1 stycznia	1.510	3.374	8.632	13.516
Zwiększenia	-	70	1.473	1.543
Sprzedaż i zbycia	(480)	-	-	(480)
Bilans zamknięcia	1.030	3.444	10.105	14.579
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	582	2.435	1.947	4.964
Amortyzacja za okres	237	525	267	1.029
Sprzedaż i zbycia	(211)	-	-	(211)
Bilans zamknięcia	608	2.960	2.214	5.782
Wartości księgowe				
Na dzień 1 stycznia	928	939	6.685	8.552
Bilans zamknięcia	422	484	7.891	8.797

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019

	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Koszt lub uznany koszt				
Stan na dzień 1 stycznia	1.220	2.941	8.116	12.277
Zwiększenia	600	433	516	1.549
Sprzedaż i zbycia	(310)	-	-	(310)
Bilans zamknięcia	1.510	3.374	8.632	13.516
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	669	1.897	1.725	4.291
Amortyzacja za okres	223	538	222	983
Sprzedaż i zbycia	(310)	-	-	(310)
Bilans zamknięcia	582	2.435	1.947	4.964
Wartości księgowe				
Na dzień 1 stycznia	551	1.044	6.391	7.986
Bilans zamknięcia	928	939	6.685	8.552

Na dzień 31 grudnia 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku Rzeczowe aktywa trwałe o wartości 6.489 tys. złotych i 5.402 tys. złotych odpowiednio zostały przeznaczone na zabezpieczenie obligacji serii R.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2020 roku i dnia 31 grudnia 2019 roku Grupa nie dokonywała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Nieruchomości inwestycyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Stan na dzień 1 stycznia	10.098	8.743
Korekta z tytułu MSSF 16	(8)	553
Przeniesienie na Rzeczowe aktywa trwałe	(827)	-
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	(307)	802
Stan na dzień 31 grudnia, w tym:	8.956	10.098
<i>Koszt</i>	<i>3.646</i>	<i>4.058</i>
<i>MSSF 16</i>	<i>545</i>	<i>553</i>
<i>Korekta wartości godziwej</i>	<i>4.765</i>	<i>5.487</i>

Na dzień 31 grudnia 2020 nieruchomości inwestycyjne obejmowały nieruchomość utrzymywaną w celu czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu oraz wzrostu wartości, które jednocześnie nie były zajmowane przez Grupę. Na nieruchomości inwestycyjne składały 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 nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia – („Bielany IP”).

Nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2020 na podstawie wyceny przygotowanej przez niezależnego rzeczoznawcę, posiadającego odpowiednie uprawnienia, metodą zdyskontowanych przepływów na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Na 31 grudnia 2020 roku nieruchomość inwestycyjna na Bielanych (Bielany IP) została wyceniona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy założeniu rocznej stopy dyskontowej równej 7% (w sześcioletnim okresie objętym prognozą), końcowej stopy kapitalizacji równej 7,5%, oraz miesięcznej stawki czynszu na poziomie 45 złotych/m². Zakładając wykorzystanie przy wycenie na dzień 31 grudnia 2020 roku stopy dyskontowej wyższej o 100 punktów bazowych wartość nieruchomości byłaby o 10% niższa. W takim przypadku kapitał Spółki przypadający akcjonariuszom spadłby o 874 tys. złotych.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 i dnia 31 grudnia 2019 przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 757 tysięcy złotych i 767 tysięcy złotych, odpowiednio.

Nieruchomości inwestycyjne są obecnie wynajęte.

Nieruchomości inwestycyjne służą jako zabezpieczenie obligacji serii R.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

17. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Na dzień 31 grudnia

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2020	2019
Udzielone pożyczki	11.634	12.311
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(1.693)	283
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	9.941	12.594
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(1.039)	(1.977)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	8.902	10.617

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia obejmują 50% udziałów w czterech spółkach wspólnego przedsięwzięcia:

- Ronson IS sp. z o.o. oraz Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k., spółki te są zaangażowane w budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w Warszawie w projektach City Link I i II,
 - Coralchief Sp. z o.o. i Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k., spółki prowadzące projekt Wilanów Tulip.
- Inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia ujmowane są metodą praw własności.

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

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2020	2019
Bilans otwarcia	(572)	3.439
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		
Wynik netto wspólnego przedsięwzięcia za dany rok	(1.121)	8.825
Kompensata wyniku netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia z tytułu odsetek między jednostkami powiązаныmi	318	257
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(803)	9.082
Wyplacona dywidenda	-	(12.836)
Saldo zamknięcia przed kompensatą	(1.375)	(315)
Odwrócenie kompensacji odsetek wewnątrzgrupowych narosłych w ciągu roku	(318)	(257)
Bilans zamknięcia	(1.693)	(572)
Kompensacja wyniku ujemnego z inwestycji we wspólne przedsięwzięcia za dany rok	-	855
Bilans zamknięcia	(1.693)	283

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

17. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

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

Na dzień 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Aktywa		
Środki trwałe	40	98
Zapasy	52.026	26.011
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1.942	2.511
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	3.177	2.560
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	-	1.977
Pozostałe aktywa	-	947
Zobowiązania		
Pożyczki od udziałowców	(28.476)	(26.143)
Zaliczki otrzymane	(24.760)	(4.620)
Pozostałe zobowiązania	(7.335)	(4.485)
Kapitał własny	(3.386)	(1.144)
Udział Spółki	(1.693)	(572)

Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w ramach wspólnego przedsięwzięcia:

Na dzień 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody	2.065	87.190
Koszt własny sprzedaży	(1.511)	(65.300)
Zysk brutto	554	21.890
Koszty administracyjne	(1.123)	(3.058)
Koszty sprzedaży i marketingu	(627)	(429)
Pozostałe przychody/(koszty)	(215)	(277)
Przychody finansowe	12	75
Koszty finansowe	(843)	(548)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	(2.242)	17.653
Podatek dochodowy	-	(1)
Zysk netto (działalność kontynuowana)	(2.242)	17.652
Całkowite dochody w roku obrotowym (działalność kontynuowana)	(2.242)	17.652
Udział Spółki w zysku/(stracie) za rok	(1.121)	8.825

(1) W tym opłata za zarządzanie dla Grupy, która wyniosła 976 tys. złotych i 2.564 tys. złotych odpowiednio w latach zakończonych 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

17. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia

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

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2020	2019
Bilans otwarcia	13.166	-
Udzielone pożyczki	1.126	16.190
Spłacone pożyczki	(3.107)	(3.450)
Naliczone odsetki	595	514
Odsetki zapłacone	(146)	(88)
Saldo zamknięcia przed kompensacją	11.634	13.166
Kompensacja wyniku ujemnego z inwestycji we wspólne przedsięwzięcia za dany rok	-	(855)
Saldo zamknięcia po kompensacji	11.634	12.311

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, z kwoty pożyczek udzielonych spółkom joint venture (w kwocie 11.634 tys. złotych – przed kompensatą) łączna wartość 1.039 tysięcy złotych jest wymagana nie później niż do dnia 31 grudnia 2021 roku. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom joint venture nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki joint venture i są prezentowane w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w ramach aktywów obrotowych jako „Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu”.

Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według zmiennej stopy procentowej: WIBOR 3M plus marża 4%.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

18. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

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 2020	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans na 31 grudnia 2020
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Niewykorzystane straty podatkowe	2.124	1.367	3.491
Naliczone odsetki	3.704	856	4.560
Rezerwa na koszty okresu	657	62	719
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.452	(850)	1.602
Pozostałe*	4.106	(438)	3.668
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	13.043	997	14.040
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	13.732	(947)	12.785
Naliczone odsetki	437	(271)	166
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.042	(11)	1.031
Pozostałe	515	67	582
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	15.726	(1.162)	14.564
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 14)		(2.159)	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.043		14.040
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15.726		14.564
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(6.108)		(5.003)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	6.935		9.037
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	9.618		9.562

* W tym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

18. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans na 1 stycznia 2019	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans na 31 grudnia 2019
Niewykorzystane straty podatkowe	2.058	66	2.124
Naliczone odsetki	2.348	1.356	3.704
Rezerwa na koszty okresu	777	(120)	657
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.788	(336)	2.452
Pozostałe*	1.437	2.669	4.106
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	9.408	3.635	13.043
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	9.521	4.211	13.732
Naliczone odsetki	-	437	437
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	152	1.042
Pozostałe	814	(299)	515
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	11.225	4.501	15.726
Łączna zmiana podatku odroczonego		866	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9.408		13.043
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11.225		15.726
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(3.877)		(6.108)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	5.531		6.935
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	7.348		9.618

* W tym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji.

Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego

Oceniając możliwości realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego, Zarząd bierze pod uwagę czy jest bardziej prawdopodobne niż nie, że część lub całość aktywów z tytułu podatku odroczonego 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 73.895 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

18. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania

Na dzień 31 grudnia	2020			2019		
	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 2015 r	-	-	-	3	47	50
Niewykorzystane straty za 2016 r	2	126	129	-	145	145
Niewykorzystane straty za 2017 r	6.318	87	6.405	3.950	4.086	8.036
Niewykorzystane straty za 2018 r	3.228	222	3.450	4.050	386	4.436
Niewykorzystane straty za 2019 r	2.894	610	3.504	3.179	965	4.144
Niewykorzystane straty za 2020 r	5.931	2.880	8.811	-	-	-
Razem niewykorzystane straty podatkowe	18.373	3.926	22.299	11.182	5.629	16.811

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania wygasają w następujących okresach:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2020
2021	2.267
2022	1.137
2023	86
2024	2
2025	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego wynikające z niewykorzystanych strat podatkowych razem	3.491

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 2019	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2019	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2020
Straty podatkowe	154	(22)	938	1.070	(9)	(315)	746
Razem	154	(22)	938	1.070	(9)	(315)	746

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 2020 jest szacowana na 4.584 tysięcy złotych (na dzień 31 grudnia 2019: 5.035 tysięcy złotych).

Nierozpoznane rezerwy z tytułu podatku odroczonego

Nierozpoznane rezerwy z tytułu podatku odroczonego w odniesieniu do nabycia projektu Nova Królikarnia (MSR 12 par. 15(b)) wynoszą 840 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2020.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

19. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2020

Zapasy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesione z/na grunty przeznaczone pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2020
Wydatki związane z zakupem gruntu	293.592	1.443	(34.804)	34.199	294.430
Koszty prac budowlanych	131.467	(1.640)	(158.306)	223.018	194.539
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.408	(1.507)	(4.036)	1.895	16.760
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	32.291	3.312	(7.633)	6.875	34.844
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	1.656	-	(164)	1.266	2.758
Pozostałe	4.426	64	(2.320)	1.669	3.839
Produkcja w toku	483.840	1.672	(207.263)	268.921	547.170

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesienie z produkcji w toku	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2020
Wyroby gotowe	217.123	207.263	(314.967)	109.419

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Przeniesione z/na grunty przeznaczone pod zabudowę	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2020
			Odwrócenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(6.023)	(4.330)	680	4.170	(5.503)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Pierwsze wdrożenie/ korekta zgodnie z MSSF 16	Amortyzacja	Przeniesienie do pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2020
Prawo do użytkowania wieczystego gruntu	23.120	-	(268)	(9.177)	13.675

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	718.060				664.761
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 28.

(2) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 4,50%.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

19. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2019

Zapasy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2020	Nabycie projektu Nova Królikarnia ⁽¹⁾	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2020
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.484	70.108	(74.596)	3.596	293.592
Koszty prac budowlanych	172.340	-	(221.401)	180.528	131.467
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.359	-	(6.661)	6.710	20.408
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	36.205	-	(12.973)	9.059	32.291
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu	-	-	(889)	2.545	1.656
Pozostałe	4.772	-	(3.543)	3.197	4.426
Produkcja w toku	528.160	70.108	(320.063)	205.635	483.840

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Przeniesienie z produkcji w toku	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2019
Wyroby gotowe	78.491	320.063	(181.431)	217.123

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Odwrocenie	Wykorzystanie	Na dzień 31 grudnia 2019
Odpis aktualizujący	(9.724)	2.524	1.177	(6.023)	

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Pierwsze wdrożenie/ korekta zgodnie z MSSF 16	Amortyzacja	Przeniesienie do pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2019
Prawo do użytkowania wieczystego gruntu	-	25.872	(440)	(2.312)	23.120

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	596.927				718.060
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 5.

(2) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,78%.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

19. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty przeznaczone pod zabudowę

W grudniu 2020 roku grunty zakupione pod zabudowę na których budowa nie jest planowana 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:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	44.321	46.227
Przeniesione z Zapasów	31.920	-
Zwiększenia	(28.750)	24
Odpis aktualizujący	(2.005)	(1.930)
Bilans zamknięcia	45.486	44.321
W tym:		
Wartość księgowa	50.043	51.203
Odpis aktualizujący	(4.557)	(6.882)
Bilans zamknięcia	45.486	44.321

Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę:

Zarząd ocenił wartość sprzedaży netto możliwą do uzyskania zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę i pomniejszył wycenę bilansową w przypadku, gdy wartość netto możliwa do uzyskania była niższa od kosztu wytworzenia. W związku z sytuacją na rynku nieruchomości, na którym Grupa prowadzi działalność, w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2020 roku oraz dnia 31 grudnia 2019 roku, Grupa przeprowadziła analizę zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę pod kątem ich wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania na podstawie najbardziej wiarygodnych dostępnych danych.

W wyniku przeprowadzonej analizy Grupa odwróciła odpis z tytułu aktualizacji w wysokości 4.849 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2020, oraz dokonała odpisu w wysokości 2.005 tys. złotych. Wartość ta została ujęta jako część kosztu własnego sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 Grupa dokonała odpisu aktualizacyjnego netto na kwotę 594 tys. złotych. Grupa zbadała możliwy odpis na każdy projekt oddzielnie, biorąc pod uwagę planowane zyski na projektach.

Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę jest następująca:

Na dzień 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
W koszcie wytworzenia	640.348	610.829
W wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	69.899	151.552
Zapasy i grunty przeznaczonych pod zabudowę razem	710.247	762.381

Szczegóły dotyczące zobowiązań warunkowych w stosunku do generalnych wykonawców z tytułu usług budowlanych opisano w Nocie 34. Szczegóły dotyczące wartości bilansowej zapasów gruntów przeznaczonych pod zabudowę użytych do zabezpieczenia kredytów bankowych oraz obligacji serii R i U opisano w Nocie 25.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	12.748	12.361
Należności z tytułu dostaw i usług	8.649	3.696
Należności z tytułu dostaw i usług - MSSF 16	1.377	1.753
Wadium	1.437	1.437
Depozyt notarialny ⁽²⁾	6.765	-
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	6.398	5.498
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	37.374	24.745

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 3.

(2) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 40.

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2020 roku oraz dnia 31 grudnia 2019 roku Grupa odpisała nieodzyskiwalne należności ujęte w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe” odpowiednio w kwotach: 999 tysięcy złotych oraz 163 tysięcy złotych.

21. 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.

22. 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	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	112.127	59.982
Depozyty krótkoterminowe	5.366	31.780
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	17.606	3.829
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	135.099	95.591

Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych naliczane są na podstawie zmiennej stopy procentowej opartej na dziennej stopie depozytowej banku. Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku Grupa utrzymywała depozyty w kwotach odpowiednio 0 tysięcy złotych oraz 45.269 tysięcy złotych, natomiast stopy oprocentowania tych depozytów zawierały się w przedziałach, odpowiednio: 0,25%-1,16% oraz 0,85% - 1,10%. Termin zapadalności krótkoterminowych depozytów wynosi od jednego dnia do trzech miesięcy i zależy od zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne. Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku stopa procentowa dla krótkoterminowych depozytów zawierała się w przedziale, odpowiednio: 0,00%-0,44% oraz 0,35% - 1,2%.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowią zastaw na rzecz banków jako zabezpieczenie kredytów z tytułu budowy. Informacja na temat wartości godziwej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów - patrz Nota 32.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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 zwykłych 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 Sądowego, prawo głosu nie jest wykonywane.

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

Akcje własne

W dniu 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia planu zakupu akcji oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby tego planu. Na podstawie tej uchwały Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraziło zgodę i upoważniło Zarząd Spółki do zakupu w pełni opłaconych akcji zwykłych na okaziciela Spółki. W celu sfinansowania nabycia akcji własnych poprzez program nabywania akcji własnych został utworzony kapitał rezerwowo (w ramach zysków zatrzymanych) w kwocie 2.0 mln złotych. Kapitał rezerwowo był zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Od 1 stycznia 2020 roku do dnia 24 stycznia 2020 roku Spółka nabyła 59.622 akcje własne za łączną kwotę 50,2 tysiące złotych. Kapitał rezerwowo na dzień 24 stycznia 2020 roku wyniósł 1.573 tysiące złotych i został zaprezentowany w zyskach zatrzymanych. Na dzień 25 stycznia 2020 roku kapitał rezerwowo 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 zakończonego 31 grudnia 2020 roku Spółka nabyła 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.

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 zależeć 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 w wysokości 7.627 tysięcy złotych za rok 2019 przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

Dywidenda w wysokości 9.787 tys. zł została wypłacona 24 sierpnia 2020 roku (w 2019 roku: 9.820 tysięcy złotych).

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Kapitał własny

Proponowany podział zysku

Zarząd, zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, rozważy zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które odbędzie się w 2021 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.

24. Zysk netto na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk na 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 rozważających na akcje zwykłe. W roku 2020 oraz 2019 takie instrumenty nie wystąpiły.

Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowa):

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>(w tysiącach złotych)</i>		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	40.143	17.414
Stan na początek roku	163.335.913	164.010.813
Akcje własne - średnioważona liczba akcji	(232.750)	(321.197)
Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowe)	163.103.163	163.689.616
Podstawowy zysk na akcję	0,246	0,106

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

25. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji

Na dzień 31 grudnia		2020	2019
W tysiącach złotych (PLN)	Nota		
Obligacje	26	230.072	187.969
Zabezpieczone kredyty bankowe		-	12.875
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek razem		230.072	200.844

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 36.

Zobowiązania na dzień 31 grudnia 2020:

W tysiącach złotych (PLN)	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii R	PLN	Wibor + 2,85%	2021	47.859	151	(81)	47.929
Obligacje serii T	PLN	Wibor + 3,50%	2022	50.000	277	(233)	50.045
Obligacje serii U ⁽¹⁾	PLN	Wibor + 3,50%	2023	32.317	512	(334)	32.495
Obligacje serii V	PLN	Wibor + 4,30%	2024	100.000	1.124	(1.521)	99.604
Razem				230.176	2.065	(2.168)	230.072

- Obligacje serii U podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych.
- Obligacje serii V podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w listopadzie 2023 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2024 roku.

Zobowiązania na dzień 31 grudnia 2019:

W tysiącach złotych (PLN)	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii M	PLN	Wibor + 3,65%	2020	10.000	191	(7)	10.184
Obligacje serii P	PLN	5,25%	2020	10.000	62	(30)	10.032
Obligacje serii Q	PLN	Wibor + 3,50%	2020	15.000	337	(38)	15.299
Obligacje serii R	PLN	Wibor + 2,85%	2021	50.000	235	(286)	49.949
Obligacje serii S	PLN	Wibor + 3,40%	2021	20.000	34	(54)	19.980
Obligacje serii T	PLN	Wibor + 3,50%	2022	50.000	391	(405)	49.986
Obligacje serii U ⁽¹⁾	PLN	Wibor + 3,50%	2023	32.317	717	(495)	32.539
Suma pośrednia (obligacje)				187.317	1.967	(1.315)	187.969
Kredyty bankowe	PLN	Wibor + 2,54%	2021	5.802	-	(205)	5.597
Kredyty bankowe	PLN	Wibor + 2,7%	2021	7.431	10	(163)	7.278
Suma pośrednia (kredyty bankowe)⁽²⁾				13.233	10	(368)	12.875
Razem				200.550	1.977	(1.683)	200.844

- Obligacje serii U podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych.
- Zgodnie z prognozowanymi przepływami pieniężnymi, Grupa planuje spłacić zaległe kredyty bankowe w trakcie roku 2020, dlatego kredyty bankowe są prezentowane Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako Zobowiązania krótkoterminowe.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

25. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji

Wartość bilansowa aktywów zabezpieczających otrzymane kredyty bankowe oraz obligacje serii R i U:

Na dzień 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	106.028	229.492
Nieruchomości inwestycyjne	8.411	10.098
Rzeczowe aktywa trwałe	9.727	5.402
Wartość bilansowa aktywów zabezpieczających	124.166	244.992
Razem obligacje zabezpieczone aktywami	80.424	95.363
Wskaźnik zabezpieczenia*	154,4%	256,9%
* Wymagany wskaźniki zabezpieczenia dla obligacji serii R, zgodnie z Warunkami emisji obligacji musi być większy niż 125%		
* Wymagany wskaźniki zabezpieczenia dla obligacji serii U, zgodnie z Warunkami emisji obligacji musi być większy niż 150%		

26. Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	187.969	205.547
Wykup obligacji	(57.141)	(50.000)
Wpływy z emisji obligacji	100.000	32.317
Koszty emisji zapłacone za okres bieżący	(1.636)	(757)
Koszty emisji (wycena zamortyzowanym kosztem)	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

W trakcie roku zakończony 31 grudnia 2020 roku, Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii V o łącznej wartości nominalnej 100.000 tysięcy złotych.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku wszystkie kowenanty były spełnione.

Obligacje serii R są zabezpieczone hipoteką ustanowioną przez podmioty zależne od Spółki do kwoty 75.000 tysięcy złotych. W celu zabezpieczenia obligacji serii U ustanowiono hipoteką łączną do sumy wynoszącej 150 procent łącznej wartości nominalnej obligacji serii U (tj. na dzień emisji tych obligacji 48.476 tysięcy złotych). Działki, na których ustanowiono powyższą hipotekę i będące jej przedmiotem na dzień 31 grudnia 2020 roku, zostały wycenione na kwotę 124.544 tysięcy złotych (wg wycen przygotowanych w maju 2020 roku). Obligacje serii T i V nie są zabezpieczone.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

26. Obligacje

Seria V

Dnia 2 października 2020 roku Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii V o łącznej wartości 100.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej.

Odsetki są płatne co pół roku, w kwietniu i październiku, aż do terminu wykupu. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej w stosunku do każdej Obligacji w dwóch ratach: pierwszej na koniec VI okresu odsetkowego, 2 października 2023 r., w wysokości 40% wartości nominalnej Obligacji oraz drugiej 2 kwietnia 2024 roku poprzez zapłatę pozostałej części wartości nominalnej. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych i marżę w wysokości 4,3%.

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 nominalnej. Rozliczenie tych transakcji nastąpiło bezgotówkowo (przez potrącenie z ceną emisyjną obligacji serii V), z wyjątkiem naliczonych odsetek od obligacji serii R, które zostały zapłacone przez Spółkę.

Dnia 5 października 2020 roku Spółka podpisała ostateczną umowę wcześniejszego odkupu wszystkich obligacji serii S, wyemitowanych dnia 14 czerwca 2017 roku, t.j. 20.000 obligacji, o jednostkowej wartości nominalnej w wysokości 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej 20,0 mln złotych. Powyższe obligacje zostały odkupione przez Spółkę za cenę niższą od wartości nominalnej, tj. 990 złotych za jedną obligację, tj. łącznie za 19,8 mln złotych. Ponadto Spółka wypłaciła odsetki w terminie wcześniejszego wykupu w wysokości 10,92 złotych za 1 wykupioną obligację.

Obligacje spłacone w ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2020 roku:

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.

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 nominalnej. Po tych spłatach łączna wartość obligacji serii R wyniosła 47.859 tysięcy złotych.

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.

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii :

Serie R:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R 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.

Wskaźnik zadłużenia netto nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz środki pieniężne zapłacone przez klientów Spółki, zablokowane tymczasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, do limitu 40 mln złotych).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

26. Obligacje

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii :

Serie R:

Kapitał – oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy w rozumieniu pozycji „Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej ” pomniejszoną o wartość aktywów nieposiadających formy materialnej (z wyłączeniem aktywów finansowych i należności), w tym w szczególności: o (i) aktywa niematerialne i prawne, wartość firmy oraz o (ii) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego pomniejszone o wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jednak przy założeniu że saldo tych dwóch wartości ma wartość dodatnią. W przypadku gdy saldo aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujemna, korekta opisana w punkcie (ii) powyżej wynosi zero.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	31 grudnia 2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	89.216
Kapitał	379.817
Wskaźnik zadłużenia netto	23,5%

Serie T, U i V:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii T, U i V 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.

Wskaźnik zadłużenia netto nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz środki pieniężne zapłacone przez klientów Spółki, zablokowane tymczasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe).

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	31 grudnia 2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	89.216
Kapitał	379.817
Wskaźnik zadłużenia netto	23,5%

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

26. Obligacje

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii :

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 uwzględni wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji wskaźników finansowych.

Pozostałe kowenanty:

Serie R, T, U i V:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R, T, U i V transakcje z jednostkami powiązanymi (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązanymi (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 roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły 864 tysięcy złotych. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 35.

27. Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniższa tabela przedstawia ruchy na zabezpieczonych kredytach bankowych:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Saldo otwarcia	12.875	37.687
Otrzymane kredyty bankowe	26.096	71.940
Spłaty kredytów bankowych	(39.217)	(96.754)
Opłaty bankowe	(67)	(740)
Wycena zamortyzowanym kosztem	323	786
Odsetki naliczone/(zapłacone), netto	(10)	(44)
Saldo zamknięcia	-	12.875
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	-	12.875
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	-	12.875

Szczegółowe informacje dotyczące niewykorzystanych kredytów bankowych ujęto w Nocie 34.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

27. Zabezpieczone kredyty bankowe

Kowenanty dotyczące zabezpieczonych kredytów bankowych:

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku Spółka nie naruszyła żadnego kowenantu dotyczącego kredytów, co naraziłoby Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty kredytów.

Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych:

- Hipoteki zwykłe oraz hipoteki kaucyjne na zapasach, patrz Nota 19.
- Zastaw na rachunku bankowym zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty (Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania) patrz Nota 22.
- Cesja wierzytelności wynikających z umów ubezpieczeniowych i z umów z klientami.
- Umowa podporządkowania pożyczek od jednostek powiązanych.
- Weksle "in blanco" z deklaracją wekslową do wysokości kwoty pożyczki wraz z odsetkami wystawione przez poszczególne spółki Grupy.
- Zaliczki na wypłatę dywidendy przez pożyczkobiorcę do momentu pełnej spłaty zadłużenia są niedozwolone.

28. MSSF 16

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowe w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 i 31 grudnia 2019 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2020	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2020	
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	23.120	(268)	-	(9.177)	13.675	
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	n/d	-	n/d	553	
<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2020	Koszty finansowe	Płatności	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2020	
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	23.549	912	(1.268)	(9.291)	13.902	
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	552	37	-	n/d	590	
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	1 stycznia 2019	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2019	
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	32.977	(440)	-	(7.105)	23.120	
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	n/d	-	n/d	553	
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	1 stycznia 2019	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2019
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	32.977	2.105	(2.173)	(7.058)	(2.302)	23.549
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	36	(37)	-	n/d	552

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	26.994	32.032
Zobowiązania z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia ⁽¹⁾	-	37.022
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	22.215	20.400
Gwarancje na roboty budowlane	5.310	1.589
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	1.087	4.122
Pozostałe zobowiązania	1.343	853
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16	1.398	1.697
Zobowiązania razem	58.347	97.715

(1) Zobowiązania związane z nabyciem projektu Nova Królikarnia. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 5.

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania nie są oprocentowane i zwykle reguluje się je w ciągu 30 dni.

30. Zaliczki otrzymane

Zaliczki otrzymane (zdefiniowane jako w MSSF 15 „zobowiązania z tytułu umów”) obejmują zaliczki wpłacone przez klientów na poczet budowy mieszkań (odroczone przychody) i dotyczą zaliczek wpłaconych w następujących projektach:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2019	Zaliczki rozpoznane jako przychód w roku zakończonym 31 grudnia 2020	Zaliczki otrzymane w roku zakończonym 31 grudnia 2020	Na dzień 31 grudnia 2020
City Link III	120.796	(149.448)	32.150	3.497
Nova Królikarnia 1a-1e	333	(4.208)	3.875	-
Nova Królikarnia 2a & 2b	1.620	(5.236)	5.546	1.930
Nova Królikarnia 2c	8.440	(18.584)	19.567	9.423
Nova Królikarnia 3b	3.236	-	14.003	17.239
Nova Królikarnia 3a	-	-	17.922	17.922
Nova Królikarnia 3c	-	-	9.592	9.592
Vitalia III	4.878	-	22.886	27.764
Miasto Moje I & II	256	(1.446)	1.190	-
Miasto Moje III	14.271	(33.388)	45.231	26.114
Miasto Moje IV	639	-	14.694	15.333
Miasto Moje V	-	-	1.661	1.661
Miasto Marina	36.498	(46.485)	10.238	251
Panoramika IV	20.412	(28.888)	8.850	374
Panoramika V	4.165	(27.757)	24.182	590
Panoramika VI	-	-	2.466	2.466
Grunwald2	32.235	(80.916)	50.929	2.248
Ursus Centralny Ia	6.338	-	35.424	41.762
Ursus Centralny IIa	-	-	28.158	28.158
Ursus Centralny Ib	-	-	1.704	1.704
Viva Jagodno I	167	-	7.778	7.945
Nowe Warzymice I	-	-	2.332	2.332
Pozostałe	686	(3.901)	4.554	1.339
Razem	254.970	(400.256)	364.932	219.645

Pozostałe saldo składa się z przychodów przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur z tytułu sprzedaży lokali, lecz nie zapłaconych na dzień bilansowy w kwocie 4.621 tys. zł

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

30. Zaliczki otrzymane

Szczegóły dotyczące należności warunkowych wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 34. Przychody z tytułu umów będą rozpoznawane w momencie przekazania mieszkania klientowi, po zakończeniu procesu budowlanego oraz po uzyskaniu przez Grupę niezbędnych decyzji administracyjnych (pozwolenie na użytkowanie), co zajmuje zwykle od 1 do 3 miesięcy od zakończenia budowy.

31. Rezerwy

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Stan na początek okresu	2.016	2.565
Zwiększenie	-	919
Zmniejszenie	(1.022)	(1.468)
Stan na koniec okresu	994	2.016

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, rezerwy obejmowały przewidywane koszty napraw gwarancyjnych i odszkodowań w kwocie 993 tysięcy złotych, natomiast na dzień 31 grudnia 2019 roku rezerwy obejmowały przewidywane koszty napraw gwarancyjnych i odszkodowań w kwocie 2.016 tysięcy złotych.

32. 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>	Na dzień 31 grudnia 2020	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	20	8.649	8.649
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	21	14.239	14.239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	22	135.099	135.099
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	17	11.634	12.028
Zobowiązania:				
Obligacje	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	25, 26	230.072	229.412
Zabezpieczone kredyty bankowe	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	27	-	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>		8.482	8.575
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	28	14.492	14.492
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	29	49.209	49.209
Nierozpoznany zysk/(strata)			961	
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
	<i>Kategoria</i>	<i>Nota</i>	Na dzień 31 grudnia 2019	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	20	3.696	3.696
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	21	22.157	22.157
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	22	95.591	95.591
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	17	13.166	13.295
Zobowiązania:				
Obligacje	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	25, 26	187.969	186.785
Zabezpieczone kredyty bankowe	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	27	12.875	12.868
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>		2.338	2.318
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	28	24.101	24.101
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	29	89.454	89.454
Nierozpoznany zysk/(strata)			1.340	

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. 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 szybką 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 2020 roku zostało określone jako nieznaczące.

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 2020 i 31 grudnia 2019 powiększoną o marżę, jak pokazano poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2020	2019
Kredyty i pożyczki	2,9-4,3%	4,4-5,8%
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	6,9%	6,9%

33. Kategorie pomiaru wartości godziwej

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).

Ilościowe ujawnienia kategorii pomiaru dla aktywów i zobowiązań na 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2020:

W tysiącach złotych (PLN)	Daty 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-20	-	-	8.411
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	31-gru-20	-	12.028	-
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Obligacje	31-gru-20	-	229.412	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31-gru-20	-	8.575	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-gru-20	-	-	-

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

33. Kategorie pomiaru wartości godziwej

W tysiącach złotych (PLN)	Daty 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-19	-	-	10.098
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	31-gru-19	-	13.295	-
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Obligacje	31-gru-19	-	186.785	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31-gru-19	-	2.318	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-gru-19	-	12.868	-

34. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania inwestycyjne wynikające z podpisanych umów:

Zobowiązania inwestycyjne Grupy w stosunku do głównych wykonawców z tytułu usług budowlanych:

Na dzień 31 grudnia	2020	2019
W tysiącach złotych (PLN)		
Ursus Centralny Ia	3.936	25.589
Ursus Centralny IIa	39.298	-
Ursus Centralny Ib	21.897	-
Viva Jagodno I	7.097	26.590
Panoramika V	58	8.472
Panoramika VI	11.420	-
Vitalia III	1.902	20.598
Miasto Moje III	-	22.477
Nove Warzymice I	1.945	12.157
Miasto Moje IV	18.854	37.243
Miasto Moje V	32.567	-
Nova Królikarnia 3a	1.657	15.639
Nova Królikarnia 3b	1.643	6.887
Nova Królikarnia 3c	1.643	11.419
Nova Królikarnia 2c	-	7.048
Grunwald2	37	12.379
Razem	143.954	206.498

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

34. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Niewykorzystane kredyty budowlane:

Poniższa tabela przedstawia listę linii kredytowych, które Grupa otworzyła podpisując z bankami umowy kredytowe w celu zabezpieczenia finansowania budowy bieżących projektów. Kwoty zaprezentowane w tabeli zawierają niewykorzystane części kredytu budowlanego przyznanego Grupie:

Na dzień 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Grunwald2	-	24.119
Panoramika V	-	19.070
Nova Królikarnia 2c (Wrocław 2016)	20.725	-
Razem (z wyłączeniem JV)	20.725	43.189
Wilanów Tulip	28.324	-
Razem (włączając JV)	49.049	43.189

Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży:

Poniższa tabela przedstawia należne kwoty z tytułu podpisanych umów sprzedaży mieszkań w Grupie, tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych do 31 grudnia 2020 roku umów z klientami, po odliczeniu płatności otrzymanych przed datą bilansową (które są prezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako zaliczki otrzymane):

Na dzień 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Panoramika IV	-	2.065
Panoramika V	874	9.276
Panoramika VI	10.814	-
Vitalia III	9.809	11.961
Grunwald2	5.979	30.751
Miasto Moje I & II	27	117
Miasto Moje III	3.230	23.488
Miasto Moje IV	22.694	8.565
Miasto Moje V	13.870	-
Ursus Centralny Ia	14.509	31.583
Ursus Centralny IIa	50.569	-
Ursus Centralny Ib	13.059	-
Miasto Marina	620	1.068
City Link III	6.371	22.257
Nowe Warzymice I	6.787	-
Nova Królikarnia 1a - 1e	-	2.998
Nova Królikarnia 2a & 2b	142	5.033
Nova Królikarnia 2c	9.577	4.181
Nova Królikarnia 3b	5.992	11.001
Nova Królikarnia 3a	8.097	-
Nova Królikarnia 3c	10.426	-
Viva Jagodno I	14.786	1.530
Pozostałe (stare) projekty	3.126	2.352
Razem	211.357	168.226

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

34. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu zakupu gruntów:

Nova Królikarnia

W ramach transakcji Nova Królikarnia, Spółka 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.

W związku z zawartą transakcją zakupu gruntów z Global City Holding w 2018 roku (szerzej opisaną w nocie 5) Spółka mogła zostać obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykonałaby ona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wszystkie opcje kupna zostały przez Grupę wykonane tym samym zobowiązanie warunkowe uległo wygaszeniu.

35. Podmioty powiązane

Spółka dominująca

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

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczą:

- umowy z głównym akcjonariuszem o wynagrodzenie członka zarządu i rady nadzorczej;
- transakcji z kluczowymi członkami kadry kierowniczej;
- pożyczek udzielonych jednostce współkontrolowanej;
- inne.

Otwarte salda z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku są niezabezpieczone, nieoprocentowane, 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 powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

Umowa z głównym akcjonariuszem za wynagrodzenie Członka Zarządu

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

35. Podmioty powiązane

Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej

W ciągu roku zakończonych dnia 31 grudnia 2020 oraz 31 grudnia 2019 roku kluczowymi członkami kadry kierowniczej Spółki byli:

Nir Netzer (do 30 listopada 2019)	- Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający
Boaz Haim (od 1 grudnia 2019)	- Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający
Rami Geris (do 31 stycznia 2020)	- Członek Zarządu i Dyrektor Finansowy
Yaron Shama (od 1 lutego 2020)	- Członek Zarządu i Dyrektor Finansowy
Andrzej Gutowski	- Członek Zarządu i Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu
Alon Haver	- Członek Zarządu

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	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	-	1.000
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy	-	155
Inne	-	272
Suma pośrednia - Pan Nir Netzer	-	1.427
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	292	-
Premia dla Zarządu	83	-
Inne ⁽²⁾	204	-
Suma pośrednia - Pan Yaron Shama	579	
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe ⁽²⁾	66	512
Premia dla Zarządu	-	75
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy ⁽²⁾	241	104
Inne	-	35
Suma pośrednia - Pan Rami Geris	307	726
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	429	420
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	445	331
Inne ⁽¹⁾	21	35
Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski	895	786
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1.549	117
Premia dla Zarządu	736	57
Premia za podpisanie umowy	-	237
Inne ⁽¹⁾	728	501
Suma pośrednia - Pan Boaz Haim	3.013	912
Razem	4.793	3.851

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

(2) Transakcje z podmiotami powiązanymi.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

35. Podmioty powiązane

Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej

Pan Alon Haver nie otrzymał bezpośredniego wynagrodzenia zarówno od Spółki, jak i od podmiotów zależnych.

Pożyczki udzielone członkom Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

Pozostałe transakcje z Zarządem i członkami kadry kierowniczej

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku Grupa sprzedała trzy mieszkania oraz jedno miejsce parkingowe Panu Andrzejowi Gutowskiemu za łączną kwotę netto (bez VAT) 764 tysiące złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczy transakcji z jednostkami powiązanymi.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie wraz z komórką lokatorską Panu Andrzejowi Gutowskiemu za cenę netto (bez VAT) 696 tysiące złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczy transakcji z jednostkami powiązanymi.

Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

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 397 tysięcy złotych (88 tysięcy euro) oraz 357 tysięcy złotych (83 tysięcy euro). Co więcej, Spółka zapłaciła podatek ZUS od wynagrodzeń w kwocie 60 tysięcy złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020.

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

Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

Wszystkie pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia (Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k.). Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 17.

Inne

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group, jednego z głównych (pośrednio) udziałowców Spółki, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, notowanej na warszawskiej giełdzie, tylko raport półroczny podlega obowiązkowemu przeglądowi. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółką a jej udziałowcem.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Działalność Grupy 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, które zostały przedstawione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych wynikające ze 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 lat zakończonych 31 grudnia 2020 oraz 31 grudnia 2019 roku obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą środki pieniężne, kredyty bankowe i obligacje, należności oraz zobowiązania handlowe. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Grupy.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe definiowane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę 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 oraz należności.

Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe powstające w związku z płatnościami tego typu poprzez rejestrowanie zaliczkowych spłat zobowiązań w rejestrze hipotecznym dla poszczególnych nieruchomości. Zarząd prowadzi politykę stałego monitorowania ryzyka kredytowego. Grupa nie spodziewa się, aby jakikolwiek jej kontrahent nie był w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec Grupy. Wartość bilansowa aktywów finansowych odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego była następująca:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2020	Na dzień 31 grudnia 2019
Należności z tytułu dostaw i usług	16.484	10.631
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	11.634	13.166
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	135.099	95.591
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	14.239	22.157
Razem	177.456	141.545

Grupa 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 Grupy. Jakość kredytowa finansowych środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz depozytów krótkoterminowych może zostać oceniona w odniesieniu do zewnętrznych ratingów kredytowych:

Ocena <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2020	Na dzień 31 grudnia 2019
AAA	-	1
A	69.008	51.011
BBB	5.937	5.599
BB	60.155	38.980
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	135.099	95.591

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. 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

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

(iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Wyłączając obligacje serii P w wysokości 10 mln złotych (wszystkie obligacje serii P zostały spłacone w trakcie 2020 roku) oraz Oprocentowanych odroczonej zobowiązań z tytułu dostaw i usług, Grupa nie zawarła żadnych transakcji pożyczek lub kredytów ze stałą stopą procentową. Pożyczki i kredyty ze zmienną stopą procentową narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Należności i zobowiązania krótkoterminowe nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko powstania sytuacji, w której Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Polityka Grupy 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 narażenia reputacji Spółki oraz niepotrzebnego ryzykowania strat.

Grupa 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

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 2020								
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	22	0,0%-0,1%	129.733	129.733	-	-	-	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		4,90%	(8.482)	-	(8.482)	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	0,35%-1,20%	5.366	5.366	-	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	25, 26	Wibor 6M + 2,85%-4,3%	(230.072)	(54.640)	-	(116.345)	(59.087)	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	17	Wibor 3M + 4%	11.634	-	-	11.634	0	-

Na dzień 31 grudnia 2019								
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	22	0,0%	13.669	13.669	-	-	-	-
Obligacje	25,		(10.032)	(62)	(9.970)	-	-	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26	5,25%	(2.338)	-	(2.338)	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	0,35%-1,20%	81.922	81.922	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	27	Wibor + 2,54% - 2,7%	(12.875)	(5.607)	(7.268)	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	25, 26	Wibor 6M + 2,85%-4,0%	(177.937)	(11.897)	(14.962)	(74.434)	(76.644)	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	17	Wibor 6M + 4,0%	13.166	-	1.977	-	11.189	-

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2020

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

Oszacowano, iż wzrost stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałby zwiększenie (zmniejszenie) aktywów netto i sprawozdania z całkowitych dochodów w wartościach przedstawionych w tabeli poniżej. Analiza przeprowadzona za okres 12 miesięcy zakłada, że pozostałe czynniki pozostają bez zmian.

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	18	(18)	273	(273)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową*	(767)	767	(636)	636
Razem	(749)	749	(363)	363
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	18	(18)	273	(273)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową*	(767)	767	(636)	636
Razem	(749)	749	(363)	363

* Grupa kapitalizuje koszty finansowe związane z kredytami i pożyczkami do wartości produkcji w toku. Koszty te są stopniowo ujmowane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów proporcjonalnie do liczby sprzedanych apartamentów. Przeprowadzona analiza zakłada, że jedna trzecia powstałych i skapitalizowanych kosztów finansowania w badanych okresie jest ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów proporcjonalnie do liczby sprzedanych mieszkań, a pozostała część kosztów jest ujęta w wartości w zapasów i zostanie rozpoznana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w przyszłych okresach.

Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Grupy wykazanych na dzień bilansowy w podziale według umownych terminów wymagalności. Kwoty podane w tabeli są kwotami umownych niezdyktowanych przepływów pieniężnych.

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2020			
	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Obligacje	61.059	128.908	61.372	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	-	-	-	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8.482	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	958	838	2.201	10.495
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	56.949	-	-	-
Razem	127.448	129.746	63.573	10.495

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2019			
	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	1.001	875	2.300	19.925
Obligacje	45.575	80.366	79.724	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	13.609	-	-	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2.452	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	96.018	-	-	-
Razem	158.655	81.241	82.024	19.925

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko rynkowe związane z rynkiem nieruchomości

Pandemia COVID-19 istotnie dotknęła światową i polską gospodarkę. Większość sektorów nieruchomości ucierpiała na skutek obostrzeń narzuconych przez rząd, niemniej jednak mniej dotkniętym był sektor mieszkaniowy, w którym działa Spółka. Rok 2020 był rokiem wyjątkowym pod każdym względem dla firmy. Spółka dobrze radziła sobie w zmieniających się warunkach i osiągnęła imponujące wyniki, pomimo działania w okresie pandemii i rządowych obostrzeń. Ogólna sytuacja gospodarcza i sytuacja geopolityczna w Europie i Polsce oraz trwająca niepewność na rynku nieruchomości jest nadal podatna na wpływ efektu COVID-19. Sytuacja ta bardzo utrudnia precyzyjne przewidzenie wyników na 2021 rok. Poziom rozwoju polskiej gospodarki, działania w sektorze bankowym, zainteresowanie konsumentów nowymi projektami mieszkaniowymi, wahania kosztów budowy, wyzwania związane z zakupem gruntów w rozsądnych cenach oraz wpływ osiągniętych cen na marże nowych etapów projektów i nowych inwestycji, a także rosnąca konkurencja na rynku są uznawane za największe niepewności dotyczące roku obrotowego kończącego się 31 grudnia 2021.

Ryzyko związane z kosztami budowlanym

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich 2 lat i ustabilizowały się w 2020 r.. Istnieje ryzyko, że koszty budowy mogą nadal rosnać również w 2021 r. Potencjalny wzrost związany jest głównie ze wzrostem kosztów zatrudnienia wykwalifikowanej siły roboczej, a także wzrost kosztów materiałów budowlanych. Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, natomiast dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą, który jest odpowiedzialny za prowadzenie budowy i finalizację projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania mieszkań. W roku 2020 nastąpiło wiele zmian w prawie budowlanym, które mogą wpłynąć na przyszłe koszty budowy. Największa zmiana dotyczy zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpożarowego w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć ekspertyzę z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, która ostatecznie może przełożyć się na koszty budowy oferowane przez generalnego wykonawcę. W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy Spółka i Grupa podpisują ryczałtowy kontrakt z generalnym wykonawcą, który pozwoli Grupie zrealizować projekt w oparciu o planowany budżet.

Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę

Na każdym etapie projektu, Grupa zawiera i będzie zawierać umowy na prace budowlane i realizację projektów deweloperskich z jednym generalnym wykonawcą. Występujące ryzyko z tytułu nienależytego wykonania umowy przez generalnego wykonawcę może spowodować opóźnienia w projekcie lub mieć znaczący wpływ na biznes, warunki finansowe czy wyniki Spółki i Grupy. Spółka dostrzega potencjalne źródła nienależytego wykonania zobowiązań generalnego wykonawcy w braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej oraz wzrostu wynagrodzeń i kosztów materiałów budowlanych. Nienależyte wykonanie umowy może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. Ważnym kryterium przy wyborze generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm oraz sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), jak również jakość polisy ubezpieczeniowej mającej pokryć wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym.

Zmiany w ustawodawstwie

Ewentualne przyszłe zmiany w ustawodawstwie (rozważane usunięcie otwartych rachunków powierniczych jak również możliwe wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny) stanowią ryzyko, które może mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność oraz wyniki Spółki i Grupy. Zarząd ocenia jednak, że potencjalne wprowadzenie takich zmian może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy w mniejszym stopniu niż na innych operatorów na rynku, głównie ze względu na komfortową sytuację finansową Spółki i Grupy, a także zaufanie i dobrą reputację Spółki i Grupy wśród instytucji finansowych.

Dostępność kredytów hipotecznych

Popyt na nieruchomości mieszkalne w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek na finansowanie zakupu mieszkań i domów przez osoby fizyczne. Ewentualny wzrost stóp procentowych, pogorszenie koniunktury w Polsce, nowa sytuacja pandemiczna i wzrost bezrobocia w Polsce, a także ewentualne administracyjne ograniczenia działalności kredytowej banków mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym spadek zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy. W 2020 r. dostęp do kredytów hipotecznych był selektywny ze względu na ograniczenia związane z wybuchem pandemii narzucone przez banki. Oprocentowanie kredytów hipotecznych pozostaje niskie i stabilne na poziomie zbliżonym do historycznego minimum. Wydaje się, że restrykcyjne podejście banków po wybuchu pandemii na początku 2020 r. wydaje się słabnąć, co może przyczynić się do lepszego dostępu do kredytów hipotecznych oraz pozytywnie wpłynie na potencjalny popyt na rynku mieszkaniowym.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko rynkowe związane z rynkiem nieruchomości

Administracja

Charakter projektów deweloperskich wymaga uzyskania przez Spółkę i Grupę szeregu pozwoleń, zatwierdzeń i uzgodnień na każdym etapie procesu deweloperskiego. Pomimo dotrzymania najwyższej staranności przy realizacji harmonogramów projektów, zawsze istnieje ryzyko opóźnienia w ich uzyskaniu. Istnieje również ryzyko zaskarżenia wcześniej wydanych decyzji (również z powodu możliwości wnoszenia odwołania bez konsekwencji dla składającego odwołanie), a nawet nieuzyskania ich. Dodatkowe ryzyko w tym zakresie związane jest z działkami będącymi w użytkowaniu wieczystym. Wszystko to wpływa na możliwości przeprowadzenia realizowanych i planowanych projektów.

37. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy w zakresie zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotu na kapitale dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, jak również utrzymanie optymalnej struktury kapitałowej w celu zredukowania kosztów kapitału. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitału Grupa może rewidować podział zysku, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje lub dokonać sprzedaży aktywów w celu zredukowania zadłużenia. Tak jak inne podmioty w tej branży. Grupa monitoruje swój kapitał na podstawie analizy wskaźników zadłużenia i dźwigni finansowej. Polityka grupy zakłada utrzymanie wskaźników zadłużenia poniżej 60% oraz poziomu dźwigni finansowej poniżej 50%.

Warunki banków różnią się w zależności od umowy kredytowej, ale standardowo nie są związane bezpośrednio ze wskaźnikiem zadłużenia Spółki, lecz ze stosunkiem kwoty kredytu do wartości hipoteki stanowiącej jego zabezpieczenie – zazwyczaj proporcja ta nie może przekraczać 70% lub 75%. Ponadto Spółka jest zobligowana do monitorowania swojego zadłużenia w związku z warunkami wynikającymi z emisji obligacji, które zakładają między innymi, że w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych. Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% (szczegółowe informacje ujęto w Nocie 26).

Wskaźnik zadłużenia to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału własnego. Zadłużenie netto to łączne zadłużenie (w tym również „zadłużenie krótko- i długoterminowe” wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej) pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Wskaźnik dźwigni finansowej to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału zaangażowanego. Całkowity kapitał zaangażowany to „kapitał własny” wykazany w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej powiększony o zadłużenie netto finansujące aktywa operacyjne.

Wskaźniki zadłużenia i dźwigni finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Kredyty i pożyczki, w tym oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	230.072	200.844
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8.482	2.338
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(135.099)	(95.591)
Minus: pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(14.239)	(22.157)
Dług netto	89.216	85.434
Kapitał własny razem	379.817	350.494
Całkowity zaangażowany kapitał	469.033	435.928
Wskaźnik dźwigni finansowej	23,5%	24,4%
Wskaźnik zadłużenia	19,0%	19,6%

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

37. Zarządzanie kapitałem

Na Spółkę oraz na jej spółki zależne nie są narzucone żadne wymagania kapitałowe. 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.

38. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zapasów	52.134	(112.922)
Koszty finansowe netto skapitalizowane w wartości zapasów	6.875	9.059
Wpływ MSSF 16	(8.266)	25.665
Nabycie projektu Nova Królikarnia	-	70.108
Nabycie projektu Studzienna	628	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(1.326)	594
Pozostałe	(3.783)	-
	46.262	(7.496)

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, rozliczeń międzyokresowych	(12.629)	(10.052)
Wpływ MSSF 16	960	1.753
Nabycie projektu Nova Królikarnia	-	152
Zmiana stanu należności oraz rozliczeń w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(11.669)	(8.147)

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2020	2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(29.917)	45.466
Wpływ MSSF 16	409	(1.697)
Inne	174	(12)
Nabycie projektu Nova Królikarnia	46.914	(24.191)
Zmiana stanu zobowiązań oraz rozliczeń w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	17.580	19.566

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

39. 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.

40. Zdarzenia w trakcie okresu

Obligacje

Więcej informacji na temat obligacji i zmian w ciągu roku obrotowego 2020 opisano w Nocie 25 oraz w Nocie 26.

Kredyty bankowe

W lutym 2019 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Santander Bank Polska S.A. dotyczącą projektu Grunwald2 w Poznaniu do łącznej kwoty 57,7 mln złotych. Ostateczna spłata kredytu miała miejsce w maju 2020 roku.

We wrześniu 2019 roku Spółka podpisała umowę kredytową z PKO Bank Polski S.A. dotyczącą piątego etapu projektu Panoramika w Szczecinie do łącznej kwoty 26,5 mln złotych. Ostateczna spłata kredytu miała miejsce w sierpniu 2020 roku.

W marcu 2020 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą projektu Nova Królikarnia 2c w Warszawie. Na mocy tej umowy Alior Bank ma zapewnić finansowanie oraz refinansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 20,7 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2021 roku. Na dzień 31 grudnia 2020 roku kredyt nie został wykorzystany.

W maju 2020 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą projektu Joint Venture Wilanów Tulip w Warszawie. Na mocy tej umowy Alior Bank S.A. ma zapewnić finansowanie oraz refinansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 51,3 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2021 roku.

Rozpoczęcie nowych projektów

W styczniu 2020 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Ursus Centralny IIa obejmującego 243 lokali mieszkalnych i 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 13.500 m².

W lipcu 2020 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Panoramika VI obejmującego 76 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.600 m².

We wrześniu 2020 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Miasto Moje V obejmującego 170 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.500 m².

We wrześniu 2020 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Ursus Centralny Ib obejmującego 90 lokali mieszkalnych i 7 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 5.700 m².

W grudniu 2020 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane nad projektem Nowe Warzymice II obejmującego 66 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.500 m².

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

40. Zdarzenia w trakcie okresu

Ukończone projekty

W kwietniu 2020 roku Spółka zakończyła budowę projektu Grunwald2 obejmującego 267 lokali mieszkalnych i 1 lokal komercyjny o łącznej powierzchni 14.500 m².

W sierpniu 2020 roku Spółka zakończyła budowę projektu Panoramika V obejmującego 115 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6.000 m².

We wrześniu 2020 roku Spółka zakończyła budowę projektu Nova Królikarnia 2c obejmującego 18 domów o łącznej powierzchni 3.600 m².

W listopadzie 2020 roku Spółka zakończyła budowę projektu Miasto Moje III obejmującego 196 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10.200 m².

Zakup gruntów

Dnia 28 kwietnia 2020 roku Spółka (poprzez spółki zależne) zawarła finalną umowę nabycia prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu, w dzielnicy Grunwald. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Cena nabycia została ustalona na 3,0 mln złotych i zapłacona. Projekt będzie obejmować 80 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m².

Dnia 14 sierpnia 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła warunkową przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Wola o powierzchni około 1.600 m². Ostateczna cena Nieruchomości będzie zależać od powierzchni użytkowej lokali, które będą mogły zostać wybudowane na Nieruchomości i zostanie obliczona w oparciu o ostateczne pozwolenie na budowę, uzyskane przez podmiot sprzedający. Spółka przewiduje, że całkowita cena za Nieruchomość będzie nie wyższa niż 22,0 mln złotych. Dnia 14 sierpnia 2020 roku Spółka zapłaciła zaliczkę w ramach transakcji w wysokości 2,7 mln złotych.

Dnia 27 października 2020 roku Spółka (poprzez spółki zależne) zawarła umowę zakupu gruntów w Warszawie przy ul. Gąsosińskiej. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 13,9 mln złotych, przy czym może ona ulec obniżeniu w przypadku niezyskania w ustalonym terminie określonych pozwoleń dotyczących rozbiórki budynków i inwestycji drogowych związanych z Nieruchomością. Część ceny w kwocie 13,0 mln złotych została zapłacona. Projekt będzie obejmować 80 lokali o łącznej powierzchni 4.800 m².

Dnia 6 listopada 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła warunkową przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Poznaniu, przy ulicy Świerzawskiej o powierzchni około 2.900 tysięcy m². Spółka przewiduje, że całkowita cena za Nieruchomość będzie nie wyższa niż 5,0 mln złotych. Dnia 15 lutego 2021 roku Spółka poinformowała o złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Przedwstępnej w związku z nieziszczeniem się warunku zawieszającego do zawarcia umowy ostatecznej.

Dnia 23 listopada 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie, dzielnicy Białołęka, przy ulicy Epopei o powierzchni około 27.500 m². Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 20,0 mln złotych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka zapłaciła 1,0 mln złotych zaliczki oraz wpłaciła 6,67 mln złotych depozytu notarialnego.

Dnia 3 grudnia 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła warunkową przedwstępną umowę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Poznaniu, przy ulicy Smardzewskiej o powierzchni około 20.000 m². Spółka przewiduje, że całkowita cena za Nieruchomość będzie nie wyższa niż 26,0 mln złotych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

40. Zdarzenia w trakcie okresu

Zakup gruntów

Dnia 18 grudnia 2020 roku, Spółka (poprzez spółkę celową, niezwłocznie po jej nabyciu) zawarła umowę ostateczną oraz stała się (poprzez nabycie udziałów w tej samej spółce celowej) stroną umowy przedwstępnej, które to umowy łącznie dotyczą nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Studziennej w Warszawie o łącznej powierzchni 2.715 m². Łączna cena za Nieruchomość wyniesie 13,5 mln złotych netto, przy czym kwota 4 mln złotych netto zostanie zapłacona przy podpisaniu umowy ostatecznej dotyczącej części Nieruchomości o powierzchni 1.042 m², która ma zostać podpisana do 9 sierpnia 2021 roku.

Program wykupu akcji własnych

Całkowita liczba akcji znajdujących się w posiadaniu Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 1.489.235, co stanowi 0,91% kapitału zakładowego Spółki i wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu, z czego 814.335 zostało nabytych w 2020 roku. Więcej informacji na temat Programu wykupu akcji własnych znajduje się w nocie 23.

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 2020 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku nie wystąpiły zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki.

Dywidenda

Dywidenda w wysokości 9.787 tys. zł została wypłacona 24 sierpnia 2020 roku. Więcej informacji w nocie 23.

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 wyłożonej pracy pracowników Spółki. Zarząd przyjął i wdrożył środki zapobiegawcze w celu zminimalizowania negatywnego wpływu każdego z powyższych ryzyk.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

40. Zdarzenia w trakcie okresu

COVID – 19

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), przewyższają 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.

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.

41. 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

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.

Zakup gruntów

Dnia 27 stycznia 2021 roku, Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 1.500 złotych netto za PUM jednak nie wyższą niż 150,0 mln złotych netto. Zgodnie ze wstępną oceną na Nieruchomości będzie możliwa realizacja budowy kompleksu wielorodzinnych budynków mieszkaniowych wraz z parkingami podziemnymi, powierzchniami komercyjnymi w parterach budynków i niezbędną infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej ok. 100 tysięcy m². Zawarcie umowy ostatecznej nastąpi pod warunkiem ziszczenia się warunków zawieszających, w szczególności po przeprowadzeniu procesu due diligence Nieruchomości z wynikiem satysfakcjonującym dla Spółki oraz po takiej zmianie przeznaczenia i dozwolonego sposobu wykorzystania Nieruchomości aby możliwe było na niej zrealizowanie projektu deweloperskiego, jak opisano powyżej. Strony zastrzegły ponadto możliwość odstąpienia od Umowy przez każdą ze stron, jeżeli PUM będzie niższy niż 90 tys. m². Zawarcie umowy ostatecznej powinno nastąpić nie później niż do dnia 31 grudnia 2027 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

41. Wydarzenia po dacie bilansowej

Zakup gruntów

Dnia 11 lutego 2021 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała ostateczną umowę nabycia prawa własności działki położonej w Poznaniu dzielnicy Grunwald o powierzchni 17 tys. m² za cenę 26 mln złotych. Cena w całości została zapłacona.

Dnia 3 marca 2021 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Ursynów, o powierzchni około 2,4 tys. m². Ceną netto za nieruchomość została ustalona w wysokości 15,9 mln złotych. Zgodnie ze wstępną oceną Spółki, będzie możliwa realizacja budowy wielorodzinnego budynku mieszkaniowego wraz z parkingiem podziemnym, powierzchniami komercyjnymi i niezbędną infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,7 tys. m².

Podpisanie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Dnia 11 lutego 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką Karmar S.A. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo etapu IIA oraz IIB inwestycji Viva Jagodno. Prace budowlane zostaną rozpoczęte nie później niż do końca marca 2021 roku. Wykonanie podetapu IIA przewidziane jest w terminie 18,5 miesięcy od rozpoczęcia prac a podetapu IIB w terminie 26,5 miesięcy. Viva Jagodno II składa się z budynku mieszkalnego (226 lokali mieszkalnych) z trzema częściami nadziemnymi, połączonymi wspólną częścią podziemną. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 52,0 mln złotych, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Nova Królikarnia 3b oraz Vitalia III – pozwolenie na użytkowanie

Dnia 16 lutego 2021 Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla projektu Nova Królikarnia 3b w Warszawie.

Dnia 2 marca 2021 Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla projektu Vitalia III we Wrocławiu.

Rozpoczęcie nowych projektów

Dnia 1 marca 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na budowę w ramach projektu Grunwaldzka w Poznaniu obejmującego 72 lokale o łącznej powierzchni 3.300 m².

Dnia 2 marca 2021 roku Spółka otrzymała pozwolenie na budowę w ramach projektu Ursus Centralny IIB obejmującego 206 lokali o łącznej powierzchni 11.800 m² oraz Ursus Centralny IIc obejmującego 195 lokali o łącznej powierzchni 11.100 m².

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu,
Dyrektor Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver
Członek Zarządu

Anna Rzeczowska
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
Sprawozdania finansowego

Warszawa, 10 marca 2021